



133 §

**Hietasaaren siirtolapuutarhan perustaminen****Dno**

OUKA/631/10.00.02.02/2020

**Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 25.2.2020 § 116, asia jätettiin pöydälle

**Tiivistelmä**

Hietasaaren Vaaskiventien ja Jähtikujan risteykseen perustetaan siirtolapuutarha-alue. Palstojen jakamiseksi järjestetään yleinen haku ja palstat arvotaan. Palstavuokralaiset perustavat siirtolapuutarhayhdistyksen ja rakentavat mökit, yhteistalon ja muut yhteiset alueet. Kaupunki laatii siirtolapuutarhalle palstoitussuunnitelman ja rakentamistapaohjeet. Siirtolapuutarhan alue vuokrataan sen jälkeen, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt alueen käyttösuunnitelman.

**Esittelyteksti**

Hietasaaren kaupunkiviljelyalueen asemakaava 564-2242 on tullut voimaan 13.12.2019. Asemakaavassa mahdollistetaan palstaviljelyalueen perustaminen, mitä täydennetään omatoimista viljelyä tukevilla palvelutoiminnoilla ja erillisellä siirtolapuutarha-alueella.

Hietasaaren siirtolapuutarhan perustamista on valmisteltu yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa. Siirtolapuutarhan alueelle laaditaan palstoitussuunnitelma ja siirtolapuutarhamökeille rakentamistapaohjeet sekä perustettavalle yhdistykselle maanvuokrasopimus ja säännöt, jotka toimivat lähtökohtana siirtolapuutarhan toiminnalle.

**1. Siirtolapuutarhan palstat**

Alueen toteuttaminen Vaaskiventien ja Jähtikujan risteykseen vaatii puiden raivaamisen, palstojen välisten kulkuväylien ja pysäköintialueen rakentamisen sekä muun muassa yhteistalon ja saunan rakentamisen. Kaupungin kaavoitusyksikkö valmistelee alueelle palstoitussuunnitelman sekä suunnittelee tontin sisäisen vesijohtoverkon, jonka perustettava yhdistys rakentaa halutessaan.

Alustavan suunnitelman mukaan alueelle mahtuu 28 mökkiä, jos käytössä on noin 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen palstat. Asemakaavan mukaan yksittäisen siirtolapuutarhamökin pinta-ala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. Mökit ovat puurakenteisia ja harjakattoisia. Rakentamistapaohjeissa määritellään mökkien runkosyvyydet ja kattokulma, mikä ohjaa palstojen rakentamista yhdenmukaisesti. Palstojen istutusalueen koko määritellään myös rakentamistapaohjeissa ja on lähtökohtaisesti 2/3 palstoista.



Alueelle laadittavassa maanvuokrasopimuksessa edellytetään siirtolapuutarhalle rakennettavan yhdistyksen käyttöön yhteistalo ja sauna.

## 2. Palstojen jakamisen periaatteet

Palstojen jakamisesta järjestetään yleinen haku huhti–elokuussa. Hakuun voivat osallistua yksityishenkilöt.

5 palstaa varataan vuoden 2025 asuntomessujen oheiskohteeksi. Näiden palstojen vuokraamisesta tehdään erillinen päätös.

Kevään ja kesän haun kautta palstan käyttöönsä saavan tulee rakentaa palstalleen siirtolapuutarhamökki. Mökin rakentamisen kustannuksiksi arvioidaan ennakkoon noin 40 000 euroa. Palstahakemuksensa yhteydessä hakijan tulee esittää realistinen rahoitussuunnitelma ja rakentamiseen tarvittava resurssi. Tällä pyritään mahdollistamaan mökkien sekä siirtolapuutarhan toteuttamisen vaativa muu rakentaminen.

Hakija ei voi hakea mitään tiettyä palstaa, vaan palstat arvotaan kaikkien hakukelpoisten hakijoiden joukosta. Lähtökohtana on hakijoiden välinen tasapuolinen mahdollisuus saada palsta alueelta. Vähintään yhden henkilön hakemuksessa on oltava kirjoilla Oulussa.

Mikäli hakijoita on enemmän kuin jaettavia palstoja, muodostetaan ilman palstaa jääneistä hakukelpoisista hakijoista varasijalista, joille perustettava yhdistys sitoutuu tarjoamaan järjestyksessä vielä rakentamatonta palstaa siinä tapauksessa, jos ensiksi palstan saanut luopuu palstastaan.

Siirtolapuutarhahankkeen aikatauluksi ja etenemisen järjestykseksi esitetään seuraavaa:

16.3.2020	Yleisötilaisuus siirtolapuutarhapalstan vuokraamisesta kiinnostuneille
huhtikuu–elokuu 2020	Palstahaku
elokuu 2020	Palstat arvotaan
syyskuu 2020	Palstan saajat perustavat siirtolapuutarhayhdistyksen
syyskuu 2020–maaliskuu 2021	Käyttösuunnitelma mökkien, yhteistalon ja pysäköintipaikkojen rakentamiseksi laaditaan. Maisematyölupa puiden raivaamiseksi haetaan.



maaliskuu 2021

Alueen maanvuokrasopimus  
allekirjoitetaan

Aikataulun mukaan rakentaminen ja siirtolapuutarhapalstan viljelyn valmistelu on tarkoitus aloittaa kesällä 2021, kun kaupunki on rakentanut viereisen Jähtikujan kunnallistekniikan. Siirtolapuutarha-alueen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun yhteistalon, kulkuväylien ja autopaikkojen rakentamisen käyttösuunnitelma on hyväksytty rakennusvalvonnassa. Yhdistys hakee maisematyöluvan puiden kaatamiseksi alueelta.

Kaupungin internet-sivuille laaditaan helmi-maaliskuun aikana tarkemmat ohjeet palstojen hakijoille ja tuodaan tarvittava tieto alueen rakentamisen ja palstojen vuokraamisen ehdoista.

### 3. Maanvuokrasopimuksen perusteet

Kaupunginhallitus on päättänyt 19.6.2007 § 381 Äimäraution ja Markkuun siirtolapuutarhojen maanvuokrausmenettelyn uudistamisen. Vuokran maksun perustaksi on tällöin esitetty alivuokrattavien palstojen pinta-aloja, ei koko puutarha-alueen pinta-alaa.

Hietasaaren siirtolapuutarhapalstan vuokraksi esitetään noin 1 €/palsta-m<sup>2</sup> vuoden 2020 tasossa, jonka palstan vuokraaja maksaa yhdistykselle. Vuoden 1951 tasossa perusvuokra on 0,05 €/palsta-m<sup>2</sup>. Palstoja on alustavan suunnitelman mukaan 28 kappaletta, jolloin yhdistyksen alivuokrattavaa pinta-alaa olisi 8400 m<sup>2</sup>.

Siirtolapuutarhayhdistys maksaa maanvuokraa kaupungille 0,5 €/palsta-m<sup>2</sup> vuodessa, vuoden elinkustannusindeksin tasossa 0,025 €/palsta-m<sup>2</sup>. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen vuonna 2020 käyttämä elinkustannusindeksin taso on 19,68.

Alueen vuokratuotto on kokonaisuutena noin 8266 € vuodessa, josta Hietasaaren siirtolapuutarhayhdistys maksaa kaupungille vuokraa 4133 €/v. Siirtolapuutarhayhdistys kerää näin ollen palstan vuokraajilta kaksinkertaisena kaupungille maksettavan vuokran määrän. Näitä varoja yhdistys käyttää toiminnan pyörittämiseen, ylläpitoon ja rakenteiden kunnostamiseen. Siirtolapuutarha-alue vuokrataan ensimmäisenä vuokrakautena 30 vuodeksi. Alueelle ei sallita pysyvää asumista ja palstoja ei sallita käytettävän liiketoimintaan.



Maanvuokrasopimukseen kirjataan, samaan tapaan kuin Äimärautiolla, velvoite pitää siirtolapuutarha-alue avoimena kaikille kuljettavaksi kesäaikaan klo 7–21 välillä. Yhdistys veloitetaan rakentamaan yhteistalo saunoineen viiden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Palstamökki tulee palstan vuokraajan rakentaa kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Siirtolapuutarhayhdistys vastaa alueen valaistuksen järjestämisestä ja kulkuväylien kunnossapidosta.

**Liitteet**

- karttaliite alueesta
- luonnos siirtolapuutarha-alueen maanvuokrasopimuksesta
- luonnos palstan maanvuokrasopimuksesta
- esittelydiat Hietasaaren siirtolapuutarhan perustamisesta
- luonnos yhdistyksen säännöistä

**Oheismateriaali**

-

**Esittelijä**

Kaupungeodeetti Kaija Puhakka

**Päätösesitys**

Hietasaaren siirtolapuutarhapalstojen jakamiseksi järjestetään yleinen haku, jossa yksityishenkilöt voivat hakea palstan vuokraamista. Haun yhteydessä hakijan tulee esittää uskottava rahoitussuunnitelma. Hakemuksessa vähintään yhden palstan hakijan on oltava kirjoilla Oulussa. Palstat arvotaan haun päättymisen jälkeen hyväksytyjen hakijoiden joukosta.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittaus -yksikkö valtuutetaan järjestämään haku ja suorittamaan arvonta. Yhdyskuntalautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään erillisen päätöksen palstojen vuokraamisesta tämän päätöksen mukaisille ehdoilla. Hakuaika on huhtikuusta elokuuhun 2020 ja arvonta suoritetaan elokuussa. Mikäli hakijoita on enemmän kuin palstoja, muodostetaan ilman palstaa jääneistä varasijalista, josta perustettava siirtolapuutarhayhdistys veloitetaan maanvuokrasopimuksessa tarjoamaan vielä rakentamatonta palstaa, mikäli joku palstan saaja vetäytyy hankkeesta.

Alustavan suunnitelman mukaisista palstoista 5 palstaa varataan vuoden 2025 asuntomessujen oheiskohteeksi. Näiden palstojen vuokraamisesta tehdään erillinen päätös.

Palstahausta järjestetään yleisötilaisuus 16.3.2020 klo 17 ja haun ehdot ja hakutapa laitetaan esille kaupungin internetsivuille.

Kaavoitusyksikkö valmistelee siirtolapuutarhamökeille rakentamistapaohjeet, palstoitussuunnitelman ja



vesijohtoverkoston suunnitelman. Rakentamistapaohjeet julkaistaan huhtikuun loppuun mennessä kaupungin internetsivuilla hakuohjeiden yhteydessä.

Siirtolapuutarha-alue vuokrataan perustettavalle siirtolapuutarhayhdistykselle sen jälkeen, kun palstan vuokraajat ja yhdistys ovat hyväksyttäneet alueen käyttösuunnitelman kaupungin rakennusvalvonnassa. Yhdistys hakee alueen raivaamista varten maisematyöluvan. Vuokraperusteet ovat seuraavat:

- siirtolapuutarha-alue vuokrataan kokonaisuudessaan perustettavalle yhdistykselle
- yhdistys vuokraa yksittäiset palstat edelleen palstan haltijoille
- palstan haltijan yhdistykselle maksama maanvuokra on 0,05 €/palsta-m<sup>2</sup> vuoden 1951 tasossa, mikä tekee 0,984 €/palsta-m<sup>2</sup> vuoden 2020 elinkustannusindeksillä kerrottuna
- yhdistyksen Oulun kaupungille maksama maanvuokra on 0,025 €/palsta-m<sup>2</sup> vuoden 1951 tasossa, mikä tekee 0,492 €/palsta-m<sup>2</sup> vuoden 2020 elinkustannusindeksillä kerrottuna
- vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951=100
- vuokra-aika on 30 vuotta

Vuokrauksessa käytetään muilta osin liitteen mukaisia maanvuokraehtoja.

Vuokrapalstoilla ei sallita pysyvää asumista tai liiketoiminnan harjoittamista. Siirtolapuutarhayhdistys veloitetaan rakentamaan alueelle yhteistalo ja sauna viiden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Palstanhaltijan tulee rakentaa palstalle mökki kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittaus -yksikkö laatii perustettavalle yhdistykselle säännöt, jotka yhdistys ottaa käyttöön. Säännöt noudattelevat Markkuun ja Äimäraution yhdistysten kanssa sovittuja käytäntöjä ja hyviä kokemuksia. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittaus -yksikkö valtuutetaan tekemään yhdistyksen ja palstan vuokraajan maanvuokrasopimukseen ja yhdistyksen sääntöihin tarvittavat tekniset muutokset.

## **Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Valmistelijat**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, tontti-insinööri  
Simo Tuppurainen, p. 040 630 9515; maanmittausinsinööri  
Minna Kaunisvaara, p. 050 574 9337, kiinteistöassistentti  
Sakari Pulkkinen, p. 044 703 2613

**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

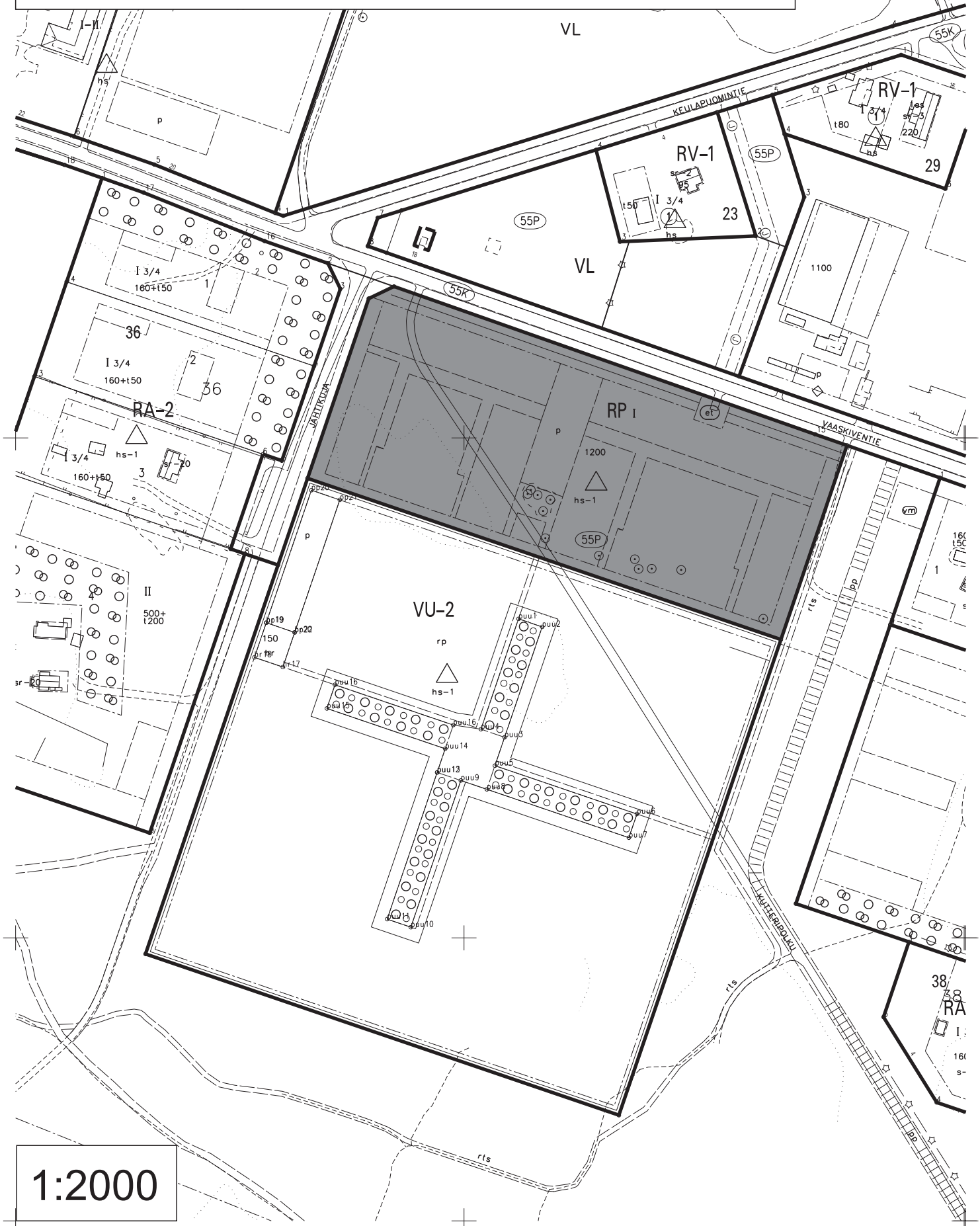
Ote:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ Anja Rundgren,  
Sakari Pulkkinen, Päivi Mäki-Kala, Niina Laine, Uki Lahtinen,  
Jonna Koivuranta, Ritva Kuusisto, Reijo Lammasniemi,  
Tapio Siikaluoma

# RP - siirtolapuutarha-/ palstaviljelyalue

## Vaaskiventie/ Jähtikuja

### 564-407-1-29



1:2000

# MAANVUOKRASOPIMUS, maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukainen

päätös

## 1 PÄÄEHDOT

### 1.1 Sopijaosapuolet:

Vuokralainen: **Hietasaaren siirtolapuutarhayhdistys,** 0000000-0

Vuokranantaja: **Oulun kaupunki,** 0187690-1

### 1.2 Vuokra-alue

Oulun kaupungin **karttaliitteen mukainen kiinteistö 564-407-1-29,** pinta-alaltaan noin 16 556 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa **x.x.2021** ja päättyy 31.12.2052.

### 1.4 Vuokranmaksu

Vuotuinen vuokra on vuoden 2021 tasossa \_\_\_\_ euroa. Vuokrasta suoritetaan vuosittain puolet huhtikuun ja puolet lokakuun kuluessa. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on **210** euroa vuodessa ja perusindeksinä 100. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Jos vuokraa ei määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain tarkoittamaa viivästyskorkoa ja mahdolliset perimiskulut.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla viljely- ja vapaa-ajan tarkoituksiin.

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin siirtolapuutarhatoimintaan. Aluetta ei saa käyttää vakituiseen asumiseen. Vuokra-alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokralainen ei saa rakentamisella tai muilla toimenpiteillä aiheuttaa kaupungille tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen ei saa ottaa käyttöön vuokra-alueen ulkopuolisia alueita.

Vuokra-alueelle tulee olla vapaa pääsy 1.5. – 30.9. välisenä aikana päivisin kello 7.00 – 21.00 eikä liikkumista yleisillä alueilla tällöin saa estää.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

### 2.2 Rakentaminen

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, palstoitussuunnitelman (liitteenä), rakentamistapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen 50 k-m<sup>2</sup> - 80 k-m<sup>2</sup> suuruisen yhteistalon viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentamiselvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Vuokra-alueen palstat tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentamattomat palstat tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vuokralainen vuokraa ne edelleen.

Vuokralainen rakentaa siirtolapuutarha-alueelle auto- ja polkupyöräpaikoituksen, kulkuväylät sekä vesijohto- ja sähköverkon sekä ulkovalaistuksen palstojen rakentamisen aikataulussa. Vuokralainen tekee erillisen vuokra-alueen ympäristön suunnitelman ja hyväksyttää sen ennen rakentamista rakennusvalvonnassa.

Vuokralaisella tulee olla rakennusten rakentamiseen, muuttamiseen ja purkamiseen rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämä lupa.

Vuokralainen vastaa alueen puiden poistamisesta ja hankkii tätä varten tarvittavan maisematyöluvan rakennusvalvonnasta. Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämä maa- tai kiviaines on kaupungin omaisuutta ja vuokralainen on velvollinen kuljettamaan sen omalla kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Vuokralaisen tulee huolehtia rakennusaikaisen jätteen lajittelusta.



Jätteet toimitetaan lajiteltuna vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Jätteiden lajittelua koskeva säännös tulee siirtää rakentajaa velvoittavaksi.

Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

### 2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokraoikeuteen kuuluvat vuokra-alueella kasvavat puut. Rakennusluvassa osoitetaan säilytettävät puut. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta. Jokaisesta vuokra-alueelta tai yleiseltä alueelta luvatta kaadetusta puusta vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuosivuokran suuruinen korvaus. Vuokra-alueella tai yleisellä alueella vahingoitetusta puusta vuokralaisen on suoritettava korvausta korkeintaan mainittu määrä sen mukaan, kuinka suureksi kaupunki arvioi vahingon.

Vuokralaisen tulee tehdä siisti kaupungin hyväksymä aita vuokra-alueen rajalle. Kaupunki ei osallistu aidan rakentamiseen ja kunnossapitoon kaupungin hallussa olevien rakentamattomien tonttien ja yleisten alueiden vastaisilla rajoilla. Aitaan ja rakennuksiin ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa kiinnittää mainoksia.

Vuokra-alueelta ei saa viedä pois multaa, savea, hiekkaa tai muita maalajeja.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien sisäisten kulkuväylien kunnossapidosta.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokramaksussaan hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueelle sen aikaisemmasta käytöstä mahdollisesti jääneiden rakenteiden ja irtaimen tavaran poistamisesta.

### 2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että vuokra-alue ei pilaannu. Mikäli vuokra-alue kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantuu, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen on pyydettyessä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta ja puhdistamistarpeesta.

Mikäli tontilla ilmenee rakentamisvaiheessa sellaista maaperän pilaantumista, jolla on vaikutusta tontin rakentamiseen tai käyttöön, on vuokralaisen tai rakentajan otettava viipymättä yhteyttä vuokranantajaan. Jos pilaantuminen ei ole aiheutunut vuokralaisen tai rakentajan toimesta, on kaupunki vuokranantajana velvollinen suorittamaan tai maksamaan puhdistukseen liittyvät kunnostustoimet. Kunnostustoimista aiheutuvasta rakentamisen viivästyisestä kaupungilla ei ole korvausvelvollisuutta.

### 2.5 Alivuokraus

Vuokralaisen tulee luovuttaa vuokraamallaan alueella olevat puutarhapalstat, yhteispinta-alaltaan noin 8400 m<sup>2</sup>, luonnollisille henkilöille yhdistyksen sääntöjen mukaisesti. Palstat tulee vuokrata ensimmäisellä kerralla kaupungin järjestämässä haussa arvonnalla voittaneille henkilöille. Tässä arvonnassa muodostunut varasijalista tulee tämän jälkeen käydä läpi ja tarjota vielä rakentamatonta palstaa varasijalla olevalle siinä tapauksessa, että palstan saanut luopuu palstastaan.

Vuokralaisen ja palstaviljelijän välisen maanvuokrasopimuksen tulee sisältää liitteenä olevan puutarhapalstan vuokrasopimuksen ehdot.

Vuokralaisen tulee vuokrata alueellaan olevat puutarhapalstat pitäen perusteena elinkustannusindeksin pistelukua 100 (1951 = 100) vastaavaa 0,05 euron suuruista neliömetrivuokraa.

Kaupunki luovuttaa vuokrauksen yhteydessä palstan vuokrasopimusmallin. Mikäli vuokralainen haluaa muutoksia vuokrasopimusmalliin, tulee kaupungin kanssa neuvotella muutoksista.

### 2.6 Katselmukset ja tutkimukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue rakennuksineen sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen mukaisia määräyksiä. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennakoon vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, puutteellisuudet on korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

Kaupungilla on oikeus tehdä vuokra-alueella maaperätutkimuksia ja kairauksia sekä asentaa vuokra-alueelle tarvittaessa pohjavesiputkia. Näistä tutkimuksista ja toimenpiteistä tulee vuokralaista kuulla etukäteen. Tutkimuksista ja toimenpiteistä vuokralaiselle suoraan aiheutuva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **2.7 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii kaupungin omistamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai alle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Vuokralaiselle mainituista toimenpiteistä koitua haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella väestönsuojaa, johtotunnelia yms. ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmenot tontilla. Vuokralainen ei saa vuokratontille rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja. Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä koitua haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

### **2.8 Luovutusvelvollisuus**

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan osan vuokra-alueesta, jos kaupunki tarvitsee sen yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai yleiseksi alueeksi. Tällöin vuokranmaksua pienennetään pinta-alan muutoksen suhteessa ja kaupunki korvaa luovutetulla alueella olevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kaupungin kustannuksella pienennetyille vuokra-alueelle. Luovutusvelvollisuus ei koske vuokralaisen omistaman rakennuksen aluetta.

## **3 UUELLEEN VUOKRAUS**

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

## **4 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO**

Vuokraoikeutta ei saa siirtää kolmannelle ilman vuokranantajan lupaa.

## **5 MAKSUT**

Vuokralainen vastaa lohkomismaksusta, liittymismaksuista ja vesihuoltolain kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

## **6 ALUEEN SIISTIMINEN**

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakkohuutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli omaisuus ei riitä kattamaan huutokaupakustannuksia, kaupungilla on oikeus menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **7 MUUT EHDOT**

### **7.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaattettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.

### **7.2 Katualueen kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan 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 säännössä määrätään.

### **7.3 Sopimuksen purkaminen**

Sopijaosapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaisissa (258/1966) mainituilla perusteilla. Kaupungilla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 7.1 tarkoitettua rakentamisvelvollisuutta. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 6 on määrätty.

#### 7.4 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän.

#### 7.5 Yhdistyksen säännöt ja hallitus

Vuokralaisen tulee toimittaa yhdistyksensä säännöt sekä niiden muutokset tiedoksi vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa niiden hyväksymisestä.

Vuokralaisen on lisäksi toimitettava vuosittain vuokranantajalle tieto yhdistyksen hallituksen jäsenistä ja yhteyshenkilöistä yhden (1) kuukauden kuluessa niiden nimeämisestä.

#### 7.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tässä sopimuksessa kohdissa 2.2 ja 7.1 mainituista määräajoista ja muista ehdoista kaupunki voi hakemuksesta poiketa perustellusta syystä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Oulussa,            kuun            . päivänä 2021  
OULUN KAUPUNGIN YHDYSKUNTALAUTAKUNTA

---

VUOKRALAINEN

---

# MAANVUOKRASOPIMUS

päätös

## 1 PÄÄEHDOT

### 1.1 Sopijaosapuolet:

Vuokralainen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vuokranantaja: **HIETASAAREN SIIRTOLAPUUTARHAYHDISTYS**, y-tunnus

### 1.2 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla viljely- ja vapaa-ajantarkoituksiin.

Tämä maanvuokrasopimus on alivuokrasopimus Oulun kaupungin ja Hietasaaren siirtolapuutarhayhdistyksen xx pvm. allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan osaltaan varsinaisen maanvuokrasopimuksen ehtoja.

### 1.3 Vuokrauksen kohde

Oulun kaupungin **Hietasaaren kaupunginosassa kiinteistöstä 564-407-1-29 palsta**

no: \_\_\_\_\_, pinta-alaltaan \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>.

Palstan osoite on \_\_\_\_\_ .

### 1.4 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2052.

### 1.5 Vuokranmaksu

Vuotuinen vuokra on vuoden 2020 tasossa \_\_\_\_\_ euroa. Vuokrasta suoritetaan vuosittain puolet huhtikuun ja puolet lokakuun kuluessa. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on \_\_\_\_ euroa vuodessa ja perusindeksinä 100. Vuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alussa niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Jos vuokraa ei määräaikana suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkolain tarkoittamaa viivästyskorkoa ja mahdolliset perimiskulut.

Palstalla oleva vuokralaisen omaisuus on vakuutena vuokran maksamisesta ja tämän maanvuokrasopimuksen täyttämisestä.

## 2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

### 2.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Palstaa saa käyttää yksinomaan siirtolapuutarhatarkoitukseen. Palstaa ei saa käyttää vakituiseen asumiseen. Palstalla ei saa harjoittaa liiketoimintaa.

Vuokra-alueelta ei saa viedä pois multaa, savea, hiekkaa tai muita maalajeja suuressa määrin. Vuokra-alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla häiritsee ympäristöä.

Pastalle istutetut hedelmäpuut, pensaat ja muut istutukset on sijoitettava niin, etteivät ne tuota naapureille ja kuluteille haittaa ja vahinkoa. Vuokralainen vastaa vuokrauksen kohteella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

## 2.2 Rakentaminen

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen siirtolapuutarhamökin kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Vuokralaisen tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennuksen perustamistavan valinnasta.

Vuokra-alueelta tuleva ylijäämä maa- tai kiviaines on kaupungin omaisuutta ja vuokralainen on velvollinen kuljettamaan sen omalla kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Vuokralaisen tulee huolehtia rakennusajaisen jätteen lajittelusta. Jätteet toimitetaan lajiteltuna kaupungin osoittamaan paikkaan. Jätteiden lajittelua koskeva säännös tulee siirtää rakentajaa velvoittavaksi.

Vuokralaisella tulee olla rakennuksen ja rakennelman rakentamiseen, muuttamiseen ja purkamiseen rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämä lupa. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

## 2.3 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, vuokra-alueen ja palstaan rajoittuvien kulkuteiden kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii palstallaan olevien rakennusten ja laitteiden huolto- ja korjaustöistä sekä vastaa niiden kustannuksista.

Vuokraoikeuteen kuuluvat vuokra-alueella kasvavat puut. Rakennusluvassa osoitetaan säilytettävät puut. Jokaisesta vuokra-alueelta tai yleiseltä alueelta luvatta kaadetusta puusta vuokralaisen on suoritettava kaupungille vuosivuokran suuruisen korvaus. Vuokra-alueella tai yleisellä alueella vahingoitetusta puusta vuokralaisen on suoritettava korvausta korkeintaan mainittu määrä sen mukaan, kuinka suureksi kaupunki arvioi vahingon.

Vuokralainen huolehtii vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus. Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussaan hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Jos vuokralainen rikkoo tai turmelee siirtolapuutarha-alueella olevaa kaupungin tai vuokranantajan tai toisen vuokralaisen omaisuutta, on hänen suoritettava arvion mukainen korvaus.

## 2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että vuokra-alue ei pilaannu. Mikäli vuokra-alue kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla tavalla pilaantuu, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen on pyydettyessä esitettävä luotettava selvitys vuokra-alueen maaperän tilasta ja puhdistamistarpeesta.

Mikäli tontilla ilmenee rakentamisvaiheessa sellaista maaperän pilaantumista, jolla on vaikutusta tontin rakentamiseen tai käyttöön, on vuokralaisen tai rakentajan otettava viipymättä yhteyttä kaupunkiin ja vuokranantajaan. Jos pilaantuminen ei ole aiheutunut vuokralaisen tai rakentajan toimesta, on kaupunki velvollinen suorittamaan tai maksamaan puhdistukseen liittyvät kunnostustoimet. Kunnostustoimista aiheutuvasta rakentamisen viivästymisestä kaupungilla ei ole korvausvelvollisuutta.

## 2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoinkaan luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle.

## 2.6 Katselmukset ja tutkimukset

Kaupungilla ja vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue rakennuksineen sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen mukaisia määräyksiä. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennakoon vuokralaiselle. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, puutteellisuudet on korjattava kaupungin tai vuokranantajan määräämässä ajassa.

Ellei vuokralainen korjaa puutteellisuuksia, vuokranantaja voi suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

## 2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin omistamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli tai alle ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Vuokralaiselle mainituista toimenpiteistä koituva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus rakentaa ja pitää tontin alla, kellarin lattiatason alapuolella väestönsuojaa, johtotunnelia yms. ja järjestää niihin tarvittaessa sisäänmenot tontilla. Vuokralainen ei saa vuokratontille rakentaessaan vahingoittaa edellä mainittuja tiloja. Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä koituva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## 2.8 Luovutusvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan osan vuokra-alueesta, jos kaupunki tarvitsee sen yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai yleiseksi alueeksi. Tällöin vuokranmaksua pienennetään pinta-alan muutoksen suhteessa ja kaupunki korvaa luovutetulla alueella olevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kaupungin kustannuksella pienennetylle vuokra-alueelle. Luovutusvelvollisuus ei koske vuokralaisen omistaman rakennuksen aluetta.

## 2.9 Vuokranantajan yhdistyksen jäsenyys

Vuokralainen tai jos heitä on useampia, yksi heistä on velvollinen liittymään vuokranantajana olevan yhdistyksen jäseneksi ja pysymään jäsenenä niin kauan kuin hänen vuokraoikeutensa on voimassa.

Kaupunki hyväksyy yhdistyksen nimen ja säännöt.

## 3 UUELLEEN VUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- kaupunki on uusinut kaupungin ja vuokranantajan välisen varsinaisen maanvuokrasopimuksen;
- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

## 4 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokraoikeuden siirtäminen toiselle ilman vuokranantajan lupaa on kielletty.

## 5 MAKSUT

Vuokralainen vastaa liittymismaksuista ja vesihuoltolain kiinteistön omistajalle tai haltijalle asettamista velvoitteista.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuosittain vuokranantajalle palstaa koskevat maksut, jotka vuokranantajan vuosikokous vuosittain vahvistaa.

## 6 ALUEEN SIISTIMINEN

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella pakkohuutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla, mikäli vuokrasopimus on päättynyt kesken vuokrakauden. Mikäli vuokrasopimus päättyy vuokrakauden päättyessä, edellä mainittu oikeus on kaupungilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämistä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla, mikäli vuokrasopimus on päättynyt kesken vuokrakauden. Mikäli vuokrasopimus päättyy vuokrakauden päättyessä, edellä mainittu oikeus on kaupungilla.

## **7 MUUT EHDOT**

### **7.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava 1 vuodessa ja loppuunsaatettava 3 vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.

### **7.2 Aitaaminen**

Vuokralainen vastaa, että hänen palstansa rajoilla on rakentamistapaohjeiden mukainen aita. Aita sekä vuokra-alue ja alueella olevat rakennukset tulee pitää hyvässä kunnossa ja noudattaa siinä kohden annettuja määräyksiä. Aitaan ja rakennuksiin ei saa ilman kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa kiinnittää muita kuin vähäisiä tiedottamiseen liittyviä ilmoituksia ja mainoksia. Kaupunki ja vuokranantaja eivät osallistu aidan rakentamiseen tai kunnossapitoon.

### **7.3 Sopimuksen purkaminen**

Sopijaosapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/1966) mainituilla perusteilla. Vuokranantaja voi maanvuokralain 21 §:n nojalla ja siinä mainittua menettelyä noudattaen irtisanoa vuokrasopimuksen muun muassa seuraavilla perusteilla:

- 1) kun vuokralainen vuokrasopimuksen vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle ilman vuokranantajan lupaa kohdan 4 mukaisesti;
- 2) kun vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksun tai vuokranantajan määräämän muun maksun määräaikaisen suorittamisen eikä saatuaan siihen kehotuksen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään kolmen kuukauden (3) kuluessa kehotuksesta tai samassa ajassa aseta hyväksyttävää vakuutta;
- 3) kun vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden tahi kun hän on vuokrasopimuksen vastaisesti käyttänyt vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään korjannut hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Jos vuokraoikeus on vuokranantajan toimesta irtisanottu päättymään, on vuokranantajan hallituksella tai sen valtuuttamalla oikeus julkisella huutokaupalla myydä vuokralaisen palstalla oleva omaisuus vuokranantajan saatavien maksuksi.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 2.2 tai 7.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 6 on määrätty.

### **7.4 Sopimussakko**

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen vuokranantajalle maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kaksinkertaisen määrän.

### **7.5 Erimielisyyksien selvittäminen**

Vuokralaisten väliset riitaisuudet ratkaisee vuokranantajan hallitus.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tässä sopimuksessa kohdissa 2.2 ja 7.1 mainituista määräajoista ja muista ehdoista kaupunki voi hakemuksesta poiketa perustellusta syystä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Oulussa,            kuun            . päivänä 2020  
HIETASAAREN SIIRTOLAPUUTARHAYHDISTYS RY

---

VUOKRALAINEN

---

Vuokrasopimuksen siirrot:

Palstan vuokraoikeus on siirretty            .            . 20            , uudet vuokralaiset:

---

---

---

Oulussa,            .            . 20            \_\_\_\_\_, HIETASAAREN SIIRTOLAPUUTARHAYHDISTYS RY

Palstan vuokraoikeus on siirretty            .            . 20            , uudet vuokralaiset:



---

---

---

Oulussa, . . 20 \_\_\_\_\_, HIETASAAREN SIIRTOLAPUUTARHAYHDISTYS RY

Palstan vuokraoikeus on siirretty . . 20 , uudet vuokralaiset:

---

---

---

Oulussa, . . 20 \_\_\_\_\_, HIETASAAREN SIIRTOLAPUUTARHAYHDISTYS RY


Palstan vuokraoikeus on siirretty . . 20 , uudet vuokralaiset:

---

---

---

Oulussa, . . 20 \_\_\_\_\_, HIETASAAREN SIIRTOLAPUUTARHAYHDISTYS RY



# Hietasaaren siirtolapuutarhan perustaminen

Yhdyskuntalautakunta 25.2.2020

# Siirtolapuutarhasuunnitelma

- ▶ 28 palstaa, joiden koko noin 300 m<sup>2</sup>. 2/3 palstasta oltava istutusala
- ▶ Siirtolapuutarhamökin koko enintään 40 m<sup>2</sup>. Mökit puurakenteisia, harjakattoisia. Rakentamistapaohjeilla määrätään runkosyvyydestä ja harjakulmasta



# Rakentaminen

- Kaupunki vuokraa tontin siirtolapuutarhayhdistykselle, joka rakentaa alueen
- Alueelle tulee yhteistalo, jossa sauna ja WC, autopaikka-alue ja kulkuväylät
- Rakentaminen alkaa kesällä 2021
- Kaupunki suunnittelee palstoituksen ja vesijohtoverkon tontille, ja perustettava yhdistys toteuttaa ne



# Palstojen jakaminen

- ▶ Hakuaika huhti-elokuu, palstojen arvonta elokuussa
- ▶ Vähintään yhden hakijan hakemuksessa oltava kirjoilla Oulussa
- ▶ Hakemuksessaan hakijan tulee esittää realistinen rahoitussuunnitelma ja rakentamiseen tarvittava resurssi
- ▶ 23 haettavaa palstaa, 5 palstaa varataan asuntomessukohteiksi
- ▶ Jos hakemuksia tulee jaettavia palstoja enemmän, palstat arvotaan. Pyritään takaamaan tasavertainen mahdollisuus saada palsta
- ▶ Mahdollisessa arvonnassa varasijoille päätyvät voivat saada vielä rakentamattoman palstan, mikäli joku palstan saanut vetäytyy hankkeesta

# Maanvuokrasopimuksen tekeminen

- ▶ Vuokrankausi 30 vuotta.
- ▶ Vuokrataso yhdistykselle 0,5 €/palsta-m<sup>2</sup> vuoden 2020 tasossa. Palstan vuokraaja maksaa yhdistykselle vuokraa noin 1 €/palsta-m<sup>2</sup>
- ▶ Vuokraa kerätään palstoilta arviolta 8300 €/v, yhdistys maksaa kaupungille vuokraa 4150 €/v.
- ▶ Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan, kun alueen käyttösuunnitelma on hyväksytty rakennusvalvonnassa. Yhdistys hakee maisematyöluvan puiden kaadolle

# Maanvuokrasopimuksen tekeminen

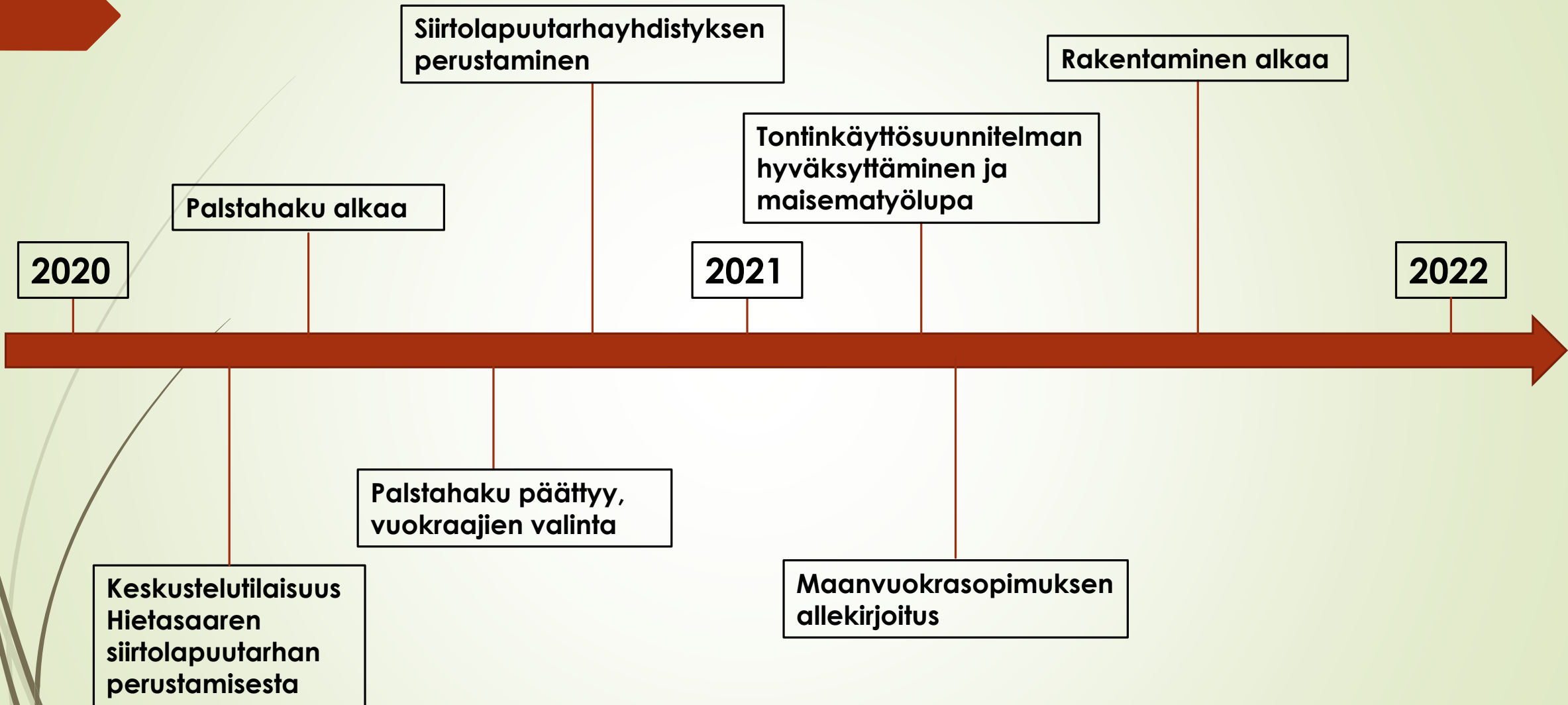
- ▶ Ei pysyvää asumista.
- ▶ Alueen tulee olla avoin kaikille kesäaikaan klo 7 – 21 välillä
- ▶ Palstalla ei sallita liiketoimintaa, estetään airbnb-huoneenvuokraus
- ▶ Yhdistys vastaa alueen valaistuksen ja kulkuväylien hoidosta
- ▶ Yhteistalo saunoineen tulee rakentaa 5 vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Mökki tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta

# Tiedotus

- 16.3. siirtolapuutarhan perustamisesta ja palstojen hakemisesta yleisötilaisuus Ympäristötalolla
- Tilaisuudessa esitellään palstoitussuunnitelma, rakentamistapaohjeet, maanvuokrasopimusten sisällöt ja yhdistyksen säännöt
- Oukan nettisivuille viedään hakemista koskeva informaatio ja linkki hakuun







## Hietasaaren siirtolapuutarhayhdistys ry:n säännöt

### 1. Nimi ja kotipaikka

Yhdistyksen nimi on **Hietasaaren siirtolapuutarhayhdistys ry**. Yhdistyksen kotipaikka on Oulu. Yhdistys voi olla jäsenenä alueellisissa ja valtakunnallisissa puutarhaorganisaatioissa.

### 2. Yhdistyksen tarkoitus ja toiminta

Yhdistyksen tarkoituksena on edistää ja kehittää puutarhaviljelyä vapaa-ajan harrastuksena jäsentensä keskuudessa sekä kotipaikkakunnallaan. Yhdistys toimii oman puutarha-alueensa kehittämiseksi, lisäämällä jäsentensä viihtyvyyttä, yhteisymmärrystä, yhteistoimintaa ja viljelytapojen tuntemusta.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys vuokraa Oulun kaupungilta x.x.202x lähtien puutarha-alueen ja vuokraa edelleen palstoja jäsenilleen kaupungin kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Yhdistys järjestää tarpeen mukaan talkoita, juhlia, opastuksia ja virkistystilaisuuksia

Toimintansa tukemiseksi yhdistys voi omistaa tarpeellista irtainta ja kiinteää omaisuutta, kerätä jäsenmaksuja, harjoittaa kioski- ja kahvilatoimintaa, vastaanottaa avustuksia ja lahjoituksia sekä järjestää rahankeräyksiä ja arpajaisia. Tarvittaessa yhdistys hankkii toiminnalleen asianomaiset luvat.

### 3. Jäsenet

Yhdistyksen varsinaisia jäseniä voivat olla henkilöt, jotka omistavat joko yksin tai yhdessä jonkun muun kanssa mökin Hietasaaren siirtolapuutarhassa ja jotka ovat vuokranneet palstan joko yksin tai yhdessä jonkun muun kanssa Hietasaaren siirtolapuutarhayhdistykseltä. Kukin jäsen voi vuokrata kerrallaan vain yhden palstan.

Lisäksi yhdistykseen voi kuulua kannatusjäseniä. Kannatusjäseneksi voi liittyä yksityinen henkilö tai oikeuskelpoinen yhteisö niin halutessaan.

Jäsenet hyväksyy yhdistyksen hallitus.

#### a. Liittymis- ja jäsenmaksut

Jokainen yhdistyksen varsinainen jäsen suorittaa yhdistykselle vuosittain jäsenmaksun. Jäsenmaksun suuruudesta päätetään syyskokouksessa.

Uusi jäsen maksaa lisäksi liittymismaksun liittyessään jäseneksi

Jäsenet, jotka ovat vuokranneet yhdistykseltä palstan, ovat velvollisia maksamaan maanvuokran.

#### b. Jäsenen eroaminen ja erottaminen

Jäsenellä on oikeus erota yhdistyksestä ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle tai sen puheenjohtajalle, tai ilmoittamalla erosta yhdistyksen kokouksessa merkittäväksi pöytäkirjaan. Eroavan jäsenen on maksettava jäsenmaksu kuluvan vuoden loppuun, sekä maksut jotka ovat erääntyneet tai joihin on sitouduttu määrätyksi ajaksi.

Jäsen on velvollinen eroamaan yhdistyksestä, kun palstan vuokrasuhde päättyy.

Hallitus voi erottaa jäsenen yhdistyksestä, jos jäsen on jättänyt erääntyneen jäsenmaksunsa maksamatta, tai ei noudata yhdistyksen sääntöjä tai maanvuokrasopimuksen määräyksiä, tai joka toiminnallaan muutoin vahingoittaa yhdistystä.

Ennen erottamispäätöksen tekemistä, asianosaiselle jäsenelle on varattava vähintään 10 vuorokauden pituinen määräaika selvityksen antamista varten.

#### 4. Yhdistyksen kokoukset

Yhdistys järjestää vuosittain kaksi varsinaista kokousta. Kevätkokous järjestetään huhti-toukokuussa ja syyskokous syyskuussa hallituksen määräämänä päivänä

Ylimääräinen kokous pidetään, kun yhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun vähintään kymmenesosa (1/10) yhdistyksen äänioikeutetuista jäsenistä sitä hallitukselta erityisesti ilmoitettua asiaa varten kirjallisesti pyytää. Kokous on pidettävä kolmenkymmenen vuorokauden kuluessa siitä, kun pyyntö sen pitämisestä on esitetty hallitukselle.

##### a. Puhe- ja äänivalta

Yhdistyksen kokouksissa puhevalta on varsinaisilla- ja kannatusjäsenillä. Äänivalta on varsinaisilla jäsenillä.

Yhtä palstaa kohden on yksi ääni. Äänioikeus jakautuu samaa palstaa vuokraavien lukumäärän mukaan seuraavasti: 1 vuokraaja – 1 ääni, 2 vuokraajaa - kullakin 1/2 ääntä, 3 vuokraajaa – kullakin 1/3 ääntä, jne.

Äänioikeuden voi luovuttaa valtakirjalla toiselle varsinaiselle jäsenelle. Yksi jäsen ei voi käyttää enempää kuin yhtä valtakirjalla saatua ääntä, ellei kyseessä ole saman palstan vuokraaja.

Yhdistyksen kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee kokouksen puheenjohtajan ääni, vaaleissa kuitenkin arpa.

##### b. Kokousten koolle kutsuminen

Yhdistyksen kokoukset kutsuu koolle hallitus. Hallituksen on lähetettävä kokouskutsu vähintään 10 vuorokautta ennen kokousta sähköpostitse sekä lisäksi jäsenille postitetulla kirjeellä tai yhdistyksen ilmoitustaululla. Kokouskutsussa on mainittava aika ja paikka sekä asialista.

Muut tiedonannot toimitetaan jäsenistölle hallituksen päättämällä tavalla.

##### c. Varsinaiset kokoukset

Yhdistyksen kevätkokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

- käsitellään hallituksen laatima kertomus edellisvuoden toiminnasta
- käsitellään tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus
- vahvistetaan tilinpäätös ja päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja muille tilivelvollisille
- käsitellään muuta kokouskutsun mukana tulleen asialistan asiat

Yhdistyksen syyskokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

- käsitellään hallituksen ehdotus seuraavan kalenterivuoden toiminnasta
- päätetään liittymismaksujen ja jäsenmaksujen suuruudesta.
- päätetään toimihenkilöiden ja tilintarkastajan palkkiosta
- vahvistetaan toimintasuunnitelma ja tulo- ja menoarvio seuraavalle kalenterivuodelle

- valitaan hallituksen puheenjohtaja ja 3-6 hallituksen jäsentä
- valitaan yksi tai kaksi tilintarkastajaa
- käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat

Mikäli yhdistyksen jäsen haluaa jonkin asian varsinaisen kokouksen käsiteltäväksi, hänen on ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle 3 viikkoa ennen kokousta, jotta asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

## 5. Hallitus

Hallitukseen kuuluu syyskokouksessa valitut puheenjohtaja ja 3-6 jäsentä. Hallituksen jäsenten tulee olla yhdistyksen varsinaisia jäseniä.

Hallituksen toimintakausi on tilikausi.

Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan sekä keskuudestaan tai ulkopuolelta sihteerin ja taloudenhoitajan sekä muut tarpeelliset toimihenkilöt.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan, tai hänen estyessään varapuheenjohtajan kutsusta. Hallitus on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja vähintään puolet hallituksen muista jäsenistä on läsnä. Hallituksen kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan, ratkaisee kokouksen puheenjohtajan ääni, vaaleissa kuitenkin arpa.

### a. Hallituksen tehtävät

- johtaa yhdistyksen toimintaa ja toimeenpanna yhdistyksen kokouksen päätökset
- vastata yhdistyksen talouden ja omaisuuden hoidosta
- kutsua koolle yhdistyksen kokoukset sekä valmistella asiat kokousten päätettäväksi
- laatia vuosittain yhdistyksen toimintasuunnitelma, toiminta- ja tilikertomukset sekä talousarvio
- täyttää ne muut velvoitteet, jotka sille lain ja näiden sääntöjen mukaan kuuluvat

## 6. Tilikausi ja tilintarkastus

Yhdistyksen tilikausi on kalenterivuosi.

Yhdistyksen tilit ja asioiden hoitoa koskevat asiakirjat on jätettävä tilintarkastajalle viimeistään 21 vuorokautta ennen kevätkokousta. Tilintarkastajien tulee antaa kirjallinen lausuntonsa viimeistään 14 vuorokautta ennen kevätkokousta hallitukselle.

## 7. Nimenkirjoitusoikeus

Yhdistyksen nimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja, varapuheenjohtaja, sihteeri tai taloudenhoitaja, kaksi yhdessä.

## 8. Sääntöjen muuttaminen

Muutoksia näihin sääntöihin voidaan tehdä ainoastaan yhdistyksen varsinaisissa kokouksissa, jos kaksi kolmasosaa (2/3) äänestyksessä annetuista äänistä kannattaa muutosta. Kokouskutsussa on mainittava

sääntöjen muuttamisesta. Säännöt ja niiden muutokset tulee lähettää tiedoksi Oulun kaupungille 1 kk kuluessa niiden hyväksymisestä.

### **9. Yhdistyksen purkaminen tai lakkauttaminen**

Päätös yhdistyksen purkamisesta ja lakkauttamisesta on tehtävä varsinaisessa yhtiökokouksessa, jos kolme neljäsosaa (3/4) äänestyksessä annetuista äänistä kannattaa päätöstä. Yhdistyksen purkautuessa käytetään yhdistyksen varat yhdistyksen tarkoituksen edistämiseen purkamisesta päättävän kokouksen määräämällä tavalla. Yhdistyksen tullessa lakkautetuksi käytetään varat samaan tarkoitukseen.

Muilta osin noudatetaan yhdistyslakia.

Patentti ja rekisterihallitus on hyväksynyt nämä säännöt x.x.202x