

SOPIMUS NUMERO

XXXXX

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

§ XX Yritystontit -tiimipäällikkö

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Maanviljely

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 – 31.12.2026
Vuokralaisella on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus
kunkin kasvukauden jälkeen kahden kuukauden irtisano-
misajoin

VUOKRA-ALUE

Helsingin Salmenkalliossa sijaitsevasta kiinteistöstä [REDACTED]
[REDACTED] noin 2,37 ha suuruinen alue karttaliitteen 1 mu-
kaisesti.

SOPIMUKSEN MUUT EHDOT

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 29,04 euroa pelloilta vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

(242,62 e/ha/v x 2,37 ha = 575 e/v : ind. 19,80)

Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 31.5. ja 30.11.

Vuosivuokra 31.3.2023 saakka on 575,00 euroa ja vuokra ajalta 1.1.2022 – 31.3.2023 (15 kk) on 718,75 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 §

Vakuudet

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama kolmensadan (300) euron omavelkainen pankkitakaus tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus, tai maksettava mainittu rahamäärä vuokranantajalle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle). Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa toistaiseksi ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Pantti/takaus palautetaan vuokra-ajan ja vuokra-alueen käytön päättymisen jälkeen siltä osin, kuin vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta johtuvia saattavia.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa.

5 §

Kunnossapito

Pellot on pidettävä viljelykunnossa. Ojat on pidettävä avoimina ja vapaana puista ja pensaista. Vuokranantaja ei korvaa mahdollisia kunnostus- eikä parannustöitä.

6 §

Rakentaminen

Vuokralainen ei saa rakentaa vuokra-alueelle rakennuksia eikä rakennelmia.

7 §

Puut

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kaataa alueella mahdollisesti olevia puita, ellei edellä 5 §:stä muuta johdu.

Vuokralainen ei saa kasvinsuojeluruiskutuksella tai muutoin tuhota peltoalueen reunan lehtipuustoa.

8 §

Hoitovelvollisuus

Viljelykseen käytettävien peltojen ja niiden viereisten vesistöjen väliin tulee jättää riittävän leveä lannoittamaton nurmipintainen suojavyöhyke vesistökuormituksen vähentämiseksi.

Viljelijän tulee niittää kerran kasvukauden aikana luonnonhoito ja monimuotoisuuspeltoina (heinäpellot, niityt, kesannot) viljellyt alueet. Niitto on toteutettava siten, ettei lintujen pesintää ja nisäkkäiden poikasia vaaranneta.

9 §

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta aidata vuokra-aluetta.

9a §

Vuokra-alueella harjoitettava toiminta

Vuokralainen saa käyttää vuokra-aluetta vain maatalousmaana.

Alueen käyttö muuhun tarkoitukseen, kuten varastointiin tai eläinten laiduntamiseen, on kielletty.

Vuokranantajalla on oikeus periä luvattomasta vuokra-alueen ulkopuolisesta käytöstä käypää vuokraa alueella kulloinkin voimassa olevien, vuokranantajan yleisesti käyttämien vuokraustaksojen mukaan.

9b §

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.

9c §

EU-tukioikeudet

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaisen hallintaan vuokrattaviin peruslohkoihin kohdistetut tukioikeudet tämän vuokrasopimuksen ajaksi.

Tukioikeuksien määräaikaisesta luovuttamisesta allekirjoitetaan erillinen luovutusasiakirja (tukioikeushakemus) tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä, tai heti kun tukioikeudet ovat Helsingin kaupungin hallussa niiden edelliseltä omistajalta.

Vuokralainen sitoutuu viljelemään vuokrauksen kohteena olevia peruslohkoja koko vuokra-ajan tukiehtojen mukaisesti sekä sitoutuu pitämään peltolohkot tukikelpoisina hakemalla kyseisiä tukia vuosittain.

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan peltolohkoihin kohdistuvien tukioikeuksien hallinnan vuokranantajalle.

10 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

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

11 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alue on vuokrattuna 1.1.2017 lähtien. Vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole aiemmin aikana eikä tämän sopimuksen muutoksen yhteydessä tutkittu.

Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta. Vuokra-alueella ei saa hyödyntää jätteitä maarakentamisessa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen jäljempänä tässä sopimuksessa sanotut vuokra-alueen puhdistamiseen liittyvät velvollisuudet koskevat kokonaisuudessaan ensimmäisen maanvuokrasopimuksen alkamispäivän ja tämän maanvuokrasopimuksen päättymispäivän välistä aikaa.

12 §

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.
13 §	
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.
	Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.
14 §	
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.
15 §	
Kunnallistekniikka	Ei ehtoa
16 §	
Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä	Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä tai käytetyistä aineista ja jätteistä, 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 sekä sedimentti.

Mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden sekä sedimentin siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään 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.

17 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalla (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.

18 §

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 kolmetuhatta (3 000) euroa.

19 §

Vahingonkorvaus

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

20 §

Aiempi käyttö

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

21 §

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 käyt-
töä.

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

Helsingissä kuun päivänä 20

Helsingin kaupunki

x.x

Vuokralainen

x.x
