



25.10.2011

ULOS/1

Liite 2

Vuokrasopimusluonnos

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen liikuntalautakuntaan xx.xx.201x  
PITKÄAIKAISEN MAANVUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN HELSINGIN GOLFKLUBI RY:N KANSSA TALIN KARTANOALUEESTA

HEL 2011-006091 T 10 01 01 02

46. kginosa/Pitäjänmäki, kiinteistökartta F5/S3

EHDOTUS

Lautakunta päättäneen, kaupunginhallituksen xx.xx.201x pöytäkirjan xxx §:n kohdalla tekemällä päätöksellä liikuntalautakunnalle myöntämän oikeuden perusteella, vuokrata Helsingin Golfklubi ry:lle (Y-tunnus 0201243-5) 46. kaupunginosassa (Pitäjänmäki) sijaitsevan, Talin kylän tilaan 91-428-1-104 kuuluvan, vuokrasopimuksen liitteenä olevaan karttaan merkityn, 20 620 neliömetrin suuruisen alueen golftoimintaa varten seuraavin ehdoin:

- 1 VUOKRAKOHDE JA SEN KÄYTTÖ  
Vuokrakohde käsittää Talin kartanoalueen lukuun ottamatta ns. Pehtoorin talon (rakennustunnus 38871) pihapiirialuetta.  
  
Vuokralainen on tietoinen siirtä, että ns. Pehtoorin talo tullaan myymään/vuokraamaan kolmannelle. Vuokralainen on velvollinen sopimaan Pehtoorin talon omistajan/vuokralaisen kanssa sähkö- ja vesilinjojen sekä kulkuyhteyksien kunnossapidosta sekä mahdollisista rakentamiskustannuksista erikseen.  
  
Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-aluetta pääosin golftoimintaan ja siihen liittyviä toimintoja varten.
- 2 VUOKRA-AIKA  
Vuokra-aika alkaa xx.xx.20xx ja päättyy 31.12.2034.
- 3 VUOKRA JA SEN MAKSAMINEN  
Vuosivuokra on 15 746,90 (alv 0 %) euroa. Vuokra vastaa elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 1751.  
  
Tammikuun 1. päivästä 2013 lukien vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 899,30 (alv 0 %) euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja että kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi pe-



25.10.2011

ULOS/1

**Liite 2**

Vuokrasopimusluonnos

rusindeksillä 100.

Vuokra on maksettava vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä määräaikaan mennessä Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun lähettämää laskua vastaan kaupungin osoittamalle pankkitilille. Eräpäivät ovat 5.3, 5.6, 5.9. ja 5.12.

Ellei vuokraa suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkoa sekä perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan 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.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista 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

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.



25.10.2011

ULOS/1

**Liite 2**

Vuokrasopimusluonnos

#### Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen suuruudeltaan enintään kaksikymmentätuhatta (20 000) 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 viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen.

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 maksuveloitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu vuokra välittömästi vuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

7

#### **KÄYTTÖMENOT**

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista toimintansa aiheuttamista käyttömenoista.



25.10.2011

ULOS/1

Liite 2

Vuokrasopimusluonnos

8

## RAKENTAMINEN JA HOITO

Vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta vastaa vuokralainen.

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

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

Vuokralaisen tulee neuvotella vuokra-alueella sijaitsevien, asemakaavassa eriasteisin suojelumerkinnöin suojeltujen rakennusten muutos- ja korjaustöistä aina kaupunginmuuseon kanssa.

Alueelle on laadittu Talin kartanon hoito- ja kehittämissuunnitelma (Liikuntaviraston julkaisusarja Sarja B / 36). Vuokralainen on omalta osaltaan velvollinen noudattamaan kyseistä hoito- ja kehittämissuunnitelmaa, erityisesti kohdan 6, Maisemanhoito, mukaisesti.

Vuokralaisen tulee ottaa vuokra-alueen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon Talin kartanoalueen kautta kulkeva pääulkoilureitti sekä vuokra-alueella olevat ja sitä sivuavat ulkoilureitit. Kartanoalueen kautta kulkevan pääulkoilureitin kunnossapidosta, aurauksesta, valaistuksesta, liikennemerkeistä ja opasteista vastaa rakennusvirasto.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusviraston kasvillisuusasiantuntijan luvatta kaataa. Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi. Vanhojen arvokkaiden puiden hoito ja uusien puiden istutus tehdään Talin kartanon hoito- ja kehittämissuunnitelman ja siitä sovitun vastuujon mukaisesti.

Rakennukset pihapiireineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.



25.10.2011

ULOS/1

**Liite 2**

Vuokrasopimusluonnos

Vuokralainen vastaa piha-alueen suunnittelusta. Vuokralaisen tulee hyväksyttää piha-alueen suunnitelmat rakennusviraston katu- ja puisto-osastolla ennen niiden toteuttamista.

Kartanoalueen valaistus tulee suunnitella yhdessä rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokralaisen toimesta pihapiiriin tehdyistä rakenteista.

Liikuntavirasto auraa hiihtokaudella maneesin viereisen pysäköintialueen liikuntaviraston arvioiman tarpeen mukaan.

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 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 kasvinsuojelu- ja torjunta-aineiden käytössä ympäristökeskuksen ohjeita.

Vuokralaisen toimesta vuokra-alueeseen tehdyt muutokset, parannukset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyes-



25.10.2011

ULOS/1

Liite 2

Vuokrasopimusluonnos

sä korvauksetta kaupungin hyödyksi.

- 9 MAINONTA  
Vuokra-alueelle ja rakennuksiin ei ilman liikuntaviraston lupaa saa kiinnittää tai pystyttää kiinteitä mainoksia. Kilpailun aikaisiin, väyläopasteisiin tai harjoittelualueen varusteisiin liittyvien, siirrettävien mainosten tulee olla hillittyjä.
- 10 KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVELVOLLISUUS  
Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.  
Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon Helsingin kaupungin tehtäväksi.
- 11 VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA  
Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 12 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.
- 13 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.



25.10.2011

ULOS/1

Liite 2

Vuokrasopimusluonnos

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen kuukauden kuluttua siitä kun tarvittava asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja tarvetta koskevan ilmoituksen tiedoksisäänti on saatu, 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.

14

#### KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokralaisen kunnossapitovelvollisuuden seuraamiseksi vuokrakohteessa katselmuksia. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan kohteen kunnossapidosta mahdollisesti antamia ohjeita.

Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

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.

15

#### UUDELLEENVUOKRAUS

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 ilmoitettava siitä kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.



25.10.2011

ULOS/1

**Liite 2**

Vuokrasopimusluonnos

16

#### TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Ellei kohdassa 15 tarkoitettu golftoiminta jatku 1.1.20xx tehdyn sopimuksen tarkoittamassa tai erikseen sovittavassa laajuudessa, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat lukuun ottamatta kartanon pihapiirissä olevia tai asemakaavassa suojelukohteiksi määrättyjä rakennuksia, joihin liittyvää, noin 20 620 neliömetrin suuruisen alueen vuokraamista vuokralainen on niin halutessaan oikeutettu jatkamaan uudella vuokrasopimuksella tarkistetuin ehdoin.

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 viranomaisien 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.

Vuokranantajalla on tällöin 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 huomioiden ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannuksensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan





25.10.2011

ULOS/1

Liite 2

Vuokrasopimusluonnos

päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin va-paaseen hallintaan.

17

#### ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Hel-singin kaupungin kirjaamoon (Liikuntavirasto, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki) nimeään sekä kotipaikka- ja lasku-tusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimuk-seen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi liikun-tavirastolle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen.

Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajal-le viimeistään seitsemäntenä (7.) päivänä lähettämisen jäl-keen, jos se on lähetetty liikuntavirastolle viimeksi ilmoitet-tuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen pe-rustuvia tietoja kolmannelle.

18

#### MUUTA

Jos vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksetta-vaksi määrättyjen maksujen suorittamisen tai ellei vuokra-lainen muutoin noudata vuokrasopimuksen ehtoja tai so-pimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita, vuokraoikeus on menetetty, mikäli liikuntalautakunta niin päättää.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan veloit-taa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa, mikä määrä on kymmenen (10) vuoden kuluttua sopimuksen tekemi-sestä kaksinkertainen.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheutta-mansa vahingon.

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä. Tähän so-pimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sopimusta koske-



25.10.2011

ULOS/1

**Liite 2**

Vuokrasopimusluonnos

vat 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.

Osapuolten kesken on lisäksi solmittu vuokrasopimuksen liitteeksi otettava sopimus kentän käyttöön liittyvistä asioista.

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

Sopimukseen liitetään päätöksentekovaiheessa:

- 1) Kartta: vuokra-alue
- 2) Sopimus kentän käyttöön liittyvistä asioista
- 3) Talin kartanon hoito- ja kehittämissuunnitelma (Liikuntaviraston julkaisusarja Sarja B / 36)