

HUMLEBERGIN SIIRTOLAPUUTARHAPALSTAN VUOKRASOPIMUS

Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys POPS ry – Borgå traditionell koloniträdsgårsgförening POPS rf, Y-3071430-3, (jäljempänä yhdistys), vuokraa siirtolapuutarhatarkoituksiin

_____lle,

(jäljempänä alivuokralainen), Humlebergin siirtolapuutarha-alueelta, Porvoon kaupungin 14. kaupunginosan korttelissa 5509 sijaitsevasta tontista 1 (638-14-5509-1), osoitteessa Humlebergintie 147, 06200 Porvoo, oheiseen liitekarttaan A merkityn palstan nro _____, pinta-alaltaan _____ m², alkaen _____ . _____ kuuta 20____ ja päättyen 31.12.2050 ja muuten seuraavin ehdoin:

1. Palstan vuosivuokra

Palstan vuosivuokra määräytyy yhdistyksen kulloisenkin vuoden vuosikokouksessa tehdyn päätöksen mukaisesti. Palstan vuosivuokra perustuu palstaneliöhintaan, (a €/m²), kerrottuna palstan neliömäärällä.

Ensimmäisen vuoden palstavuokra peritään palstavuokrasopimuksen allekirjoituksesta kyseisen vuoden jäljellä olevien täysien kuukausien osalta laskettuna seuraavan laskukaavan mukaan:

$a \text{ €/m}^2 \times b \text{ m}^2 \times (c \text{ kk}/12\text{kk})$,

jossa "a" on palstan neliövuokra (€/m²); "b" on palstan neliömäärä; "c" on vuoden jäljellä olevat täydet kuukaudet.

Palstan vuosivuokra maksetaan vuosittain 15. huhtikuuta mennessä yhdistyksen osoittamalle tilille. Kuitenkin, jos uusi palstavuokrasopimus allekirjoitetaan tämän päivän jälkeen, ensimmäinen vuosivuokra maksetaan palstavuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä kahden viikon kuluessa yhdistyksen osoittamalle tilille.

Ellei palstan vuosivuokraa sekä kohdassa 2. mainittuja yhdistyksen muita maksuja määräaikana suoriteta, alivuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota sen mukaan kuin siitä on laissa erikseen säädetty.

Palstan vuosivuokra käytetään pääosin Porvoon kaupungille maksettavaan Humlebergin siirtolapuutarha-alueen vuosivuokraan sekä kattamaan alueen käyttö- ja huoltokustannuksia.

Palstavuokrasopimus oikeuttaa alivuokralaiselle rakennusoikeuden korkeintaan 30 kem²

suuruiselle mökille kuten yhdistyksen laatimassa käyttösuunnitelmassa on esitetty sekä kahden korkeintaan 5 kem² piharakennuksen rakentamiseksi.

2. Muut maksut

Alivuokralainen on velvollinen suorittamaan vuosittain yhdistykselle kohdan 1 mukaisen palstan vuosivuokran lisäksi käyttö- ja huoltomaksuja, niiltä osin kuin niitä ei ole sisällytetty vuosivuokraan. Tällaisia maksuja voivat olla mm. Humlebergintien käytöstä aiheuvat maksut, vesi- ja jätehuoltomaksut sekä muut alueen kunnossapitoon liittyvät maksut.

Alivuokralainen on tietoinen siitä, että yhdistys voi periä alivuokralaisilta ylimääräisiä maksuja alueen investointien kattamiseksi. Tällaiset maksut päätetään yhdistyksen kokouksessa.

Vuoden 2019 vuosikokouksen päätöksen mukaisesti jokaisen palstavuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä peritään ylimääräinen palstakohtainen neljänsadan euron (400 €) maksu lähinnä vesi-infran rakentamiskulujen kattamiseksi.

Alivuokralainen on velvollinen maksamaan myös yhdistyksen vuosikokouksessa vahvistaman yhdistyksen vuosijäsenmaksun.

Alivuokralainen on myös tietoinen, että alueen rakentumiseksi ja kunnossapidämiseksi järjestetään talkootöitä. Talkootöistä, niihin osallistumisesta ja mahdollisesta rahallisesta korvaamisesta tilanteissa, joissa palstalainen ei voi osallistua talkootyöhön päätetään yhdistyksen kokouksissa, joita voivat olla myös kesäaikana siirtolapuutarha-alueen kyläkokoukset.

3. Uudelleen vuokraus

Alivuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada palsta uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle siirtolapuutarhatarkoituksiin.

4. Palstan käyttö

Palstaa saa käyttää siirtolapuutarhatarkoituksiin. Palstalla oleva rakennus on tarkoitettu vapaa-ajan oleskeluun kesäkaudella 1.5 – 30.9. välisenä aikana, eikä sitä saa käyttää varsinaisena asuntona eikä kotina.

Alivuokralaisella on kuitenkin oikeus käyttää siirtolapuutarha-aluetta myös kesäkauden ulkopuolella, käsittäen satunnaisen yöpymisen.

Kesävesi ja jätehuolto ovat palstalaisten käytettävissä vain kesäkaudella. Palstalla ei saa harjoittaa liiketoimintaa.

Alivuokralainen ei saa edelleen vuokrata palstaa tai osaa siitä eikä luovuttaa palstaa tai osaa siitä edelleen vuokrattavaksi.

Palstoilla ja siirtolapuutarha-alueella muutoinkin tulee noudattaa Humlebergin siirtolapuutarha-alueen kulloinkin voimassa olevia järjestyssääntöjä.

5. Hoitovelvollisuus

Alivuokralainen on velvollinen pitämään palstallaan olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja palsta-alueen hyvässä, turvallisessa ja siistissä kunnossa sekä noudattamaan voimassa olevaa Humlebergin siirtolapuutarha-alueen järjestyssääntöä, sekä kaupungin antamia määräyksiä.

6. Maaperän pilaantuminen

Alivuokralaisen tulee osaltaan noudattaa kaupungin yhdistykselle määrittämiä velvoitteita maaperän pilaantumisen estämiseksi, siten kuin kaupungin ja yhdistyksen välisen vuokrasopimuksen kohdassa 2.4. on esitetty (alla kohta 6.1). Mikäli alivuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla/yhdistyksellä on oikeus toteuttaa puhdistaminen alivuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset alivuokralaiselta

6.1. (muutettu vastaamaan em. yhdistyksen ja kaupungin välisen vuokrasopimuksen kohtaa 2.4. seuraavasti: vuokralainen → alivuokralainen, vuokranantaja → yhdistys)

Alivuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei alivuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 § tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, alivuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli alivuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, yhdistyksellä on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset alivuokralaiselta.

Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen maa- tai vesirakennustoiminnassa tai maa- ja kiviainesten ottamisessa syntyvällä pilaantumattomalla maa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämämaan hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyt suunnitelman tai luvan (kuten rakennuslupa) mukaisesti. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on alivuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.

7. Rakentamisvelvoite

Alivuokralainen vastaa siitä, että alivuokraamalleen siirtolapuutarhapalstalle rakennetaan voimassa olevaan asemakaavaan liittyvän rakentamistapaohjeen, yhdistyksen laatiman käyttösuunnitelman, sekä voimassa olevan rakennusluvan mukainen siirtolapuutarhamökki kolmen (3) vuoden kuluessa yhdistyksen ja alivuokralaisen välisen palstavuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi

niissä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain 153 § tai 153 a §:n edellyttämän katselmuksen. Niiltä osin kuin käyttösuunnitelma asettaa rakentamistapaohjetta rajatummalla määräyksellä rakentamisen osalta, noudatetaan käyttösuunnitelman määräyksiä.

Alivuokralainen vastaa rakennusluvan hakemisesta Porvoon kaupungin rakennusvalvonnasta ja rakennusluvan kustannuksista.

Alivuokralainen vastaa palstalle rakennettavan rakennuksen perustamistapaan liittyvästä selvityksestä ja mahdollisesta perustamistapalausnon hankkimisesta.

Palstalla olevat kaadettavat ja säilytettävät puut sekä istutettavat puut tulee esittää rakennuslupahakemuksessa. Alivuokralaisen tulee tältäkin osin noudattaa käyttösuunnitelmaa sekä rakentamistapaohjeen määräyksiä.

Rakentaminen on ajoitettava siten, että rakentamiseen liittyvät raskaat kuljetukset tapahtuvat kelirikkoajan ulkopuolella.

Mikäli alivuokralainen ei kahden vuoden kuluessa palstavuokrasopimuksen allekirjoituksesta ole ryhtynyt toimenpiteisiin rakentamisvelvoitteensa täyttämiseksi, joita toimenpiteitä ovat vähintään rakennusvalvonnassa vireillä oleva tai hyväksytty rakennuslupahakemus sekä yhdistykselle annettu selvitys rakentamisen aikataulusta, yhdistys antaa alivuokralaiselle kirjallisen muistutuksen, joka voi olla lukukuittauksella lähetetty sähköposti, ryhtyä em. toimenpiteisiin.

Mikäli rakentamisvelvoite ei ole täytynyt 3 vuoden määräajan puitteissa, yhdistyksellä on oikeus irtisanoa palstavuokrasopimus.

Alivuokralainen on yhdistyksen irtisanottua palstavuokrasopimuksen velvollinen yhdistyksen hänelle asettamassa määräajassa siivoamaan ja poistamaan palstalta mahdolliset keskeneräiset tai vahingoittuneet rakennukset ja rakennelmat ja muun omaisuutensa. Muussa tapauksessa yhdistys teettää siivous- ja poistotyön alivuokralaisen kustannuksella.

8. Vahinkotapahtuma

Mikäli palstalla oleva alivuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, alivuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle kohdan 7 mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttävä rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien. Yhdistys voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja. Jos alivuokralainen laiminlyö edellä mainitun rakentamisvelvoitteen, yhdistyksellä on oikeus kuuden (6) kuukauden kuluessa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi määrätyn ajan päättymisestä irtisanoa palstavuokrasopimus.

Alivuokralainen on yhdistyksen irtisanottua palstavuokrasopimuksen velvollinen yhdistyksen hänelle asettamassa määräajassa siivoamaan ja poistamaan palstalta mahdolliset keskeneräiset tai vahingoittuneet rakennukset ja rakennelmat ja muun omaisuutensa. Mikäli näin ei tapahdu, yhdistys teettää siivous- ja poistotyön alivuokralaisen kustannuksella.

Alivuokralainen vastaa rakennustensa lain edellyttämästä ja muusta vapaaehtoisesta vakuuttamisesta.

9. Siirto-oikeus

Alivuokralaisella on oikeus siirtää palstan vuokraoikeus toiselle luonnolliselle henkilölle, joka

- ei ennestään hallitse vuokraoikeuden nojalla Porvoon kaupungin alueella siirtolapuutarhapalstaa
- on yhdistyksen varsinainen jäsen tai perhejäsen yhdessä varsinaisen jäsenen kanssa.

Uusi alivuokralainen on velvollinen kahden (2) kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä yhdistyksen hallitukselle siirron rekisteröintiä varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Sama ilmoitusvelvollisuus koskee myös sellaista uutta alivuokralaista, jonka saanto perustuu perintöön tai testamenttiin. Kunnes yhdistyksen hallitus on siirron merkinnyt, vastaa myös entinen alivuokralainen vuokraehtojen täyttämisestä.

Kun alivuokralainen irtisanoo vuokrasuhteensa palstaan, hän on velvollinen eroamaan yhdistyksestä.

Siirto-oikeus koskee rakennettua palstaa, jossa on rakentamistapavelvoitteen mukaisesti rakennettu siirtolapuutarhamökki.

Siirto-oikeus ei koske rakentamattoman palstan vuokraoikeutta, vaan rakentamaton palsta siirtyy yhdistyksen haltuun uudelleen alivuokrattavaksi.

Siirto-oikeus ei koske myöskään palstaa, jossa on keskeneräisiä rakennuksia ja/tai rakennelmia sekä muuta alivuokralaisen omaisuutta, vaan tällainen palsta siirtyy yhdistyksen haltuun uudelleen vuokrausta varten. Yhdistys pidättää itselleen oikeuden poikkeustapauksessa antaa luvan siirto-oikeudelle tässä tapauksessa.

Yhdistyksen haltuun siirtyvän palstan irtisanomisaika on 1 kuukausi alkaen irtisanomispäivää seuraavan täyden kuukauden alusta.

Yhdistyksen haltuun siirtyvän palstan on alivuokralainen velvollinen yhdistyksen hänelle asettamassa määräajassa siivoamaan ja poistamaan palstalta mahdolliset keskeneräiset tai vahingoittuneet rakennukset ja rakennelmat ja muun omaisuutensa.

Irtisanoutunut alivuokralainen vastaa yhdistyksen haltuun siirtyvän palstan vuokraehtojen täyttämisestä irtisanomisajan loppuun asti. Mikäli asetettu määräaika palstan siivoamiselle ylittää irtisanomisajan, alivuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä siihen saakka, kunnes palsta on hyväksytysti siivottu ja tyhjennetty.

Maksettuja palstan vuosivuokria ei palauteta alivuokralaiselle.

10. Siirtovelvollisuus

Mikäli alivuokralainen olosuhteiden muutoksen johdosta ei enää täytä edellä kohdassa 9 määriteltyjä edellytyksiä a) ja b), alivuokralaisen on yhden (1) vuoden kuluessa luovutettava vuokraoikeus sellaiselle henkilölle, joka nämä edellytykset täyttää.

Siirtovelvollisuus koskee rakennettua palstaa, jossa on rakentamistapavelvoitteen mukaisesti rakennettu siirtolapuutarhamökki.

11. Rekisteröintitiedot

Alivuokralainen on velvollinen antamaan yhdistykselle vuokrasuhteen rekisteröintiä varten alivuokralaisen henkilöä, koti- ja laskutusosoitetta koskevat sekä muut tarpeelliset tiedot. Edellä mainittujen tietojen muutoksista alivuokralaisen on ilmoitettava yhdistykselle kahden (2) kuukauden kuluessa muutoksen tapahduttua.

Alivuokralainen on myös velvollinen ilmoittamaan yhdistykselle palstalle rakennetun mökin ja piharakennusten omistajat. Muutokset näissä omistussuhteissa tulee ilmoittaa yhdistykselle 2kk kuluessa muutoksesta.

12. Johtojen ym. sijoittaminen

Alivuokralainen sallii Porvoon kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen palstavuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin sekä mahdollisesti tarvittavien kuivatusojien kaivamisen.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä alivuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

13. Luovutusvelvollisuus

Kaupunki voi erityisistä syistä lunastaa osan vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, kuten yhdistyksen ja kaupungin välisessä sopimuksessa kohdassa 2.8. on määritetty. Mikäli tällä on vaikutusta alivuokralaiseen, noudatetaan yhdistyksen ja kaupungin välisen sopimuksen kohtaa 5.

14. Rakennusvalvontamittaukset

Vuokratulle alueelleen hakemistaan alueen mittaustoimenpiteistä on alivuokralainen velvollinen suorittamaan Porvoon kaupungille kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisen maksun.

15. Katselmukset

Porvoon kaupungilla, yhdistyksen hallituksella tai sen määräämällä henkilöllä tai henkilöillä on oikeus toimittaa palstavuokra-alueella katselmus, josta alivuokralaiselle on hyvissä ajoin

sitä ennen ilmoitettava ja jossa alivuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä. Tällaisessa katselmuksessa tarkastetaan, onko palstavuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa myös turvallisuusnäkökohdat huomioiden ja onko palstavuokrasopimuksen määräyksiä muuten noudatettu, minkä jälkeen yhdistyksen hallitus määrää, jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava. Tästä päätöksestä annetaan alivuokralaiselle tieto kirjallisesti. Ellei alivuokralainen korjaa puutteellisuuksia, yhdistys voi suorittaa ne alivuokralaisen kustannuksella.

16. Panttioikeus

Palstalla oleva alivuokralaisen omaisuus on vakuutena yhdistyksen perimästä palstavuokrasta ja muista maksuista sekä tämän vuokrasopimuksen täyttämisestä.

Jos vuokraoikeus on yhdistyksen toimesta irtisanottu päättymään, on yhdistyksen hallituksella tai sen valtuuttamalla oikeus julkisella huutokaupalla myydä alivuokralaisen ja muiden omistajien palstalla oleva omaisuus yhdistyksen saatavien maksuksi.

17. Irtisanomisoikeus

Yhdistys voi maanvuokralain 21§:n nojalla ja siinä mainittua menettelyä noudattaen irtisanoa vuokrasopimuksen mm. seuraavilla perusteilla:

- 1) kun alivuokralainen on tämän vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut palstavuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle;
- 2) kun alivuokralainen on laiminlyönyt palstansa vuokranmaksun tai yhdistyksen määräämän muun maksun/muiden maksujen määräaikaisen suorittamisen, eikä saatuaan siihen kehotuksen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa kehotuksesta tai samassa ajassa aseta hyväksyttävää vakuutta;
- 3) kun alivuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt palstavuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden tai kun hän on vuokrasopimuksen vastaisesti käyttänyt palstavuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään korjannut hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Lisäksi yhdistyksellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus mikäli alivuokralainen laiminlyö kohdan 7. mukaisen rakentamisveloitteensa. Vuokrasopimus päättyy välittömästi, kun alivuokralainen on saanut tiedon yhdistykseltä vuokrasuhteen irtisanomisesta.

18. Vahingonkorvaus

Jos alivuokralainen aiheuttaa vahinkoa siirtolapuutarha-alueella tämän sopimuksen tai sen nojalla annettuja määräysten vastaisesti, voidaan alivuokralainen velvoittaa maksamaan yhdistykselle korvausta aiheutetusta vahingosta.

19. Maanvuokralaki

Tässä sopimussuhteessa noudatetaan muutoin maanvuokralain 5. luvun säännöksiä.

20. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Humlebergin siirtolapuutarha-alueen käräjäoikeudessa.

22. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksin.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

Porvoossa

_____ kuuta 20____

Alivuokralainen

Nimen selvennys

Porvoon perinteinen siirtolapuutarhayhdistys POPS ry – Borgå traditionell
koloniträdsgårsgförening POPS rf

Nimen selvennys
Asema yhdistyksessä

Nimen selvennys
Asema yhdistyksessä