



VUOKRASOPIMUSLUONNOS

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen liikuntalautakuntaan xx.xx.201x
PITKÄAIKAISEN MAANVUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN SUUR-
HELSINGIN GOLF OY:N KANSSA LUUKIN GOLFALUEESTA

Liik 2009-99, 2008-157

EHDOTUS

Lautakunta päättäneen, kaupunginhallituksen .../.. 20.. pöytäkirjan ... §:n kohdalla tekemällä päätöksellä liikuntalautakunnalle myöntämän oikeuden perusteella, vuokrata Suur-Helsingin Golf Oy:lle (Y-tunnus 0859019-9) Espoon kaupungin Luukkaanmetsä-nimisestä tilasta RNro 49-430-1-130 liitekarttaan merkityt, noin 31,33 hehtaarin ja 0,23 hehtaarin suuruiset alueet eli yhteensä noin 31,56 hehtaarin suuruisen alueen golftoimintaa varten seuraavin ehdoin:

1 VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖ

Alueella saa harjoittaa golf- ja siihen välittömästi liittyvää toimintaa.

Vuokra-alueella on seuraavat vuokralaisen omistamat rakennukset:

Klubitalo 225 m2

Caddiemastertoimisto + pukuhuonetilat 200 m2

Varastovaja 100 m2

Jätevaja 15 m2.

Vuokra-alueella harjoitettava toiminta ei saa haitata vuokra-alueita sivuavien yksityistien (Klockarsintie) ja ulkoiluteiden käyttöä.

Kenttäalueen on oltava käytettävissä yleiseen virkistykseen pelikauden ulkopuolella kentän hoitoon liittyvin rajoituksin vuokralaisen ja kaupungin välillä erikseen sovituin ehdoin.

Vuokralainen saa käyttää vuokra-alueen läheisyydessä olevaa ulkoilualueen pysäköintialuetta, jonka ylläpidosta vastaa vuokranantaja liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston arvioiman tarpeen mukaan.

2 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2011 ja päättyy 31.12.2034.

3 VUOKRA JA SEN MAKSAMINEN

Vuosivuokra vuonna 2011 on 23 550,00 euroa. Vuokra vastaa elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" piste-

Postiosoite

PL 4800
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
liikuntavirasto@hel.fi

Käyntiosoite

Paavo Nurmen kuja 1 C
Helsinki 25
<http://www.hel.fi/liv/>

Puhelin

+358 9 310 8771

Faksi

+358 9 310 87770

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



lukua 1730.

Vuokra on laskettu seuraavasti:

Maa-alue: 31,56 ha x 0,07 €/m²/v = 22 092,00 €/vuosi.

Rakennusoikeus: 540 kem² x 2,7 €/kem²/v = 1 458,00 €/vuosi.

Yhteensä 23 550,00 €/vuosi.

Tammikuun 1. päivästä 2012 lukien vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 361,30 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja että kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra on maksettava vuosittain neljässä yhtä suuressa määräaikaan mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallintaan tai kaupungin osoittamalle pankkitilille. Määräajat ovat 5.3, 5.6, 5.9 ja 5.12.

Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

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

4

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 kirjaimista Helsingin käräjäoikeudelta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua



toimittaa vuokranantajalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa myös vuokraehtojen noudattamisesta käräjäoikeuden kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

5 ALIVUOKRAUS

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

6 VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä vuokralainen antaa kaupungille viidentoistatuhannen (15 000) euron suuruisen vakuuden.

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

Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai säästökirja, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

7 KÄYTTÖMENOT

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista toimintansa aiheuttamista käyttömenoista.

Vuokralainen huolehtii ja vastaa vuokra-alueelle johtavien tilusteiden kunnossapidosta yhdessä toisten tienkäyttäjien kanssa. Vuokralaisen on suoritettava käyttämiensä yksityisteiden kunnossapitoon vuokra-alueen osalta lasketut, vuokra-alueen käyttöön perustuvat tiemaksut tai luontoisuoritukset.

8 RAKENTAMINEN JA HOITO

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta.

Vuokralainen vastaa itse omalla kustannuksellaan tarvitta-



vien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Vuokralaisen on esitettävä alueen maanrakennussuunnitelmat, rakennusten ja muiden rakenteiden (muun muassa suoja-aidat) piirustukset, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, liikuntaviraston hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen tulee ottaa vuokra-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon golfaluetta sivuavat ulkoilureitit sekä yksityistie (Klockarsintie). Latukonein hoidettavasta latualueesta sovitaan vuokralaisen ja liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston välillä erikseen.

Vuokralaisen on rakennettava reittien viereen tarvittaviin kohtiin suoja-aidat, jotka talvisin tulee tarvittaessa poistaa latualueilta. Lisäksi vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja merkitsemään golfkenttäalueen niin, että vaara-alueet ovat helposti havaittavissa ja toiminnasta ei aiheudu vaaraa ulkoilijoille. Aitaaminen ei saa vaikeuttaa alueeseen liittyvien purojen ja ojien rakentamista tai kunnossapitoa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintaansa varten tarvittavien vesi- ja viemärijohtojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä kaapeleiden rakentamisesta.

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

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat rakennukset, aidat ja muut rakenteet ja laitteet sekä ojituksen ja koko vuokra-alueen hyvässä kunnossa sekä noudattamaan liikuntaviraston niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralaisen on puhdistettava myös vuokra-alueen ympäristö, mikäli epäsiisteys aiheutuu alueen käytöstä.

Alueella ei saa tehdä maankaivutöitä tai vesiolosuhteita muuttavia toimenpiteitä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa. Alueelta ei saa kuljettaa pois ilman liikuntaviraston



lupaa ruokamultaa, turvetta, savea, hiekkaa eikä muita maalajeja.

Vuokralaisen on noudatettava lannoitteiden ja myrkkujen käytössä ympäristöviranomaisten ohjeita.

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

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa. Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

- 9 MAINONTA
Vuokra-alueelle tai vuokra-alueella olevien rakennusten ulkoseiniin tai aitoihin ei ilman liikuntaviraston lupaa saa kiinnittää tai pystyttää mainoksia.
- 10 VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA
Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 11 VUOKRALAISEN VASTUU MAAPERÄN PUHTAUDESTA
Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta tai muutoin saastu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti liikuntavirastolle sekä puhdistamaan alueen.
- 12 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 va-



raamaan 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.

13

KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaluu-
detta voi tapahtua, vuokralaiselle on hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa hänen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista oltava läsnä.

Tällaisessa katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, katselmuksen toimittajat määräävät, miten ja minkä ajan kuluessa vuokralaisen on korjattava puutteellisuudet.

14

UUDELLEEN VUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus saada alue vuokralle vuokra-ajan kuluttua umpeen, mikäli vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ei ole ollut huomautettavaa ja liikuntalautakunta edelleen vuokraa alueen golftoimintaan käytettäväksi.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

15

TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat ja laitteet perustukseen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-



alueen.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

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 puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

16

ILMOITUKSET

Vuokralaisen viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kirjaamoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.



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

Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty liikuntavirastolle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

17

MUUTA

Jos vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavaksi määrättyjen maksujen suorittamisen tai ellei vuokralainen muutoin noudata vuokrasopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä ja ohjeita, vuokraoikeus on heti menetetty, mikäli liikuntalautakunta niin päättää.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään sataviisikymmentätuhatta (150 000) euroa, mikä määrä on 10 vuoden kuluttua sopimuksen tekemisestä kaksinkertainen..

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

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

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

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tätä vuokrasopimusta koskeva päätös oikeusvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.



Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.