

LUONNOS

**PITKÄAIKAINEN VUOKRASOPIMUS LINDGRE'N VENETELAKKA OY:N KANSSA
MAA-ALUEISTA OURIT-SAARELLA JA HIETANIEMENKARILLA**

Sopimuksen numero

HEL 2017-011045

Kaupungin päätös

Kulttuuri ja vapaa-aikalautakunta xx.xx.2018, xx §

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Venealan telakkatoiminta

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
PL 25401
00099 Helsingin kaupunki
Y-tunnus: 0201256-6

Vuokralainen

Lindgre'n Venetelakka Oy
Ourit
00100 Helsinki
Y-tunnus: 1646021-2

Vuokra-alue

Vuokra-alue käsittää karttaliitteen 1 mukaisen 7 173 m²:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) Ourit-saarelta ja Hietaniemenkarilta (kiinteistötunnus 091-432-0005-0002).

Vuokra-alueella on suoritettu FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n toimesta maaperätutkimuksia (Ourit, Helsinki, Pilaantuneen maaperän tutkimusraportti versio 2 FCG Oy 21.4.2017). Tutkimusraportti on sopimusliitteenä 2. Tutkimusten mukaan vuokra-alueen maaperä on pilaantunut alueella harjoitetun telakkatoiminnan seurauksena.

Vuokralainen on tietoinen pilaantumisesta ja hyväksyy, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisempien että tämän vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

LUONNOS

Sopimuksen muut ehdot:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 01.11.2018 ja päättyy 31.12.2043 ilman erikseen tehtävää irtisanomista.

2. Vuokra ja sen maksaminen

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2017 keskiarvon pistelukua 1927 on 20 663,60 euroa (alv. 0 %).

Vuokra ajalta 01.11.2018 – 31.12.2018 on 3 443,93 euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1950 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 072,32 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Perusvuosivuokra on laskettu seuraavin perustein:

Rakennetun alueen osalta:

- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa,
- rakennusten suuruus on yhteensä 1 201 k-m².
- täysimääräinen vuosivuokra on 5 % rakennetun maan pääoma-arvosta.

Muun vuokra-alueen osalta:

- vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia seuraavan suuruisia neliömetrihintoja:
 - o talvisäilytys- ja pysäköintialueen osalta 0,10 euroa
 - o vaikeammin hyödynnettävän muun alueen osalta 0,015 euroa.

Vuokran laskukaavat (keski-indeksillä 1927)

Rakennettu maa-alue:

$1\,201\text{ k-m}^2 \times 12,00\text{ €/k-m}^2 \times 5\% \times 19,27 = 13\,885,95\text{ €/vuosi}$.

Talvisäilytys- ja pysäköintialue:

$3\,084\text{ m}^2 \times 2,00\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,27 = 5\,942,87\text{ €/vuosi}$.

Vaikeammin hyödynnettävä muu alue:

$2\,888\text{ m}^2 \times 0,30\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,27 = 834,78\text{ €/vuosi}$.

Tammikuun 1. päivästä 2019 alkaen, vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 072,32 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja, että kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden

LUONNOS

keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokra ajalta 01.11. - 31.12.2018 on maksettava 05.12.2018 mennessä ja 1.1.2019 alkaen vuokra on maksettava neljännesvuosittain helmikuun, toukokuun, elokuun ja marraskuun 5. päivään mennessä.

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

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

3. Vuokra-alueen käyttö

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohtetta ainoastaan sopimuksessa mainittuun vuokra-alueen käyttötarkoitukseen.

4. Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

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

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot maaperän pilaantumisesta.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle 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 kirjaimiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

LUONNOS

5. Alivuokraus

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

Riippumatta edellä mainitusta kiellostä vuokralaisella on kuitenkin oikeus ilman erillistä lupaa alivuokrata asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta.

6. Vakuudet

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

1. Vaihtoehto

Vuokralaisen on sopimuksen allekirjoittamiseen mennessä annettava vuokranantajalle vakuudeksi pankin antama kuudentoistatuhannen viiden sadan (16 500,00) euron pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

2. Vaihtoehto

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen hakee omalla kustannuksellaan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 16 500,00 euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungille.

Mikäli maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun ja tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

LUONNOS

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa ja vuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu vuokra välittömästi vuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

7. 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 sekä muutospiirustukset ja pihasuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsitteilystä 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.

Mikäli vuokra-alueella suoritetaan vuokrasuhteen aikana kaivutöitä, vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaivutöiden aiheuttamista pilaantuneen maan kunnostuksesta sekä siihen tarvittavista luvista, kaivutöistä, valvonnasta ja pilaantuneen maan vastaanottokustannuksista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus-, maa-aines- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

LUONNOS

8. Käyttömenot ja muut 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.

9. Yhdyskuntatekniset laitteet

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

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokralaisen välittömästi luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske sitä alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

10. Hoitovelvollisuus ja alueen käyttö

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

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

Vuokralaisen tulee valvoa jäteöljyn, maalien ja muiden venesatamatoiminnasta aiheutuvien ongelmajätteiden keräämistä asianomaisten viranomaisten vaatimalla tavalla. Vuokralaisen tulee valvoa, että maahan, veteen tai ilmaan ei jätetä tai päästetä jätettä, ongelmajätettä tai muuta maaperän, veden tai ilman laadun huononemista aiheuttavaa ainetta. Vuokralaisen tulee myös huolehtia, että vuokra-alueen jätehuolto tapahtuu asianmukaisesti viranomaisten vaatimalla tavalla.

Työkoneiden pesu on vuokra-alueella kielletty, ellei vuokra-aluetta ole varustettu asianmukaisilla erotus- ja keräilylaitteilla tai luotettavasti selitetä, ettei pesun yhteydessä synny em. aineita.

Alueella ei saa ilman vuokranantajan lupaa varastoida IMO:n IMDG-luokituksen mukaisia vaarallisia aineita. Vuokralainen on lisäksi velvollinen hankkimaan säädetyt luvat

LUONNOS

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

11. Mainonta

Alueelle ei ilman vuokranantajan kirjallista lupaa saa kiinnittää tai pystyttää mainoksia.

12. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännöksessä on määrätty.

Tässä sopimuksessa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta annetun lain tarkoittamina katuina ja jalkakäytävinä pidetään myös satama-alueelle asianmukaisesti merkittyä ajo- ja kulkuväylää.

13. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus siitä vuokralaiselle, mikäli mahdollista, hyvissä ajoin etukäteen ilmoitettuaan. Vuokralaisen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista, oltava läsnä katselmuksessa.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin vuokra-alueen tiloihin.

Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa havaitut puutteellisuudet on korjattava.

Katselmus voidaan pitää myös vuokralaisen pyynnöstä.

LUONNOS

14. 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 puhdistamaan vuokra-alueen liikuntapalvelukokonaisuuden hyväksymään kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän maanpinnasta 0,8 metrin syvyyteen siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle asemakaavan 8246 mukaisessa Uvs venesatama- ja venehuoltoalue tai Helsingin kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymän yleiskaavan mukaisessa virkistys- ja viheraluekäytössä. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ehtoa, mikäli vuokrasuhteen osapuolet tekevät vuokra-alueesta uuden samaan käyttötarkoitukseen tarkoitetun vuokrasopimuksen aiemman vuokrasopimuksen päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päätymisestä 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 menettellä 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.

15. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kirjaamoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan sekä yhteyshenkilöitään koskevat muutokset. Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimusnumerosta.

Kaupungilla on oikeus lähettää vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset vuokralaisen viimeksi liikun-

LUONNOS

tapalveluille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tällöin tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

16. Sopimussakko

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

17. Vahingonkorvaus

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

19 Muuta

Ourit-saaressa olevan vuokra alueen kautta tulee olla vapaa kulkutie saaren eteläosassa sijaitsevalle Melaveikot ry:n vuokra-alueelle.

Jos vuokralainen laiminlyö korvausmaksun maksamisen määräajassa tai katselmuksen perusteella todettujen puutteellisuuksien korjaamisen määräajassa tai rikkoo muutoin tämän sopimuksen määräyksiä, vuokraoikeus on heti menetetty, jos vuokranantaja sitä vaatii.

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokra-aika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonaisuuden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

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 oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

LUONNOS

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

Helsingissä ____ / ____ 2018

Helsingissä ____ / ____ 2018

HELSINGIN KAUPUNKI
Liikuntapalvelukokonaisuus

Lindgre'n Venetelakka Oy
psta

Tarja Loikkanen-Jormakka
Liikuntajohtaja

Eva Lindgren

Liitteet:

1. Kartta vuokra-alueesta
2. FCG. Ourit, Helsinki: Pilaantuneen maan tutkimusraportti, versio 2