

KESÄMAJOJEN MAAPOHJAA KOSKEVA MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

1

VUOKRANANTAJA Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

2

VUOKRALAINEN Kivinokkalaiset ry
Y-tunnus: 1470086-8
Rva Koskisen tilitoimisto, Töölönkatu 27 A 10, 00260 Helsinki
kivinokkalaiset@tilikoskinen.fi

3

VUOKRAUSKOHDE Vuokrauskohteena on Kivinokassa (43. kaupunginosa) olevien kolmensadan kahdeksankymmenen (380) kesämajan maapohjat sekä tämän sopimuksen liitteessä 2 lueteltujen vuokralaisen ja vuokranantajan omistamien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden maapohjat ja/tai näiden pito-oikeus siten kuin liitteestä 2 ilmenee.

Muut Kivinokan alueet jäävät vuokrauksen ulkopuolelle ja entiseen tapaan yleiseen käyttöön.

4

KÄYTTÖTARKOITUS Helsingissä kirjoilla olevien yksityishenkilöiden kesämajatoiminta kaikille avoimella Helsingin kaupungin omistamalla yleisellä virkistysalueella, jossa alueen yleistä käyttöä ei saa estää eikä rajoittaa.

5

VUOKRA-AIKA 1.1.2023 - 31.12.2032

6

VUOKRA Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 20 euron perusvuosivuokraa kesämajaa kohden. Kesämaja-alueella olevien yhdistyksen rakennusten alojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 0,50 euron ja kaupungin omistamien rakennusten osalta 0,70 euron perusvuosivuokraa/m²/vuosi.

Vuosivuokra määräytyy kolmensadan kahdeksankymmenen (380) kesämajan pito-oikeuden ja muiden rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden perusteella. Selvitys vuokran määräytymisestä on tämän sopimuksen liitteessä 2.

Tammikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on seitsemäntuhatta kuusisataa (7 600) euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo perusindeksillä 100.

Vuosivuokra 31.12.2023 saakka on 164 236 euroa.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.9.

Ellei vuokraa tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

7 KESÄMAJAT

Vuokralaisen on kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta luovutettava maa-alue kutakin kesämajaa varten majojen nykyisille omistajille tämän sopimuksen liitteenä 3 olevan mallin mukaisella maanvuokrasopimuksella.

Kesämajojen suurin sallittu lukumäärä alueella on 380. Majojen lukumäärää ei saa lisätä eikä majan sijaintia taikka numeroa muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Yhdistyksen tulee saada jokaiselle majan siirrolle vuokranantajan lupa etukäteen.

Jokaisen kesämajan ulkoseinässä tulee olla kyseisen mökin yksilöivä, selvästi erottuva numero välillä 1 - 384.

Kesämajakäytöstä on pysyvästi poistettu kesämajat numerot 86, 121 ja 252 sekä tilapäisenä kesäkioskina toimiva ns. studiomaja nro 56.

8 SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutta toiselle.

9 POISMUUTTO

Vuokralainen on velvollinen vuokra-ajan päättyessä omalla kustannuksellaan poistamaan alueelta omistamansa ja yhdistyksen jäsenten omistama omaisuus sekä siistimään alueen

vuokranantajan hyväksymään kuntoon kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty ja siivottu edellä kerrotun mukaisesti, vuokranantajalla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

10 YHDISTYS

Vuokralaisen tulee toimittaa yhdistyksensä säännöt sekä niiden muutokset tiedoksi vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa niiden hyväksymisestä. Vuokralaisen on lisäksi toimitettava vuosittain vuokranantajalle tieto yhdistyksen hallituksen jäsenistä ja yhdyshenkilöistä yhden (1) kuukauden kuluessa niiden nimeämisestä.

Vuokralaisen on vuosittain toimitettava Helsingin verotoimistolle ja vuokranantajalle luettelo sille ilmoitetuista saannoista. Luettelossa on mainittava osapuolet, saannon laatu ja aika sekä hinta. Yhdistyksen hallituksen on vuokranantajan pyynnöstä annettava tiedot yhdistyksen jäsenten majoista (ns. majaluettelo), josta luettelosta ilmenee majan omistaja ja omistajan kotiosoite.

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat irtisanomiset, tiedoksiannot, ilmoitukset ja mahdolliset kehotukset yms. lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Viestin katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalleen viimeistään seitsemäntenä päivänä viestin lähettämisen jälkeen.

11 ALUEEN KÄYTTÖ JA HOITO

Kivinokan käyttöä yleiseen virkistykseen ei saa estää eikä rajoittaa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen säilymisestä kesämajatoiminnan jäljiltä siistinä ja mahdollisimman luonnonmukaisena noudattaen vuokranantajan mahdollisesti antamia ohjeita.

Alueen luontainen kasvillisuus tulee säilyttää. Puita ei saa vuokranantajan luvatta kaataa. Alueen luonnolle vieraita kasveja ei alueelle saa istuttaa. Vuokralaisen tulee seurata majojen ympärillä olevan alueen puuston kuntoa ja ilmoittaa

havaitsemistaan huonokuntoisista puista kaupungille (Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet, Ylläpito) ja sopia tämän kanssa puiden poistosta.

Luonnonympäristön muuttaminen maastoa käsittelemällä, maaineksia ottamalla tai siirtämällä, maata muokkaamalla tahi muulla tavoin on kielletty.

12

KORVAAVAT MAJAPAIKAT

Voimassa olevassa asemakaavassa numero 12624 on osoitettu x-merkinnällä rakennusaloja, joille saa siirtää o-merkittyjä kesämajoja. Siirto-oikeus koskee lähivirkistysalueella (VL-merkintä) olevia kesämajoja, jotka sijaitsevat tulvarajan alapuolella tai alueella, jolla tavoitteena on kehittää yleistä virkistyskäyttöä.

Vuokralaisen on etukäteen saatava jokaiselle majan siirrolle vuokranantajan kirjallinen lupa. Maja, joka siirtyy uuteen paikkaan säilyttää vanhan majanumeronsa, ja numeron tulee olla kiinnitettynä majan ulkoseinään.

Majan omistaja, jota siirto-oikeus koskee, jättää siirtoa koskevan kirjallisen hakemuksensa omalle yhdistykselle yhdistyksen ilmoittamaan määräpäivään mennessä. Hakemuksen voi jättää vuonna 2024, ja sen jälkeen seuraavan kerran vuosina 2028 ja 2032.

Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että o-merkitty rakennusala ja sillä oleva kesämaja poistetaan käytöstä joko purkamalla tai siirtämällä se korvaavalle majapaikalle kahden vuoden kuluessa siitä, kun majan omistaja on vastaanottanut korvaavan majapaikan. Korvaava majapaikka tulee ottaa kesämajakäyttöön viiden vuoden kuluessa paikan vastaanottamisesta paikan menettämisen uhalla.

Vuokralaisen on valvottava, että majan omistaja kustannuksellaan siistii ja palauttaa mahdollisimman luonnonmukaiseen tilaan poistuvan, o-merkityn majan pitopaikan.

13

JÄTEHUOLTO

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan omalla kustannuksellaan alueen majalaisten jätehuollosta siitä kulloinkin voimassa olevien määräysten ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Lisäksi vuokralaisen tulee vastata yhdistyksen jäsenten käyttämien kuivakäymälöiden hoidosta.

Mahdollinen kompostointi tulee majalaisten muun jätehuollon tavoin järjestää keskitetysti.

14

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristössä oleskelevia. Alueella ei saa harjoittaa liiketoimintaa lukuun ottamatta myyjäisiä tai muuta vähäistä ja yhdistyksen tarkoituksen kannalta hyväksyttävää toimintaa.

15

VUOKRAUKSEEN SISÄLTYVÄT RAKENNUKSET, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus pitää Kivinokassa tämän vuokrasopimuksen liitteessä 2 luetellut omistamansa ja yhdistyksen jäsenen sekä vuokranantajan omistamat rakennukset, rakennelmat ja laitteet mukaan lukien yksi laiturit. Ne on pidettävä käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa ottaen muun ohella huomioon terveellisuuden, turvallisuuden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset. Mahdollisten suojeltujen rakennusten osalta on noudatettava kaupunginmuseon ohjeita.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan liitteessä 2 mainitun omaisuuden kaikesta huollosta, korjauksesta ja turvallisuudesta sekä aikanaan purkamisesta. Kaupungin omistama omaisuus luovutetaan vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin se sopimusta tehtäessä on vuokralaisen vastatessa sen kaikista käyttö-, huolto-, hoito- ja korjauskustannuksista.

Vuokralaisen (lue yhdistyksen) on etukäteen ja ennen mahdollisten muiden lupien hankkimista haettava ja saatava myös vuokranantajan kirjallinen suostumus esimerkiksi saunan ja/tai uusien laitureiden rakentamiselle sekä kaikelle kulloinkin voimassa olevasta rakentamistapaohjeesta poikkeavalle rakentamiselle. Vuokralaisen on kyettävä tarvittaessa jälkikäteen näyttämään toteen vuokranantajan antama kirjallinen suostumus.

Tämä vuokrasopimus ei estä vuokralaisen omistaman studiomökin (nro 56) käyttämistä kesäkioskina vuonna 2023 ehdolla, että vuokralainen hoitaa toimintaa varten mahdollisesti tarvittavat elintarvikevalvonnan alaiset lupa-asiat kuntoon. Tähän sopimukseen sisältyvä maanomistajan suostumus kioskitoiminnalle on voimassa vuosi kerrallaan. Maanomistaja voi vuokralaisen hakemuksesta antaa suostumuksensa toiminnan jatkamiselle kesän 2023 jälkeen esimerkiksi sähköpostitse.

Kioskitoiminta studiomökissä 56 on luonteeltaan tilapäistä toimintaa siihen asti, kunnes ns. Maijan kioski aloittaa toimintansa. Vuokranantaja ei peri studiomökistä maanvuokraa, minkä vastineeksi vuokralainen maksaa rantasuihkun vedenkäytön kustannukset.

16

KUNNALLISTEKNIikka

Alueella nyt olevan kunnallistekniikan lisäksi vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta rakentaa eikä vaatia muun kunnallistekniikan rakentamista.

Kaupungilla on harkintansa mukaan oikeus sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet vuokramaahan tai sen yli sekä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää ja korjata Helen Sähköverkko Oy:n muuntamoita alueella.

17

VENEET JA LAITURIT

Asemakaavaan sisältyy yksi vuokralaisen omistama laituri, jonka pysyvyys on asemakaavalla turvattu. Kaupunki perii yhdistyksen venelaiturista vahvistetun taksan mukaisen vuosimaksun, joka määräytyy laiturisivumetriin (2 x laiturin pituus) mukaan. Kulttuurija vapaa-ajantoimi (jäljempänä ”kuva”) on antanut vuokralaiselle eri päätöksellä oikeuden mainittuun laituriin, ja se laskuttaa vuokralaista myöntämästään oikeudesta. Kyseinen laituri on merkitty liitteeseen 1 kuvionumerolla 1.

Kaupunki ei vastaa vuokralaisen eli yhdistyksen tai yhdistyksen jäsenen itselleen rakentamasta laiturista.

Vuokralainen on velvollinen valvomaan, että yhdistyksen jäsenet eivät rakenna itselleen omia, yksityisiä laitureita Kivinokkaan. Laiturit, joita ei ole merkitty asemakaavakarttaan, tulee poistaa luvattomina rakennelmina.

Vuokralaisella on oikeus pitää soutuveneitä säilytyksessä asemakaavaan sisältyvillä kahdella vep-2- merkityllä VL-alueen osalla ehdolla, että se valvoo alueen käyttöä esimerkiksi ns. venepolettijärjestelmällä.

Vuokralainen on velvollinen osoittamaan naapuriyhdistyksenä olevalle JHL:lle ja tämän osoittamille oman yhdistyksensä jäsenille säilytyspaikat kymmenelle soutuveneelle edellä mainituilta kahdelta säilytysalueelta. Säilytysalueiden vuokrat sisältyvät kesämajoista perittävään maanvuokraan eikä vuokranantaja siten peri säilytysalueista erillistä maanvuokraa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta periä JHL:n jäseniltä venepaikoista maanvuokraa.

Maanvuokrasopimus ei itsessään anna vuokralaiselle oikeutta säilyttää venettä/veneitä Kivinokassa muualla kuin edellä mainituilla asemakaavan mukaisilla vep-2 alueilla.

18

KESÄMAJOJEN RAKENTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen valvomaan yhdistyksen jäsenten toimesta Kivinokassa tapahtuvaa rakentamista ja huolehtimaan, että kesämajoja korjattaessa ja uudistettaessa sekä korvattaessa niitä uusilla noudatetaan alueelle laadittua, kulloinkin voimassa olevaa rakentamistapaohjetta.

Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa kesämajaa ei saa siirtää taikka rakentaa uuteen paikkaan. Vuokralaisen on kyettävä tarvittaessa jälkikäteen näyttämään toteen majan siirrolle ja majan uuteen paikkaan rakentamiselle hankkimansa vuokranantajan antama kirjallinen suostumus.

Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että rakentamistapaohjeen vastaiset kesämajat ympäristöineen saatetaan rakentamistapaohjeen mukaisiksi esimerkiksi purkamalla sallitut mitat ylittävät terassit ja majan rakennusosat sekä luvattomat laiturit kaupungin hyväksymän Kivinokan rakentamistapaohjeen mukaisessa aikataulussa.

19

KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Kivinokassa katselmuksia, joista vuokralaiselle on ilmoitettava riittävän ajoissa etukäteen ja joissa vuokralaisen edustajan on oltava läsnä. Katselmuksissa tarkastetaan, onko alue vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko sopimuksen ehtoja muuten noudatettu.

Havaituista puutteellisuuksista annetaan kirjallinen muistutus kehoituksin korjata ne määräajassa. Ellei vuokralainen korjaa puutteellisuuksia voi vuokranantaja korjauttaa ne vuokralaisen kustannuksella.

20

VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokra-alueesta on ollut voimassa vuokrasuhde usean vuosikymmenen ajan. Viimeisin vuokraus on ollut ajalla 1.1.2013-31.12.2022 (sopimusnumero 24665).

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

21

MAAPERÄÄN LIITTYVÄT TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Mikäli alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

22

SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä voidaan vuokralainen velvoittaa kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään 8 500,00 euroa.

23

MAANVUOKRALAKI

Tässä sopimussuhteessa noudatetaan muutoin maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.

24

ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

PÄIVÄYS

Helsingissä päivänä

kuuta 2023

ALLEKIRJOITUKSET

VUOKRANANTAJA Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

VUOKRALAINEN

puheenjohtaja

LIITTEET

- Liite 1 Kartta alueesta, jolla kesämajat sijaitsevat
- Liite 2 Luettelo vuokrauksen kohteena olevista rakennuksista, rakennelmista, laitteista ja alueista sekä näiden hinnoittelu vuokrausta varten
- Liite 3 Mallisopimus käytettäväksi yhdistyksen ja majalaisen välisessä maanvuokrauksessa