
Maanvuokrasopimus, Luukin Golftoiminta, Suur-Helsingin Golf Oy, 2022-2031

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen

SUUR-HELSINGIN GOLF OY (0859019-9)
RINNEKODINTIE 29
02980
ESPOO
FI

Vuokranantaja

**Helsingin kaupunki / Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Liikuntapalvelukokonaisuus /
Ulkoilupalvelut (0201256-6)**
PL 51400
00099
Helsingin kaupunki
Suomi

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2020-000560

3. Kaupungin päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, xx.xx.2021, xx §

4. Vuokra-alue

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 golf-toimintaa varten.

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 ulkoilun alueen pysäköintialuetta, jonka ylläpidosta vastaan vuokranantaja liikuntapalvelukokonaisuuden arvioiman tarpeen mukaan.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2031 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.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohtetta ainoastaan sopimuksen mukaiseen toimintaan.

7. Vuokra ja sen maksaminen

Täysimääräinen perusvuosivuokra on:

Golf-kenttäalue: $315\,600\text{ m}^2 \times 0,16\text{ €/m}^2 \times 5\% = 2\,524,80\text{ euroa}$

Rakennusoikeus: $540\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% = 324\text{ euroa}$

Yhteensä 2 848,80 euroa

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Subventoitu perusvuosivuokra on 1 424,40 euroa.

Perittävä vuosivuokra vuoden 2021 tasolla:

golf-kenttäalue: $315\,600\text{ m}^2 \times 0,16\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,74 \times 50\% = 24\,919,78\text{ euroa}$

rakennusoikeus: $540\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 19,74 \times 50\% = 3197,88\text{ euroa}$

Vuosivuokra on yhteensä 28 117,66 euroa/vuosi. Vuokra vastaa elinkustannusindeksiin "lokakuu

1951 = 100” pistelukua 1974.

Tammikuun 1. päivästä 2023 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 848,80 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. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokra on maksettava vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä määräaikaan mennessä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille viitenumeroa käyttäen Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun toimittaman laskutuksen mukaisesti. Määräajat ovat 5.3., 5.6., 5.9. ja 5.12.

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 käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

8. Vakuus

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle 3 kuukauden vuokraa vastaava eli 7 029,42 euron suuruinen rahavakuus.

Rahavakuus on vakuutena kaikista vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisestä. Vakuus koskee myös vuokralaisen sopimusrikkomuksen aiheuttamia vahinkoja, samoin kuin sitä korvausta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokraoikeuden hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Vakuus koskee myös vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvia sopimuksen perimis- ja purkamistoimista syntyneitä kuluja.

Vuokranantaja ei maksa vakuudelle korkoa. Vakuus palautetaan vuokrasuhteen päättymisen ja alueelle tehtävän lopputarkastuksen tekemisen jälkeen siltä osin, kun kaupungilla ei ole sopimuksesta johtuvia saatavia.

Vuokralaisen tulee maksaa rahavakuus Helsingin kaupungin pankkitilille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista erikseen annettavien ohjeiden mukaisesti.

9. 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 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 kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

10. Alivuokraus

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

11. Käyttömenot

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

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 luontoissuoritukset.

12. Rakentaminen ja hoito

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta.

Vuokralainen vastaa itse omalla kustannuksellaan tarvittavien 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, liikuntapalveluiden hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen tulee ottaa vuokra-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon golfaluetta sivuavat ulkoilureitit sekä yksityistie (Klockarsintie). Latukonein hoidettavasta latualueesta sovitaan vuokralaisen ja liikuntapalveluiden ulkoilupalveluiden 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 liikuntapalveluiden niiden hoiudosta antamia kirjallisia määräyksiä.

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

Alueella ei saa tehdä maankaivuutöitä tai vesiolosuhteita muuttavia toimenpiteitä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa. Alueelta ei saa kuljettaa pois ilman liikuntapalveluiden 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 ja 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.

13. Mainonta

Vuokra-alueelle tai vuokra-alueella olevien rakennusten ulkoseiniin tai aitoihin ei ilman liikuntapalveluiden lupaa saa kiinnittää tai pystyttää mainoksia.

14. Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

15. 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 liikuntapalveluille sekä puhdistamaan alueen.

16. 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 osan vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua tarvetta koskevan ilmoituksen tiedoksisaannista luovuttaa sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

17. Katselmuksset

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 annettava vuokralaiselle tiedoksi.

Katselmus voidaan järjestää myös vuokralaisen pyynnöstä.

18. Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus saada alue vuokralle vuokra-ajan kuluttua umpeen, mikäli vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ei ole ollut huomautettavaa ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta edelleen vuokraa alueen golftoimintaa varten.

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

19. Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat ja laitteet perustuksineen 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 säilyteistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralainen 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 myynnistä 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.

20. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitukset tulee lähettää Helsingin kaupungin kirjaamoon tai postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus/ulkoilupalvelut, PL 51400, 00099 Helsingin kaupunki. Ilmoituksessa tulee olla viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimusnumerosta.

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

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

21. Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään sataviisikymmentätuhatta (150 000) euroa.

Sopimussakosta huolimatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai

kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

22. Muut ohjeet ja määräykset

Vuokralaisen tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia säännöksiä, viranomaisten määräyksiä ja sääntöjä sekä liikuntapalveluiden antamia ohjeita tai määräyksiä.

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 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta niin päättää.

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. 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.

Luonnos, ei allekirjoitusta
Liikuntajohtaja
Helsingin kaupunki / Kulttuurin ja vapaa-ajan
toimiala / Liikuntapalvelukokonaisuus /
Ulkoilupalvelut

_____._____.

Luonnos, ei allekirjoitusta
SUUR-HELSINGIN GOLF OY

_____._____.
