
Sopimus Ouritsaassa sijaitsevan talviuintipaikan luovuttamisesta Talviuimarienkerho ry:n käyttöön

Sopimuskausi
01.05.2023 - 31.05.2025

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen
Talviuimarienkerho ry (1738792-6)
Ourit
00100
Helsinki

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

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2023-011263

3. Kaupungin päätös

Ulkoilupalvelupäällikkö xx.xx.2023, xx §

4. Vuokrakohde

Vuokrakohde käsittää Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn maa-alueen ja alueella olevat kiinteistöt (kiinteistötunnus 091-432-5-2) pihapiireineen Ouritsaaresta.

Vuokrakohde käsittää vanhan asuintalon noin 74 m² pihapiireineen ja muuta maa-aluetta n. 3 288 m² sekä alueella olevan saunan 52 m² pihapiireineen.

Myöhemmin tässä sopimuksessa esiintyvällä käsitteellä "käyttöalue" tarkoitetaan sekä vuokrakohdetta että aluetta, johon vuokralaisella on käyttöoikeus.

5. Vuokraohteen kunto, luovutus ja käyttö

Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa, kuin se on luovutushetkellä. Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan tilat käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon, mikäli tämän sopimuksen liitteessä olevassa vastuunjakotaulukossa ei muuta määrätä. Vuokralainen vastaa kaikkien toiminnan edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta ja toimintaa varten tarvittavien viranomaisilmoitusten tekemisestä.

Vuokrakohde luovutetaan talviuintitoimintaa varten. Vuokralaisella on oikeus käyttää sopimuskohdetta ainoastaan sopimuksen mukaiseen käyttöön.

Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle seuraavat asiakirjat: Vakuutustodistus vuokratun kohteen vakuuttamisesta, ilmoitus kuluttajapalvelun ilmoituksesta ja turvallisuusasiakirja

Kohde luovutetaan Talviuimarienkerho ry:n käyttöön. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että kuluttajille on tiedotettu selkeästi talviuintipaikalla siitä, että uintipaikan yleinen käyttö muilta kuin Talviuimarienkerho ry:n jäseniltä tai kertakävijöiltä on kielletty.

Vuokra-ajan päätyttyä kohde on luovutettava hyvässä kunnossa vuokranantajan hallintaan.

6. Sopimusaika

Sopimus alkaa 1.5.2023 ja päättyy 31.5.2025 ilman erillistä irtisanomista.

7. Vuokra, sen maksaminen ja korottaminen

Vuokrana peritään rakennusten osalta 7 476 euroa ja maa-alueen osalta 2 000 euroa (alv 0%), yhteensä 9 476 € (alv 0%)/vuosi.

Hinnan määräytymisperusteet:

Paikka jossa on vain pukuhuone perushinta $3,5 \text{ €/m}^2 \times 74 \text{ m}^2 = 259 \text{ €/kk} \times 12 \text{ kk} = 3\ 108 \text{ €}$

Paikka jossa on vain pukuhuone, sauna ja suihku perushinta $7 \text{ €/m}^2 \times 52 \text{ m}^2 = 364 \text{ €/kk} \times 12 \text{ kk} = 4\ 368 \text{ €}$

Maa-alueen hinta: $1 \text{ €/m}^2 \times 2\ 000 \text{ m}^2 = 2\ 000 \text{ €}$

Vuokra maksetaan yhdessä erässä. Vuokran eräpäivä ovat 5.4. vuosittain. Vuokra maksetaan, viitenumeroa käyttäen, Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun lähettämän laskun mukaisesti, määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille.

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

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen

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

8. Muut korvaukset ja käyttömaksut

Vuokran lisäksi vuokralainen vastaa kaikista rakennuksen käyttömenoista kuten esim. lämpö-, sähkö-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltomaksuista sekä kiinteistön huollosta ja solmii näitä koskevat sopimukset. Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan myös lumen luonnista katolta, alueella tarvitsemiensa kulkuteiden talvikunnossapidosta (lumenpoisto ja hiekoitus) sekä alueen siisteydestä ja käyttötarkoituksen mukaisesta muusta hoidosta, josta vuokranantaja voi antaa tarkempia ohjeita.

9. Turvallisuus

Vuokralaisen vastaa siitä, että palvelun käyttäjiä on ohjeistettu toimimaan omaa turvallisuuttaan vaarantamatta talviuintipaikalla. Vuokralaisen vastuulla on antaa palvelusta Tukes-ohjeen 6/2015: "Ohje Kulutustavaroista ja kuluttajapalveluista annetuista tiedoista", kappaleen numero 5 (Kuluttajapalvelusta annettavat tiedot) mukaisesti sisällöltään riittävät tiedot palvelun käyttäjälle. Ohje on tämän sopimuksen liitteenä.

Talviuintipalveluja tarjoava vuokralainen sitoutuu tuottamaan palvelun jäsenilleen turvallisesti. Turvallisesti tarjottavan palvelun ohjeena pidetään kuluttajaturvallisuuslain vaatimustasoa. Vuokralaisen tulee noudattaa toiminnassaan myös Turvallisuus- ja kemikaaliviraston antamia, kulloinkin voimassa olevia ohjeita talviuintipaikkojen turvallisuusjärjestelyistä (www.tukes.fi).

Vuokralainen laatii ja toimittaa vuokranantajalle sisällöltään kuluttajaturvallisuuslain mukaista turvallisuusasiakirjaa vastaavan, turvallisuus- ja kemikaaliviraston ohjeiden mukaisesti laaditun, asiakirjan kyseisen talviuintipaikan turvallisuudesta ja toiminnasta. Vuokranantajan hyväksymä asiakirja liitetään sopimuksen liitteeksi ja vuokralainen sitoutuu noudattamaan sen sisältöä. Vuokralaisen tulee toimittaa turvallisuutta koskeva asiakirja 1 kuukauden kuluessa sopimuskauden alkamisesta. Mikäli asiakirjaa ei toimiteta ajallaan on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus välittömästi kustannuksetta. Vuokralainen nimeää turvallisuusvastaavan, joka toimii vuokranantajan ja vuokralaisen yhteishenkilönä turvallisuutta koskevissa asioissa.

Vuokralaisen tulee huolehtia jäällä liikkuvien henkilöiden turvallisuudesta siten, että avantoalue jää- ja laiturialueella on merkitty esim. ympäröimällä avanto aidoilla, puomeilla tai lippusiimoilla ja heijastimilla riittävän etäältä avannon reunoilta. Avannon on oltava havaittavissa myös yöaikana.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajan vastuulla olevissa rakenteissa, turvallisuusvarustuksissa ja uintipaikan laitteistossa havaituista vioista ja puutteista välittömästi vuokranantajalle (ulkoilupalvelut). Mikäli pelkkä ilmoitus viasta tai vaarasta ei ole riittävä toimenpide, vuokralaisen on viipymättä ryhdyttävä toimenpiteisiin vaaran torjumiseksi esimerkiksi ilmoittamalla tapahtuneesta asianomaisille viranomaisille.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle välittömästi kaikista talviuintipaikalla

tapahtuneista, vuokralaisen tietoon tulleista onnettomuuksista ja vakavista läheltä piti -tilanteista.

Vuokranantajan yhteyshenkilönä toimii:

Nimi: Jukka Lundgren

Puh: 09 310 71513

Sähköposti: jukka.lundgren@hel.fi

Muut turvallisuusjärjestelyihin liittyvät velvollisuudet jakautuvat tämän sopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

10. Vartiointi

Vuokralainen vastaa tiloissa mahdollisesti tarvittavasta vartioinnista kustannuksellaan ja solmii vartiointiin liittyvät sopimukset.

11. Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

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

12. Vuokrakohteen hoito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan siitä vuokrakohteen ja taloteknisten järjestelmien kunnossapidosta ja huollosta, mikä on tarpeen vuokrakohteen toimivuuden säilymiseksi vuokra-ajan alkua vastaavalla tasolla. Vuokralainen vastaa rakennuksista erikseen tehtävän vastuujakotaulukon mukaisesti.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokratun rakennuksen ulkoja sisäpuolisesta hoidosta, kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista. Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen rakenteellisesta peruskorjauksesta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan piha-alueen hoidosta. Alueella mahdollisesti olevia puita ei saa kaataa ilman Kaupunkiympäristön toimialan, Maankäyttö ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden, Puisto- ja viheralueet -yksikön lupaa. Vuokralainen on myös velvollinen välittömästi ilmoittamaan Puisto- ja viheralueet -yksikköön ympäristölle vaaralliseksi muodostuneesta puusta.

Rakennus piha-alueineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan kohteen kunnossapidosta mahdollisesti antamia ohjeita.

Vuokralainen huolehtii kokonaisuudessaan käyttöalueensa siisteydestä.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan käyttöalueensa kulkuteiden

talvikunnossapidosta (lumenluonti ja auki-pitäminen) sekä tarvittavista toimista liukkauden estämiseksi (hiekoitus) sekä käyttöalueellaan että talviuuintirakenteissa (laiturit / portaat) ks. vastuunjakotaulukko.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan myös muusta käyttötarkoituksen mukaisesta muusta hoidosta, josta vuokranantaja voi antaa tarkempia ohjeita.

Vuokralainen huolehtii ja vastaa avantouintipumpuista sekä lämpöelementeistä.

Talviuuintipaikalle tulee päästä pelastusajoneuvolla pääteiltä helposti löydettävissä olevaa reittiä pitkin. Jäätietä ei voida katsoa riittäväksi yhteydeksi. Pelastustie on pidettävä jatkuvasti aurattuna. Vuokranantaja huolehtii pelastustien aurauksesta vuokralaisen käyttöalueen rajalle saakka vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vuokralainen vastaa pelastustien aukipidosta käyttöalueellaan.

Vuokralainen vastaa tarvittaessa avannon vedenlaadun tutkimustilauksesta sekä sen kustannuksista. Tutkimustulokset tulee olla käyttäjien nähtävillä.

Muut vuokrakohteen hoitoon liittyvät velvoitteet jakautuvat tämän sopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

12.1. Hoitovälineet

Vuokralainen hankkii omalla kustannuksellaan ulkoalueiden hoitoon ja rakennuksen siivoukseen tarvitsemansa välineet, aineet ja tarvikkeet (hiekkä, pesuaineet, paperit yms.)

12.2. Muutos- ja perusparannustyöt sekä vastuu laitteista

Muutos- ja korjaustöitä ei saa tehdä vuokrakohteessa ilman vuokranantajan lupaa. Vuokra-alueella vuokralaisen toimesta tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin ole sovittu. Vuokralainen on velvollinen vuokra-ajan päätyttyä poistamaan kaikki asentamansa kalusteet ja laitteet, mikäli vuokranantaja niin vaatii.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämistä muutos- ja parannustyöistä vuokrakohteessa sekä siellä olevien tai vuokralaisen hankkimien, toimintansa edellyttämien kalusteiden, laitteiden ja koneiden (atk-, puhelin- ja kutsujärjestelmä, äänentoistolaitteet, kulunvalvonta, työajanseuranta, murtohälyttimet, keittiöt sosiaalitalan laitteet, valaisimien uusiminen ja lamppujen uusiminen yms.) huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta.

Kaikkien sähkölaitteiden, jotka ovat vedessä olevien ja sieltä nousevien uimareiden kosketeltavissa on oltava suojajännitteisiä, eli nimellisjännite joko 12 V vaihtojännitettä tai 30 V tasajännitettä. Veteen upotettujen sähkölaitteiden on oltava IP68.

Avantojen sulana pitämiseen tarkoitettujen jäänestolaitteet voivat olla verkkojännitteisiä. Laitteet on suojattava enintään 30 mA vikavirtasuojakytkimellä ja ja sijoitettava siten, ettei niitä pääse koskettamaan uimaan mentäessä, uinnin aikana tai sieltä

poistuttaessa.

Vedessä olevien ja sieltä nousevien uimareiden kosketeltavissa olevien sekä jäänestolaitteiden sähköturvallisuudesta vastaa vuokralainen.

Muut muutos- ja perusparannustöihin sekä laitteisiin liittyvät vastuut jakautuvat tämän sopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

12.3. Huolto

Velvollisuudet jakautuvat sopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

12.4. Vuosi- ja peruskorjaukset

Velvollisuudet jakautuvat sopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

13. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että toiminnan edellyttämät vakuutukset ovat kunnossa.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokrattavan rakennuksen vuokrakauden aikana palovakuutettuna täydestä arvosta kaupungin hyväksi sekä huolehtimaan vakuutusehdoissa määrätyn ja paloviranomaisten määräämän palokaluston pitämisestä kiinteistöllä. Vakuutusta ja siinä tapahtuvia muutoksia koskeva vakuutustodistus on toimitettava liikuntapalvelukokonaisuuden ulkoilupalveluille.

14. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokrakohteessa katselmuksia.

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

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

15. Turvallisuusjärjestelyjen tarkastusoikeus

Sopimuskauden aikana Helsingin kaupungin ulkoilupalveluiden edustajalla on oikeus tarkastaa vuokralaisen ylläpitämät talviuintipaikan turvallisuusjärjestelyt. Mikäli tarkastuksen yhteydessä havaitaan kuluttajaturvallisuuteen liittyviä puutteita, ne on korjattava viivytyksettä. Mikäli tarkastuksessa havaitut puutteet vaarantavat kuluttajan turvallisuuden, eikä niitä korjata, vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus ilman seuraamuksia ja asettaa talviuintipaikka käyttökieltoon.

16. Mainonta ja tiedotus

Vuokralainen ei saa ilman ulkoilupalveluiden lupaa kiinnittää kilpiä, julisteita tms. rakennusten tai rakennelmien ulkoseiniin, aitaan tai muualle kiinteistön alueelle.

17. Myynti- ja vuokraustoiminta

Kaikenlainen myynti- ja vuokraustoiminta vuokratiloissa ilman vuokranantajan lupaa on kielletty.

Lisäksi tilojen luovuttaminen osaksikaan kolmannen osapuolen haltuun on kielletty ilman vuokranantajan lupaa.

18. Järjestysmääräykset

Vuokralainen on velvollinen kiinteistön alueella ja hallinnassaan olevissa tiloissa noudattamaan järjestyslakia ja muita vuokrakohdetta varten annettuja järjestysmääräyksiä sekä muutoinkin noudattamaan, mitä talossa vaaditaan terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös muut hänen luvallaan vuokrakohteessa oleskelevat noudattavat, mitä edellä on sanottu.

19. Ilmoitukset

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

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

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

20. Tilastointi

Vuokralainen huolehtii kävijätilaston tekemisestä talviuintikauden ajalta ja toimittaa tiedot talviuintikauden päättymisen jälkeisen viikon aikana vuokranantajalle, sähköpostiosoitteeseen: sirpa.hietala@hel.fi.

21. Muuta

Tämä sopimus on solmittu sillä edellytyksellä, että vuokralaisena olevan yhdistyksen jäseneksi liittymiselle ei ole asetettu muita kriteerejä kuin yhdistyksen maksujen maksaminen ja yhdistyksen rekisteröityjen sääntöjen noudattaminen. Toinen edellytys on, että säännöissä ole vapaata liittymisoikeutta olennaisesti rajoittavia kriteerejä. Mikäli tässä pykälässä mainitut edellytykset muuttuvat, vuokranantajalla

on oikeus purkaa sopimus välittömästi. Vuokralaisen tulee toimittaa vuokranantajalle yhdistyksen uudet säännöt välittömästi niiden rekisteröimisen jälkeen.

Sopimusosapuolena oleva talviuintiseura kasvattaa jäsenmääräänsä talviuintikaudella 2023-24 vähintään 20% nykyisestä jäsenmäärästä.

Vuokralainen vastaa toimintansa tai muun siihen rinnastettavan seikan ja ilkeiden vuokra-kohteelle aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan.

Vuokranantaja ei vastaa sähköjäljellä esiintyvistä häiriöistä.

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.

Tämä sopimus muodostuu tästä sopimuksesta sekä sen liitteistä.

Sopimuksen tulkinnassa noudatetaan toinen toistaan täydentävien asiakirjojen osalta seuraavaa tulkintajärjestystä.

1. Tämä sopimus
2. Vastuunjakotaulukko
3. Vuokralaisen laatima, sopimuksen kohdassa 9 "Turvallisuus" täsmennetty asiakirja talviuintipaikan turvallisuudesta.
4. Tukes-ohje 6/2015

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.

Liitteet

- [1] Ouritsaari Talviuimarien kerho kartta.pdf
- [2] talviuinti vastuunjakotaulukko 2023.pdf