
Sopimus maa-alueen vuokraamisesta Koivusaaren venesatamasta Nyländska Jaktklubben rf:lle

Sopimuskausi

01.01.2020 - 30.06.2021

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen

Nyländska Jaktklubben rf (0120651-0)

Vaskisalmenkuja 9

00200

Helsinki

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki / Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Liikuntapalvelukokonaisuus /

Ulkoilupalvelut (0201256-6)

PL 25400

00099

Helsingin kaupunki

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2020-001101

3. Kaupungin päätös

Ulkoilupalvelupäällikkö, xx.xx.2020, xx §

4. vuokra-alue

Helsingin kaupungin 31. kaupunginosassa (Lauttasaari) sijaitseva, liitekarttoihin merkityt 21 576 neliömetriä ja 1 190 neliömetriä kattavat alueet Koivusaaren venesatamasta (kiinteistötunnukset 091-414-0001-0289 ja 091-414-0001-0680).

Vuokralaisella on myös oikeus saada tämän vuokrasopimuksen tarkoittamaan maa-alueeseen liittyvän venesataman vesialueelta, tai poikkeustapauksessa toisen, erikseen sovittavan venesataman vesialueelta joko,

a) vuokralle laituritilaa,

tai / ja

b) laiturinpito-oikeus seuran omille laitureille, mikäli laituritilaa vuokrataan tai laiturinpito-oikeus myönnetään Helsingin kaupungin ulkopuoliselle taholle tämän sopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Korvauksena laituritalan käytöstä tai laiturinpito-oikeudesta peritään kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukainen maksu.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2020 ja päättyy 30.6.2021 ilman erillistä irtisanomista.

6. Vuokra-alueen kunto, luovutus ja käyttö

Vuokra-alue luovutetaan sopimushetken mukaisessa nykykunnossa. Vuokralainen huolehtii omalla kustannuksellaan tilan sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii kustannuksellaan kaikki toimintaan kuuluvat luvat.

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle vapaa-ajan veneily- ja venesatamatoimintaan. Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohdetta ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

7. Vuokra ja sen maksaminen

Täysimääräinen arvonlisäveroton vuosivuokra on 28 897,90 euroa. Vuokra on laskettu vuoden 2019 tiedoin ja vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" vuoden 2018 keskiindeksin pistelukua 1948.

Perittävä vuokra:

Rakennetun alueen osalta vuokrasta peritään 50 %, niin kauan kuin alue on vuokrattuna venekerhon toimintaan. Perittävä vuosivuokra on 23 579,86 euroa (alv. 0%).

Laskukaavat

Rakennetun alueen osalta (910 k-m²):

- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa

- täysimääräinen vuosivuokra on 5 % liikuntahallin alueen pääoma-arvosta, josta peritään 50 % niin kauan kuin alue on vuokrattuna venekerhon toimintaan.

- Laskukaava: $910 \text{ k-m}^2 \times 12,00 \text{ €/k-m}^2 \times 0,05 \times 0,5 \times 19,48 = 5\,318,04 \text{ euroa}$

Ympäri vuoden käytössä olevan alueen osalta / pysäköinti ja talvisäilytys (2 445 m² + 1 190 m²):
Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100"

pistelukua 100 vastaavaa kahden (2) euron suuruista neliömetrivuokraa

- Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % maa-alueen pääoma-arvosta

- Laskukaava: $3\,635\text{ m}^2 \times 2\text{ €/m}^2 \times 0,05 \times 19,48 = 7\,080,98\text{ €}$

Osan vuotta käytössä olevan alueen osalta / pysäköinti tai talvisäilytys (8 590 m²)

Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa yhden (1) euron suuruista neliömetrivuokraa.

- Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % maa-alueen pääoma-arvosta

- Laskukaava: $8\,590\text{ m}^2 \times 1\text{ €/m}^2 \times 0,05 \times 19,48 = 8\,366,66\text{ €}$

Vaikeammin hyödynnettävän alueen osalta (9 631 m²)

Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 30 sentin (0,3 euron) suuruista neliömetrivuokraa.

- Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % maa-alueen pääoma-arvosta

- Laskukaava: $9\,631\text{ m}^2 \times 0,3\text{ €/m}^2 \times 0,05 \times 19,48 = 2\,814,18\text{ €}$

Vuokra on maksettava puolivuositain kesä- ja lokakuun 5. päivään mennessä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksen, kaavamääräyksien, rakennusoikeuden tai muun niihin rinnastettavan muutoksen johdosta. Vuokraa voidaan tarkistaa myös vuokra-alueen rakennuskannassa tapahtuvien muutosten johdosta

Vuokrat maksetaan vuokranantajan osoittamalle pankkitilille viitenumeroa käyttäen Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun toimittaman laskutuksen mukaisesti.

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

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

8. Muut maankäytöstä perittävät maksut

Kesäaikana, joksi katsotaan 11.6.–14.9. välinen aika, vuokra-alueella saa säilyttää veneitä korkeintaan seitsemän (7) vuorokautta. Pidemmästä veneen kesäaikaisesta säilyttämisestä alueella peritään kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukainen venesäilytysmaksu.

Venesäilytysmaksu ei koske kevytveneitä eikä kilpailuissa käytettäviä veneitä.

Kesäikaan, joksi katsotaan 11.6.–14.9. välinen aika, sopimuksen liitteenä olevassa kartassa merkityllä alueella tapahtuvasta telakointivälineiden varastoimisesta peritään kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukainen telakointivälineiden varastointimaksu.

9. Vakuus

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämisestä vuokralainen on toimittanut kaupungille ennen sopimuksen allekirjoittamista 8 000 (Aktia FI474055 0011 0389 87) euron suuruisen vakuuden.

Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokraoikeuden hallinnasta, joka vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia perimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja.

Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

10. Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti uusi laskutusosoite.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä eräänntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

11. Alivuokraus

Vuokralainen ei saa tilapäisestikään vuokrata edelleen tai luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

12. Piirustukset ja rakentaminen

Vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa itse tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Alueelle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien piirustukset ja pihasuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä liikuntapalvelukokonaisuuden hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen toimesta vuokra-alueeseen tehdyt muutokset, parannukset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyödyksi.

Vesi- ja viemärijohtojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä kaapeleiden rakentamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Alueella ei saa tehdä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa. Alueelta ei saa kuljettaa pois ilman vuokranantajan lupaa ruokamultaa, turvetta, savea, hiekkaa eikä muita maalajeja.

13. Muut käyttömenot ja -kulut

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista toimintansa aiheuttamista käyttömenoista kuten lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltomaksuista ja solmii näitä koskevat sopimukset.

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- ja ylläpitokustannuksista sekä niiden mahdollisista siirtokustannuksista.

14. Hoitovelvollisuus ja alueen käyttö

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassaolevia ympäristön suojelua, turvallisuutta ja vuokra-alueen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä ja ohjeita.

Talvehtivien veneiden kattamisessa on pyrittävä yhdenmukaisuuteen ja ulkonäöltään hyväksyttäviin ratkaisuihin.

Talvisäilytysalueella olevassa veneessä majoittuminen on kielletty.

Autojen pysäköinti pitkäaikaisesti talvisäilytysalueella talvisäilytysaikana on kielletty.

Vuokralaisen tulee valvoa, että maahan, veteen tai ilmaan ei jätetä tai päästetä jätettä, ongelmajätettä tai muuta maaperän, veden, ilman tai muun ympäristön laadun huononemista aiheuttavaa ainetta. Vuokralaisen tulee myös huolehtia, että vuokra-alueen jätehuolto tapahtuu asianmukaisesti viranomaisten vaatimalla tavalla.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan asiasta pelastus- ja ympäristöviranomaisille / ympäristö-keskukselle sekä vuokranantajalle ja ryhtymään välittömästi alueen puhdistustoimenpiteisiin.

15. Mainonta

Alueelle ja sitä ympäröivään aitaan ei ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta saa kiinnittää tai pystyttää mainoksia.

16. Yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisella on velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva yleinen alue kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon Helsingin kaupungin tehtäväksi.

17. Katselmukset

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia.

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus siitä vuokralaiselle, mikäli mahdollista, hyvissä ajoin etukäteen ilmoitettuaan. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokratut tilat asianmukaisessa kunnossa ja onko tämän sopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan.

Katselmuksesta laaditaan toimituskirja, jonka perusteella vuokranantaja päättää, onko aihetta muistutuksiin ja missä ajassa puutteellisuudet on korjattava. Tämä päätös on annettavan vuokralaiselle tiedoksi.

Katselmus voidaan järjestää myös vuokralaisen pyynnöstä.

18. Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

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

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua tarvetta koskevan ilmoituksen tiedoksisaannista luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

19. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, siitä on kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle viimeistään kahta (2) kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

20. Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on osoitettava alueen maaperän puhtaus ympäristöviranomaisten vaatimalla tavalla.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on viimeistään vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, 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 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 viranomaisten hyväksymällä tavalla puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

21. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää Helsingin kaupungin kirjaamoon tai postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus/ Ulkoilupalvelut, PL 25401, 00099 Helsingin kaupunki. Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimusnumerosta.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan osoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle kaupungin noudattamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

22. Muut ohjeet ja määräykset

Vuokralaisen tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia säännöksiä, viranomaisten määräyksiä sekä liikuntapalveluiden venesatamia koskevia sääntöjä ja määräyksiä.

Vuokralaisen tulee luovuttaa öljyvahingon sattuessa tai öljyvahingon vaaran uhatessa korvauksetta vuokra-alue siinä olevine rakennuksineen ja rakennelmineen vuokranantajan käyttöön. Kaupunki ei peri vuokraa ajalta, jona vuokra-alue on korvauksetta kaupungin käytössä.

23. Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa.

24. Vahingonkorvaus

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

25. Muuta

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokra-aika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonai-suuden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tie-dot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun laskutusosaston käyttöön.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, mikäli jompikumpi sopijapuolista niin vaatii.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tätä vuokrasopimusta koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Allekirjoitukset

Tästä sopimuksesta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Sopimusluonnos, EI ALLEKIRJOITETA
Ulkoilupalvelupäällikkö
Helsingin kaupunki / Kulttuurin ja vapaa-ajan
toimiala / Liikuntapalvelukokonaisuus /
Ulkoilupalvelut

_____._____._____

Sopimusluonnos, EI ALLEKIRJOITETA
Kommodori
Nyländska Jaktklubben rf

_____._____._____

Sopimusluonnos, EI ALLEKIRJOITETA
Titteli:
Nyländska Jaktklubben rf

_____._____._____

Liitteet

[1] NJK Kartta PdfA.pdf

[2] NJK Kartta Lisäalue PdfA.pdf