

VILJELYPALSTA-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS**SOPIMUS** XXXXX (S0143-615)**VUOKRANANTAJA** Helsingin kaupunki
0201256 – 6
Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu**VUOKRALAINEN** yhteisö: Helsingin yhteisjärjestö JHL ry.
Y-tunnus: 0222679-1
osoite: c/o Kulosaaren kartano, Kipparlahden silmukka 5, 00810
Helsinki
puhelin: pj. Stefan Loman p. 040 162 8129
e-mail: stefan.loman@hel.fi**VUOKRAUS KOHDE** Helsingin kaupungin 42. ja 43. kaupunginosassa sijaitseva oheiseen liitekarttaan 1 merkitty Kulosaaren/Herttoniemen Kivinokassa sijaitseva viljelypalsta-alue, jonka kokonaispinta-ala on noin 15 300 m², ja josta viljelyyn käytetyn alueen pinta-ala on 9800 m² (98 aaria). Vuokraukseen kuuluu myös kaksi liitekartassa osoitettua kaupungin omistamaa, suojeltavaksi esitettyä talousrakennusta (käymälä ja Rengintupa).

Liitekartassa muokkaamattomaksi merkitystä alueesta ei peritä vuokraa vuodelta 2021. Vuodesta 2022 lukien vuokraa peritään toteutuneiden viljelypalstojen lukumäärän mukaan.

KÄYTTÖTARKOITUS Palstaviljely**VUOKRA-AIKA** Vuokra-aika alkaa 1.1.2021 ja on voimassa toistaiseksi 3 kuukauden irtisanomisajalla, kuitenkin enintään 31.12.2028 saakka. Vuokranantaja ei voi kuitenkaan irtisanoa vuokrasopimusta päättymään kesken satokauden (1.5.-31.10).

Vuokrasopimuksen irtisanominen voidaan toimittaa kirjatulla kirjeellä lähetetyllä irtisanomisilmoituksella vuokralaisen tässä sopimuksessa ilmoittamaan osoitteeseen / jäljempänä kohdassa 'Yhdistyksen säännöt ja hallitus' sovitun mukaisesti. Vuokralaisen katsotaan saaneen irtisanomisesta tiedon 7. päivänä siitä, kun irtisanomisilmoituksen sisältynyt kirjattu kirje on lähetetty vuokralaiselle.

Vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ja siivoamaan vuokra-alueen irtisanomisajan ja/tai vuokra-ajan loppuun mennessä kaupungin kanssa sovittavalla tavalla. Mikäli vuokralainen ei täytä alueen siistimisvelvoitettaan, vuokranantaja voi kunnostaa ja siistiä alueen vuokralaisen kustannuksella ja menetellä alueelle jätetyn tavaran suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

VUOKRA

Vuosivuokra määräytyy viljelyyn käytetyn vuokra-alueen pinta-alan ja elinkustannusindeksin pistelukuun 1999 sidotun yksikköhinnan 15,50 euroa/aari perusteella. Viljelypalstoja on 98 kpl.

Tammikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on 75,72 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo perusindeksillä 100.

Kalenterivuosivuokra ajalta 1.1. - 31.12.2021 on 1 519 euroa.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä laskua vastaan eräpäivän ollessa 30.9 tai kuukauden kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta.

Ellei vuokraa määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

VUOKRAN TARKASTAMINEN

Vuokralainen ei saa pienentää viljelyyn käytettävää aluetta eikä laajentaa vuokra-aluetta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Mahdollisista aluemuutoksista tehdään muutos vuokrasopimukseen.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa viljelypalsta-alueesta perittävää vuosivuokraa kesken sopimuskauden muuttuneen pinta-alan perusteella. Muutoksista tulee ilmoittaa vuokralaiselle uuden tarkistetun vuokran soveltamista edeltävänä vuonna, kuitenkin viimeistään 31.10. vuokran muutosta edeltävänä vuonna.

VILJELIJÖIDEN VALINTA JA PALSTOJEN KOKO

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa vuokra-alueesta viljelypalstoja viljelykäyttöön. Palstat tulee luovuttaa ensisijaisesti lähiseudun asukkaille ilmoittautumisjärjestyksessä jonotuslistalta. Palstoja saa luovuttaa vain yhden yhtä ruokakuntaa kohden. Uuden vuokrakauden alkaessa 1.1.2021, nykyisillä viljelijöillä on etuoikeus jatkaa viljelyä alueella.

Vuokralaisella on oikeus tietyin edellytyksin muuttaa palstajakoa. Palstoja voi suurentaa, jos palsta uhkaa jäädä ilman viljelijää, tai pienentää, jos kaikille halukkaille ei voida osoittaa palstaa, tai ottaa käyttöön esimerkiksi yksi- ja monivuotisia palstoja.

Vuokralainen saa periä palstoista korvauksen, joka kattaa alueen maanvuokran, vesihuollon ja jätehuollon lisäksi muut toiminnan järjestämisestä aiheutuvat kohtuulliset kustannukset

SIIRTO-OIKEUS

Viljelypalsta-alueen vuokraoikeuden siirto on kielletty.

YHDISTYKSEN SÄÄNNÖT JA HALLITUS

Vuokralaisen tulee toimittaa yhdistyksensä säännöt sekä niiden muutokset tiedoksi vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa niiden hyväksymisestä.

Vuokralaisen on lisäksi toimitettava vuokranantajalle vuosittain tieto yhdistyksen hallituksen jäsenistä ja yhdyshenkilöistä ja yhdistyksen osoitteesta yhden (1) kuukauden kuluessa niiden nimeämisestä, sekä viljelijöiltä perityistä maksuista.

ALUEEN KÄYTTÖ- JA HOITO-OHJEET

Alueella on noudatettava tämän sopimuksen liitteenä 2 olevaa viljelypalstojen käyttö- ja hoito-ohjetta, jotka vuokralaisen on toimitettava jokaiselle viljelijälle.

VAILLE VILJELIJÄÄ JÄÄNEEN PALSTAN KÄYTTÖNOTTO

Vuokralaisella on oikeus, siitä erikseen vuokranantajan kanssa kirjallisesti sopimalla, käyttää rikkaruohottuneen palstan rikkakasvien torjunnassa yleiseen käyttöön hyväksytyjä kemiallisia torjunta-aineita.

RAKENTAMINEN

Kaikki rakentaminen ja muiden kuin käyttö- ja hoito-ohjeissa tarkoitettujen rakenteiden, laitteiden ja kiinteiden rakennelmien sijoittaminen vuokra-alueelle on kielletty, ellei vuokranantaja ole antanut erillistä kirjallista lupaa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueella olevien kaupungin omistuksessa olevien, suojeltavaksi esitettyjen rakennusten hyvästä kunnosta. Rakennuksista ei saa aiheutua vaaraa eikä haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön. Rakennuksia ei saa käyttää muuhun kuin siihen käyttöön, jossa ne ovat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan rakennusten hoidosta antamia määräyksiä.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Alueella ei saa harjoittaa liiketoimintaa.

JÄTEHUOLTO

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ei vuokralaisen toimesta pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, kuin sanotussa laissa määrätään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa,

vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut maaperä vuokralaisen lukuun ja periä puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittava vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokranantaja vastaa ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen ei ole aiheutunut vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta eikä vuokralaisen mahdollisen aiemman vuokrasuhteen aikana.

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

VESIHUOLTO

Kaupunki on rakentanut useimmille viljelypalsta-alueille kesävesiputkiston. Kaupunki vastaa kustannuksellaan tämän kastelujärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta ja peruskorjauksesta.

Kastelujärjestelmä siirtyy/on siirtynyt vuokralaisen hoitovastuulle ja vuokralainen vastaa kustannuksellaan paitsi vedenkulutuksestaan myös järjestelmän huollosta, kunnossapidosta ja toimivuudesta. Putkiston kuluneet osat kuten putket, liitokset, hanat, sulut jne. pitää huoltaa ja tarvittaessa kunnostaa. Putkisto pitää syksyisin tyhjentää vedestä ns. puhaltamalla ja sulkea talveksi.

Vuokralaisen tulee vuosittain tilata vesimittarin asennuksen mittarikaivoon tekemällä HSY:n kanssa kesävesi-sopimuksen. Vesimittareihin liittyvissä asioissa vuokramiehen tulee olla suoraan yhteydessä HSY:hyn.

Kun alueella tapahtuu putkivuoto, on vuokralaisen kyettävä osoittamaan, että putkistolle on tehty asianmukainen syyshuolto ja, että kastelujärjestelmää on käsitelty asianmukaisesti, jolloin vastuu putkivuodosta siirtyy kaupungille. Tällöin kaupunki tilaa putkirikon korjauksen ja vastaa korjauksen kustannuksista. Putkirikon sattuessa vuokralaisen on välittömästi itse suljettava tai oltava yhteydessä HSY:hyn päähanan sulkemiseksi ja/tai vuokralaisen on välittömästi suljettava sen vesipisteen hana, jonka alueella vuoto on. Vuokralaisen tulee viiveittä ilmoittaa vuokranantajalle (lue: kaupungin asiakaspalvelu puh 09 310 22 111) kaikista havaitsemistaan putkirikoista ja -vuodoista.

RAKENTEET

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kaikkien kaupungin

toimesta alueelle sijoitettujen viljelytoimintaa palvelevien maanpäällisten rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden hoidosta pitämällä ne käyttötarkoitustaan vastaavassa hyvässä kunnossa vuokranantajan mahdollisesti antamia ohjeita noudattaen.

JOHDOT YMS

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet vuokra-alueelle tai sen yli. Jos tällaisia tarpeita ilmenee, kaupunki ilmoittaa tarpeesta hyvissä ajoin vuokralaiselle ja tekee työt, mikäli mahdollista, viljelykausien välisenä aikana.

LISÄEHDOT

Tämän sopimuksen liitteet 2 ja 3.

VALVONTA JA TARKASTUKSET

Ensisijaisesti vuokralaisen on valvottava, että viljelijät noudattavat tämän viljelypalsta-alueen maanvuokrasopimuksen ehtoja, erillisen liitteen mukaista palstojen käyttö- ja hoito-ohjetta ja erillisenä liitteen mukaista haitallisten vieraskasvilajien torjuntaohjetta.

Myös vuokranantaja ja/tai vuokranantajan edustaja voi tarkastaa vuokra-alueen ja ilmoittaa vuokralaiselle havaituista laiminlyönneistä ja puutteista sekä asettaa ajan, jossa ne on korjattava.

NEUVONTA JA TIEDOTTAMINEN

Vuokralaisen on tiedotettava alueen asukkaille ja mahdollisesti muille kiinnostuneille vapaista palstoista.

Kaupunki ylläpitää tietoa kaupungin viljelypalsta-alueista omilla nettisivuillaan.

ERIMIELISYYDET

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

MAANVUOKRALAKI

Muutoin noudatetaan maanvuokralain 5. luvun säännöksiä.

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

LIITTEET

- | | |
|---|--|
| 1 | Kartta vuokra-alueesta |
| 2 | Viljelypalstaa koskevat käyttö- ja huolto-ohjeet, 2019 |
| 3 | Haitallisten vieraskasvilajien torjuntaohje, 2019 |

ALLEKIRJOITUKSET