

KESÄMAJA-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

1

VUOKRANANTAJA

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

2

VUOKRALAINEN

Vasikkasaaren mökkiläiset r.y.
Yhteyshenkilö: xx, puheenjohtaja
vasikkasaari.helsinki@gmail.com
etunimi.sukunimi@gmail.com

3

VUOKRAUSKOHDE

Vuokrauskohteena on Vasikkasaarella olevien viidenkymmenen yhden kesämajan ja vuokralaisen omistaman saunarakennuksen maapohjat.
Muut Vasikkasaarella olevat alueet jäävät vuokrauksen ulkopuolelle ja entiseen tapaan yleiseen käyttöön.

4

KÄYTTÖTARKOITUS

Helsingissä kirjoilla olevien yksityishenkilöiden kesämajatoiminta kaikille avoimella yleisellä virkistysalueella.

5

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 1.1.2020 - 31.12.2022

6

VUOKRA

Vuosivuokra on yhdeksäntoistatuhatta kuusisataakaksikymmentä (19 620) euroa. Selvitys vuokran määräytymisestä on tämän sopimuksen liitteessä 2.

Vuokra maksetaan vuosittain yhdessä erässä eräpäivän ollessa 30.9.

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

7

KESÄMAJAT

Vuokralaisen on kahden (2) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta luovutettava maa-alue kutakin kesämajaa varten majojen nykyisille omistajille tämän sopimuksen liitteen 1 mukaisella maanvuokrasopimuksella. Kesämajojen suurin sallittu lukumäärä alueella on

51. Majojen lukumäärää ei saa lisätä eikä niiden sijaintia muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

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 jäsentensä omistama omaisuus sekä siistimään alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

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.

Yhdistyksen 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 vuokramiehistään (majaluettelo).

11

ALUEEN KÄYTTÖ JA HOITO

Vasikkasaaren 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. Vuokralainen seuraa alueen puuston kuntoa ja ilmoittaa havaitsemistaan huonokuntoisista puista kaupungille (Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet, Ylläpito) ja sopii tämän kanssa puiden poistosta.

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

12

JÄTEHUOLTO

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

Lisäksi vuokralaisen tulee vastata alueella olevien, liitteessä 2 mainittujen kuivakäymälöiden hoidosta.

Mahdollinen kompostointi tulee majalaisten muun jätehuollon tavoin järjestää keskitetysti.

13

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

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

14

VUOKRALAISEN RAKENNUKSET, RAKENNELMAT JA LAITTEET

Vuokralaisella on vuokra-aikana oikeus pitää Vasikkasaaressa tämän vuokrasopimuksen liitteessä 2 luetellut omistamansa ja/tai yhdistyksen jäsenen omistamat rakennukset, rakennelmat ja laitteet mukaan lukien laiturit. Ne on pidettävä käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa ottaen muun ohella huomioon terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset.

Kaupunki omistaa ja kunnossapitää vain ne Vasikkasaaressa olevat laiturit, jotka tämän vuokrasopimuksen liitteessä 2 on erikseen kaupungin vastuulle lueteltu. Mikäli kaupunki rakentaa ja/tai vuokraa Vasikkasaareen kaupungin vastuulle jääviä uusia laitureita, kaupunki päivittää tämän sopimuksen liitteitä 2 ja 3. Vuokralaisen velvollisuus on mahdollisimman pian ilmoittaa myös vuokranantajalle havaitsemistaan Vasikkasaareen tulleista uusista laitureista.

Vasikkasaaren pohjoisosassa on Remeco Oy:n omistama ja ylläpitämä laituri. Kaikki muut Vasikkasaaren laiturit ja myös ne laiturit, jotka rakennetaan vuokra-aikana ovat vuokralaisen, ellei kaupungin kanssa ole muuta sovittu ja liitteitä 2 ja 3 päivitetty. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan näiden laitureiden turvallisuudesta, kaikista huolloista ja korjauksista ja aikanaan purkamisesta.

Vuokralaisen (lue yhdistyksen) on etukäteen ja ennen mahdollisten muiden lupien hankkimista haettava ja saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus kaikelle rakentamiselle sekä uusien rakenteiden ja laitteiden mukaan lukien laitureiden sijoittamiselle Vasikkasaareen. Vuokralaisen on kyettävä tarvittaessa jälkikäteen näyttämään saamansa suostumuksen.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että kaikki kesämajat eivät ole asemakaavan mukaisilla korttelialueilla (RA-alueet). Näiden kesämajojen siirrosta muualle neuvotellaan, kun kaupunki ryhtyy toteuttamaan Vasikkasaaren asemakaavaa.

15

KUNNALLISTEKNIikka

Kaupunki suunnittelee Vasikkasaareen kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa. Vuokralainen on tietoinen siitä, että kaupungin tavoitteena on saada liitettyä

Vasikkasaarella oleva rakennuskanta edellä mainittuun verkostoon sen valmistuttua.

Vuokranantajalla on oikeus sijoittaa ja oikeus sallia muiden sijoittaa Vasikkasaareen kunnallistekniikkaa eikä vuokralaisella ei ole oikeutta saada siitä korvausta.

16

VEENEET JA LAITURIT

Kaupunki voi periä vuokralaista ja/tai yhdistyksen jäseniä palvelevista laitureista, venepaikoista ja vuokra-alueella tapahtuvasta veneiden talvisäilytyksestä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen maksun veneiden luettelointimaksun lisäksi.

Vuokralaisen on osaltaan huolehdittava siitä, että sen jäsenten talvisäilytyksessä olevat veneet ja maalle nostetut laiturit lasketaan vesille vuosittain 10.6. mennessä ja siitä, etteivät yhdistyksen jäsenet rakenna Vasikkasaareen laitureita ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

17

KESÄMAJOJEN RAKENTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen valvomaan yhdistyksen tai sen jäsenten toimesta Vasikkasaarella tapahtuvaa rakentamista ja huolehtimaan, että kesämajoja korjattaessa ja uudistettaessa ja korvattaessa niitä uusilla noudatetaan alueelle laadittuja ohjeita.

18

KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Vasikkasaarella 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 kehotuksin korjata ne määräajassa. Ellei vuokralainen korjaa puutteellisuuksia voi vuokranantaja korjauttaa ne vuokralaisen kustannuksella.

19

VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokra-alueella on ollut aikaisempia vuokrauksia.

Vasikkasaarella on tehty maaperän ja sedimentin pilaantuneisuustutkimuksia (Vasikkasaari, Pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma, FCG Finnish Consulting Group Oy, 26.3.2020), joissa todettiin saaren aiemmasta käytöstä johtuvaa pistemäistä pilaantuneisuutta. Vuokra-aluetta ei ole tutkittu.

Mikäli vuokra-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 viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

20

TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

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. Vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi, 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.

21

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.

22

MAANVUOKRALAKI

Tässä sopimussuhteessa noudatetaan muutoin maanvuokralain 5. luvun säännöksiä.

23

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.

LIITTEET

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Luettelo ja kartta (ei sisällä kesämajoja) Vasikkasaaren rakennuksista, rakennelmista ja laitteista |
| Liite 2 | Yhdistyksen ja majalaisen välinen maanvuokrasopimus |

PÄIVÄYS

Helsingissä päivänä kuuta 20xx

ALLEKIRJOITUKSET

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
/Asuntotontit

Miia Pasuri
tiimipäällikkö

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

VUOKRALAINEN

y
puheenjohtaja

KESÄMAJAN MAANVUOKRASOPIMUS

1

VUOKRANANTAJA

Vasikkasaaren mökkiläiset r.y.

2

VUOKRAMIES

3

VUOKRAUSKOHDE

Helsinki, Vasikkasaarella sijaitseva, oheiseen karttaan (liite) merkityn kesämajan nro kohdalla oleva maa-ala.

4

KÄYTTÖTARKOITUS

Kesämajatoiminta

5

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 1.1.2020 - 31.12.2022

6

VUOKRA JA MUUT MAKSUT

Vuosivuokra on kolmesataakaksikymmentä (370,00) euroa.

Vuokran lisäksi vuokramies on velvollinen maksamaan osuutenaan kesämaja-alueen yhteisistä kustannuksista maksun, jonka suuruuden vuokranantajana olevan yhdistyksen vuosikokous vuosittain vahvistaa.

Vuokra ja muut maksut on maksettava vuosittain vuokranantajan määräämänä aikana sen määräämällä tavalla.

Ellei vuokraa tai muita maksuja määräaikana suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota sen mukaan kuin siitä on laissa erikseen säädetty.

7

VAKUUS

Vuokrauskohteessa oleva vuokramiehen omaisuus on vakuutena vuokranantajan perimästä maanvuokrasta ja muista maksuista sekä tämän vuokrasopimuksen täyttämistä.

Jos vuokrasopimus on vuokranantajan toimesta irtisanottu päättymään, on vuokranantajana olevan yhdistyksen hallituksella tai sen valtuuttamalla oikeus julkisella huutokaupalla myydä vakuutena oleva omaisuus saataviensa maksuksi ilman eri oikeudenkäyntiä. Saatavien ja kulujen yli menevä osuus kauppahinnasta tilitetään viipymättä vuokramiehelle.

8

POISMUUTTO

Vuokramies on velvollinen vuokra-ajan päättyessä omalla kustannuksellaan poistamaan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä olevat omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet perustuksineen sekä istutukset yms. omaisuutensa sekä siistimään alueen lähiympäristöineen vuokranantajan hyväksymään kuntoon kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokraajan päättymisestä. Muussa tapauksessa vuokranantajalla on oikeus teettää ne vuokramiehen kustannuksella vuokramiestä enempää kuulematta.

9

ALUEEN KÄYTTÖ

Aluetta saa käyttää yksinomaan kesämajatoimintaan. Kesämaja on tarkoitettu omistajansa ja tämän perheenjäsenten vapaa-ajan oleskeluun eikä sitä saa käyttää vakituksena asuntona.

Veneiden ja laitureiden osalta on noudatettava vuokranantajan ja kaupungin määräyksiä ja ohjeita.

10

HOITOVELVOLLISUUS

Vuokramies on velvollinen pitämään kesämajan ja siihen liittyvät rakennelmat hyvässä kunnossa sekä lähiympäristön siistinä ja mahdollisimman luonnonmukaisena.

11

JÄTEHUOLTO

Vuokramies on velvollinen hoitamaan kesämajansa jätehuollon osallistumalla vuokranantajan keskitetysti järjestämään jätehuoltoon ja kompostointiin ja noudattamaan vuokranantajan ja viranomaisten niistä antamia ohjeita.

12

SIIRTO-OIKEUS

Vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeutensa toiselle luonnolliselle henkilölle, jonka kotikuntalain mukainen kotikunta on Helsinki ja joka ei vakuutuksensa mukaan itse omista ja jonka samassa taloudessa asuva perheenjäsen ei entuudestaan omista Helsingin kaupungin omistamalla maalla olevaa kesämajaa eikä siirtola- /ryhmäpuutarhamökkiä.

Vuokraoikeus voidaan siirtää useammalle henkilölle yhteisesti, mikäli he asuvat samassa taloudessa ja kukin heistä täyttää mainitut edellytykset.

Sitä vastoin vuokramies ei saa luovuttaa vuokra-aluetta toisen käytettäväksi esimerkiksi kesämajansa vuokraamalla tai pidättämällä kesämajan luovutuksen yhteydessä majan hallinnan itselle tai kolmannelle.

Vuokraoikeus voidaan siirtää vain kesämajan omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä, jolloin uudelle omistajalle on luovutettava tämä vuokrasopimus ja kaupan kohteen muut asiakirjat

Vuokramies vastaa siitä, että kesämaja ympäristöineen on tämän sopimuksen edellyttämässä kunnossa majan omistusoikeutta luovutettaessa.

13

SIIRTOVELVOLLISUUS

Mikäli vuokramies ei tätä sopimusta allekirjoitettaessa tai olosuhteiden myöhemmin muututtua täytä edellisessä kohdassa määrättyjä edellytyksiä hänen on luovutettava vuokraoikeus edellytykset täyttävälle henkilölle sopimuksen allekirjoittamista tai olosuhteiden muuttumista seuraavan kalenterivuoden loppuun mennessä.

14

REKISTERÖINTIVELVOLLISUUS

Uusi vuokramies on velvollinen kolmen (3) kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä vuokranantajana olevan yhdistyksen hallitukselle siirron rekisteröintiä varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Sama ilmoitusvelvollisuus koskee myös sellaista uutta vuokramiestä, jonka saanto perustuu perintöön tai testamenttiin. Kunnes yhdistyksen hallitus on siirron hyväksynyt, vastaa myös entinen vuokramies vuokraehtojen täyttämistä. Siirtoa ei saa hyväksyä ennen kuin kesämaja ympäristöineen on tämän sopimuksen edellyttämässä kunnossa.

Vuokramies on velvollinen antamaan vuokranantajalle vuokrasuhteen rekisteröintiä varten vuokramiehen henkilöä, kotipaikkaa ja kotija laskutusosoitetta koskevat ja muut tarpeelliset tiedot

Muutoksista annetuissa tiedoissa on ilmoitettava vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa muutoksen tapahduttua.

15

KESÄMAJOJEN RAKENTAMINEN

Kesämajaa korjattaessa ja uudistettaessa ja korvattaessa se uudella on noudatettava, sen lisäksi, mitä rakentamisesta on erikseen säädetty, alueelle laadittuja ohjeita. Aiotulle rakennustoimenpiteelle on ensin haettava vuokranantajan suostumus.

Rakentamisessa on erityisesti varottava ympäristön vahingoittumista ja se on ajoitettava vuokranantajan ja rakennusviraston palveluosaston ohjeiden mukaisesti.

16

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

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

17

IRTISANOMISOIKEUS

Vuokranantaja voi maanvuokralain 21 S:n nojalla ja siinä mainittua menettelyä noudattaen irtisanoa tämän maanvuokrasopimuksen mm. seuraavilla perusteilla:

kun vuokramies vuokrasopimuksen vastaisesti on siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle;

kun vuokramies on laiminlyönyt vuokramaksun tai muun maksun määräaikaisen suorittamisen eikä saatuaan siihen kehotuksen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa kehotuksesta tai aseta samassa ajassa hyväksyttävää vakuutta;

kun vuokramies on olennaisesti laiminlyönyt kesämajan kunnossapitovelvollisuuden tai hän on vuokrasopimuksen vastaisesti käyttänyt vuokrauskohdetta tai kesämajaa eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään korjannut hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Siirtovelvollisuutensa laiminlyöneen vuokramiehen osalta vuokranantaja on rakennusviraston palveluosaston kehotuksesta velvollinen irtisanoamaan vuokrasopimuksen kolmen (3) kuukauden kuluessa määräajan päättymisestä heti päättyväksi.

Vuokramiehellä on oikeus milloin tahansa irtisanoa tämä sopimus yhden kuukauden irtisanomisajoin. Vuokra ja muut maksut on tällöin maksettava päättymisvuoden loppuun asti.

18

SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan vuokramies velvoittaa kaupungille tai vuokranantajalle maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään 3 500,00 euroa

19

MAANVUOKRALAKI

Tässä sopimussuhteessa noudatetaan muutoin maanvuokralain 5. luvun säännöksiä.

xxxxxxx

puheenjohtaja

20

ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta mahdollisesti 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.

LIITE

kartta

PÄIVÄYS

Helsingissä päivänä kuuta 20xx

ALLEKIRJOITUKSET

VUOKRANANTAJA

ry

xxxxx

puheenjohtaja

Tähän tyydyn ja sitoudun täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

VUOKRAMIES