

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

SATAMASAAREN KESÄMAJA-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

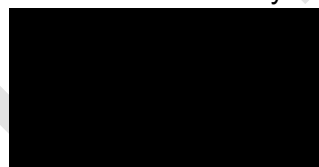
Helsingissä kirjoilla olevien yksityishenkilöiden kesämajatoiminta kaikille avoimella Helsingin kaupungin omistamalla maalla, jossa alueen yleistä käyttöä ei saa estää eikä rajoittaa.

VUOKRANANTAJA

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

VUOKRALAINEN

Satamasaarelaiset ry



puheenjohtaja@satamasaarelaiset.fi
satamasaari.helsinki@gmail.com

Y-TUNNUS

2539866-8

VUOKRA-AIKA

1.1.2023–31.12.2032

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 54. kaupunginosassa, Vuosaarella, Satamasaarella ja Pikku Satamasaarella olevien kesämajojen (109 kpl) ja muiden jäljempänä mainittujen rakennusten/rakennelmien maa-
alat sekä laituripaikat.

SOPIMUKSEN EHDOT

1 VUOKRA

Asemakaavoitetun kesämaja-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 20 euron perusvuosivuokraa kesämajaa kohden.

Asemakaavoitetulla kesämaja-alueella olevien yhdistysten rakennusten alojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 0,50 euron ja kaupungin rakennusten osalta 0,70 euron perusvuosivuokraa/m²/vuosi.

Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2287,20 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Vuokra määräytyy 109 kesämajan ja muiden rakennusten ja rakennelmien perusteella (liite 1).

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä. Eräpäivä on 30.9.

Vuosivuokra 31.12.2023 saakka on 49 426 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 KESÄMAJAT

Kesämajojen suurin sallittu lukumäärä alueella on 109. Majojen lukumäärää ei saa lisätä eikä niiden sijaintia muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Kaikelle lisärakentamiselle on vuokralaisen kyettävä pyydettäessä esittämään vuokranantajalta saamansa kirjallinen suostumus.

3 SIIRTO-OIKEUS

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

4 POISMUUTTO

Vuokralainen on velvollinen vuokra-ajan päättyessä omalla kustannuksellaan poistamaan alueelta omistamansa ja/tai vuokralaistensa omistamat rakennukset, rakennelmat ja laitteet yms. omaisuutensa ja siistimään alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

Mikäli vuokra-alue ei ole tyhjennetty yhden (1) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla 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.

5 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 on vuokranantajan pyynnöstä annettava tiedot vuokralaisistaan (majaluettelo).

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 vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä viestin lähettämisen jälkeen.

6 ALUEEN KÄYTTÖ JA HOITO

Alueen käyttöä yleiseen virkistykseen ei saa estää eikä rajoittaa. Yhteyslaituri on kesämajalaisten lisäksi myös muiden käytössä.

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

Alueen luontainen kasvillisuus tulee säilyttää. Puita ei saa vuokranantajan luvatta karsia tai kaataa. Selvyden vuoksi todetaan, että kielto on voimassa myös majoja siirrettäessä, rakennettaessa uusia ja nykyisiä korjattaessa. Alueen luonnolle vieraita kasveja ei alueelle saa istuttaa eikä rajata kesämajoille omaa pihapiiriä. Vuokralaisen tulee seurata alueen puuston kuntoa ja ilmoittaa havaitsemistaan huonokuntoisista puista kaupungille (Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet, Kunnossapito, Viheralueet) ja sopia tämän kanssa puiden poistosta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Luonnonympäristön muuttaminen maastoa käsittelemällä, maa-aineksia ottamalla tai siirtämällä, maata muokkaamalla tai muulla tavoin on kielletty.

7 JÄTEHUOLTO

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan omalla kustannuksellaan alueen majalaisten jätehuollosta kulloinkin voimassa olevien määräysten ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Lisäksi vuokralaisen tulee vastata alueella olevien kuivakäymälöiden hoidosta.

Mahdollinen kompostointi tulee järjestää muun jätehuollon tavoin keskitetysti. Paikat jätehuoltoa ja kompostointia varten tulee sopia vuokranantajaa edustavan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden kunnossapitoyksikön kanssa.

8 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. Tilapäinen telttailu alueella on yhdistyksen luvalla sallittu.

9 VUOKRALAISEN RAKENNUKSET, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus pitää vuokra-alueella liitteessä 1 luetellut omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet mukaan lukien laiturit. Vuokralaisen on pidettävä ne käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa ottaen muun ohella huomioon terveellisuuden, turvallisuuden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset. Suojeltavien rakennusten osalta on noudatettava kaupunginmuseon ohjeita. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan liitteessä 1 mainitun omaisuuden kaikesta huollosta, korjauksesta ja tuvallisuudesta sekä aikanaan purkamisesta.

Kaikelle rakentamiselle sekä uusien rakenteiden ja laitteiden sijoittamiselle on etukäteen ja ennen muiden lupien hankkimista pyydettävä ja saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus.

10 KAUPUNGIN RAKENNUKSET, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Kaupungin omistamat liitteessä 1 luetellut rakennukset, rakennelmat ja laitteet luovutetaan vuokralaisen hallintaan ja käyttöön vuokra-ajaksi seuraavin ehdoin:

Rakennukset, rakennelmat ja laitteet luovutetaan siinä kunnossa kuin ne sopimusta tehtäessä ovat vuokralaisen vastatessa niiden kaikista käyttö-, hoito-, huolto- ja korjauskustannuksista pois lukien yhteyslaiturin peruskorjaus, joka kuuluu kaupungin vastuulle. Rakennukset, rakennelmat ja laitteet on pidettävä käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa ottaen muun ohella huomioon terveellisuuden, turvallisuuden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset kaupungin ohjeita noudattaen. Suojeltavien rakennusten osalta on noudatettava kaupunginmuseon ohjeita.

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan tehdä rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin tarpeellisiksi katsomiaan vuokranantajan kirjallisesti hyväksymiä korjaus- ja muutostöitä tarvittavat

viranomaisluvat hankittuaan. Korjaus- ja muutostyöt jäävät sopimuksen päätyttyä ilman eri korvausta kaupungin hyväksi.

11 KUNNALLISTEKNIikka

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

12 JOHDOT YMS.

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

13 VENEET JA LAITURIT

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus pitää kesämaja-alueella vuokrasopimuksensa liitteissä luetellut omistamansa ja/tai yhdistyksen jäsenen omistamat rakennukset, rakennelmat ja laitteet mukaan lukien laiturit. Ne on pidettävä käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa ottaen muun ohella huomioon terveellisuuden ja turvallisuuden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset.

Kaupunki omistaa vain ne laiturit, jotka on maanvuokrasopimuksen liitteessä 1 lueteltu ja kunnossapitää vain tämän sopimuksen kohdassa 10 erikseen mainitun yhteyslaiturin. Kaikki muut laiturit ja myös ne laiturit, jotka rakentuvat sopimusaikana ovat vuokralaisen vastuulla, joka vastaa kustannuksellaan niiden turvallisuudesta, kaikista huolloista ja korjauksista sekä aikanaan purkamisista.

Vuokralaisen on etukäteen ja ennen mahdollisten muiden lupien hankkimista haettava ja saatava vuokranantajan eli maanomistajan kirjallinen suostumus kaikelle kesämaja-alueen rakentamiselle mukaan lukien laitureille sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden sijoittamiselle. Vuokralaisen on kyettävä esittämään vuokranantajalta saamansa kirjallinen suostumus rakentamiselle myös jälkikäteen. Maanvuokrasopimus ei itsessään anna vuokralaiselle oikeutta säilyttää venettä/veneitä alueen rannalla eikä muuallakaan mantereella.

14 KESÄMAJOJEN RAKENTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen valvomaan vuokralaistensa toimesta tapahtuvaa rakentamista ja huolehtimaan siitä, että kesämajoja korjattaessa, laajennettaessa ja uusittaessa sekä uusia rakennettaessa noudatetaan Satamasaaren alueelle laadittua ja kaupungin 18.2.2021 hyväksymää rakentamistapaohjetta (liitteet 2a ja 2b).

15 OHJEISTON VASTAISET KESÄMAJAT

Vuokralaisen on valvottava, että rakentamistapaohjeen mukaisen kokonaisalan ylittävät kesämajojen laajennukset ja luvattomat muutokset on purettu, luvattomat laiturit poistettu ja majojen ympäristö saatettu ohjeen ja asemakaavan mukaisiksi kymmenen vuoden kuluessa rakentamistapaohjeen hyväksymisestä eli 18.2.2031 mennessä.

16 KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Satamasaarella katselmuksia, joista vuokralaiselle on ilmoitettava riittävän ajoissa etukäteen ja joissa vuokramiehen 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.

17 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 24671).

Vuokra-alueella on ollut mahdollisesti veneiden talvisäilytystä. Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokra-alueen maaperän, pohjaveden tai sedimentin pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden tai sedimentin pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

18 TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Maaperän pilaantuminen

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 tai sedimentin pilaantumista. Vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä, pohjavesi ja sedimentti, mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Vuokralainen vastaa vuokra-ajan päättyessä pilaantumisesta, ellei vuokralainen osoita, että pilaantuminen on aiheutunut ennen vuokrasuhteen alkamista. Vuokralainen vastaa kuitenkin myös ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutuneesta pilaantumisesta, jos se on aiheutunut vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta tai vuokralaisen taikka vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta.

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

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Edellä mainitut vuokralaisen velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

19 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

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

20 MAANVUOKRALAKI

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

21 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 yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

PÄIVÄYS

Helsingissä . päivänä . kuuta 2023

ALLEKIRJOITUKSET

Helsingin kaupunki

Satamasaarelaiset ry

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

LIITTEET

- 1 Rakennukset ja maanvuokran määräytyminen
- 2a Rakentamistapaohje
- 2b Rakentamistapaohje ruotsiksi
- 3a Kesämajan maanvuokrasopimus
- 3b Kesämajan maanvuokrasopimus ruotsiksi
- 4 Vuokra-aluekartta

LUONNOS