

TILAPÄISEN VUOKRA-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO XXXX

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS Tilapäisvuokraus lisäpihaksi

VUOKRANANTAJA
Y-TUNNUS Helsingin kaupunki
0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VUOKRALAINEN

[REDACTED]

VUOKRA-AIKA

1.1.2022 lukien toistaiseksi 1 kuukauden irtisanomisajoin

VUOKRA-ALUE

Helsingin Pakilassa sijaitsevasta tilasta [REDACTED]
[REDACTED] (Kyläkunnantie [REDACTED] liitteenä 2 oleva noin 400 m²:n
alue

SOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Vuokra

1 §
Vuokra perustuu kiinteistölautakunnan päätökseen 24.4.2001 § 367, että Pakilan puutarhaosuuksien vuokra on 23,55 euroa/v/100m² (sopimusvuokra).

Vuokrattavaksi esitettävän alueen vuosivuokraksi muodostuu 94,20 euroa. Pakilan alueella on kymmeniä voimassa olevia lisäpihavuokrauksia, joiden vuokrataso on määritetty edellä mainitulla hinnastolla. Tämän vuoksi on tasapuolista, että tässä vuokrauksessa käytetään tätä hinnastoa, vaikka se on merkittävästi halvempi kuin kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (§ 238) hyväksymä lisäpihojen vuokraushinnasto. Kaupunki kuitenkin arvioi tulevaisuudessa Pakilan lisäpihoja kokonaisuutena kehittyvän maankäytön näkökulmasta, jolloin vuokrausperusteet ja hinnasto voivat muuttua.

Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen yhdessä erässä. Eräpäivä on 2.1.

Sopimusvuosivuokra on 94,20 euroa.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

2 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

3 §

Ali- ja jälleenvuokrauskielto

Vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa vuokra-aluetta eikä siitä erillistä osaa kolmannelle.

4 §

Rakentaminen

Alueelle ei saa rakentaa kiinteitä rakenteita eikä rakennuksia.

Vuokra-alueen aitaamisesta on sanottu jäljempänä 6b §:ssä.

Vuokraus ei oikeuta kaivutöiden suorittamiseen alueella, puutarhatöitä lukuun ottamatta, ilman asian mukaisia kaivulupia.

Vuokralaisen tulee selvittää rakentamistoimenpiteiden luvanvaraisuus Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelulta (puh. 09 310 2611*) ja hankkia kustannuksellaan tällaiset ja muut tarvittavat luvat ennen rakennus- tai muihin luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen vastaa lupahakemuksista ym. rakentamiseen liittyvistä kustannuksista siinäkin tapauksessa, että rakennustoimenpiteelle ei myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää lupaa.

Katuliittymistä ja mahdollisesti tarvittavista muista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava etukäteen Helsingin kaupungin alueidenkäytön valvontayksikön kanssa (Työpajankatu 8, puh. 09 310 22111). Hakemus on toimitettava luvat@hel.fi osoitteeseen. Hakuohjeet ja ehdot <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat/>.

5 §

Maa-ainekset ja puut

Mikäli vuokralaiselle on tässä sopimuksessa annettu oikeus rakentaa vuokra-alueelle, ovat rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee kaupungin toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

6a §

Hoitovelvollisuus

Vuokra-alue on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä eikä sinne saa varastoida käytöstä poistettuja ja kaatopaikalle tai kierrätykseen kuuluvia tai romuksi luokiteltavia tavaroita.

Lisäksi vuokra-alueella harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä haittaa tai epäsiistiä kuvaa kadulle ja lähiympäristöön.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan hoidosta antamia määräyksiä.

Kaupungin rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätyt tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa, ellei puun kunnosta muuta johdu. Lisäksi puun kaataminen saattaa vaatia rakennusvalvontapalvelun luvan.

6b §

Vuokra-alueen aitaaminen Vuokralaisella on oikeus aidata vuokra-alue kevytrakenteisesti. Vuokralaisen tulee selvittää rakenteiden luvanvaraisuus kohdassa 4§ mainitulla tavalla.

6c §

Vuokra-alueella harjoitettava toiminta Vuokralainen ei saa harjoittaa vuokra-alueen ulkopuolella toimintaa, py säköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa.

Vuokra-alueella harjoitettava tämän sopimuksen mukaisen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti vuokra-alue vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Siivousvelvollisuus voi koskea myös vuokra-alueen ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli tämän sopimuksen käyttötarkoituksen vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus periä luvattomasta vuokra-alueen ulkopuolisesta käytöstä käypää vuokraa alueella kulloinkin voimassa olevien vuokranantajan yleisesti käyttämien tilapäisvuokraustaksojen mukaan.

6d §

Ympäristöluvut Vuokralainen hankkii tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalleen mahdollisesti tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

6e §

Kielto käyttää vuokra-alueella asumiseen ja majoitustoimintaan Vuokra-alueella ja sillä mahdollisesti olevissa rakennuksissa, rakennelmissa, ajoneuvoissa, vaunuissa tai vastaavissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli vuokra-alueella rikotaan tätä ehtoa,

vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussak-
kona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuk-
sen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikko-
misen perusteella.

7 §

Kadun ja yleisen
alueen kunnossa- ja
puhtaanapitovelvolli-
suus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-aluee-
seen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin
laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta
sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

8 §

Vuokranantajan
ilmoitus maaperän
puhtaudesta

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen,
vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokrananta-
jaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puh-
distamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin
nähdn ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja
kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin
ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alitta-
vista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia
ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta
maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lu-
kien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheu-
tuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralai-
sen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuh-
teen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään
koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheut-
tajasta.

9 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) sekä puhdistamaan alueen.

10 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue mahdollisine rakennuksineen ja vastaavine tämän sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy vuokra-alueelle ja sillä oleviin kaikkiin tiloihin ja vastaaviin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

11 §

Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

12 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-alueella palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisesti tarvitsemistaan vesi-, viemäri-, sähkö, tele- yms. järjestelmistä.

13 §

Toimenpiteet vuokraajan päättyessä

Vuokra-alue on tyhjennettävä, aita, istutukset ja rakennelmat poistettava sekä alue saatettava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vaatimaan kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemmin kään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen myös tämän puhdistamisesta.

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

Vuokralainen on velvollinen kutsumaan vuokranantajan loppukatselmuksen vuokrasopimuksen päättymispäivään mennessä.

Mikäli vuokralainen ei yhden (1) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiin, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

14 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

15 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä eikä tässä sopimuksessa erikseen toisin ole sanottu, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 euroa.

16 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

17 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan tämän sopimuksen mukaisen mahdollisen rakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

18 §

Maanalaisia hankkeita

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asema-kaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

19 §

Vieraslajit

Vuokralainen ei saa tarkoituksellisesti kasvattaa EU:n vieraslajiluetteloon tai kansalliseen vieraslajiluetteloon kuuluvaa haitalliseksi säädettyä vieraslajia vuokra-alueella. Jos vuokra-alueelle on istutettu vieraslajiluetteloon kuuluva kasvilaji, on se poistettava ja hävitettävä kasvin osat niin, ettei se pääse lisääntymään. Vieraslajiluettelot, tunnistus- ja hävittämisohteet löytyvät kansallisesta vieraslajiportaalista vieraslajit.fi.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että vuokra-alueella ei ole vieraskasvilajeja tai niiden osia.

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

Helsingissä kuun päivänä 2022

Helsingin kaupunki

x.x

Vuokralainen

x.x
