



02.06.2021

33 §**Maanvuokrasopimuksen muuttaminen sekä lisävuokran periminen luvattomasta käytöstä**

HEL 2021-006532 T 10 01 01 02

Hiekkarannantie 9

Päätös

Tontit –yksikön päällikkö päätti muuttaa Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun Oy:n kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta nro 23287 (vuokraustunnus S0113-116) seuraavasti:

- vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi (1.6. – 31.8.) vuokra-alueelta liitteen 1 mukainen alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m²) ja sen terasseja (25 m² ja 101 m²) varten, sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa (enintään 40 m²) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena
- edellä sanotusta alivuokrausoikeudesta peritään 3091,03 euron lisävuokraa kesäkaudelta (1.6. – 31.8.) ja se sidotaan 1.4.2022 lukiin elinkustannusindeksiin maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Lisävuokra voi olla myös pienempi, jos vuokralainen kirjallisesti ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai alivuokrausoikeus on lyhyempi.
- lisävuokraa ei kuitenkaan peritä, jos vuokralainen ennen kesäkauden alkua kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, ettei tulevana kautena aluetta alivuokrata kesäkonttiravintolaa varten.
- vuokralainen on velvollinen maksamaan yhteensä 1443,00 euron suuruisen lisävuokran vuosina 2019 ja 2020 harjoitetusta kesäkonttikahvilatoiminnasta, josta 721,50 euroa tulee suorittaa 30.6.2022 ja 721,50 euroa 30.6.2023 mennessä.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut

Taustaa

Kaupunki on 12.12.2013 myynyt Kiinteistö Oy Helsingin Kylätalo Hietaselle ilman tarjouskilpailua Etu-Töölöstä Hietaniemestä huonokuntoisen entisen Hietarannan uimarannan pukuhuonerakennuksen peruskorjattavaksi 1 eurolla ja samalla vuokrannut rakennusta varten 1329 m²:n



suuruisen alueen. Maanvuokrasopimus on tehty 20.1.2014 – 31.12.2043 väliseksi ajaksi ja sen käyttötarkoitukseksi on merkitty yleishyödyllinen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminta. Maanvuokrasopimuksen 5 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen esittämään vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset kiinteistöviraston tonttiosastolle nähtäväksi. Lisäksi maanvuokrasopimuksen 19 §:ään on otettu erikoisehto, ettei saa ravintolaa perustaa kunnostettavaan rakennukseen. Maanvuokrasopimuksessa on myös ehto (3§), ettei vuokra-aluetta saa osittain tai kokonaan ali- tai jälleenvuokrata kolmannelle. Maanvuokra on v. 2021 10 067,40 euroa ja se perustuu n. 320 e/k-m²:n suuruiseen yksikköhintaan ja yleishyödylliseen asukas- ja kansalaisjärjestön käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen on vuonna 2019 on hakenut ja saanut rakennusvalvontaviranomaiselta toimenpideluvan, joka oikeuttaa toteuttamaan vuokra-alueelle kesäkonttikahvilan terasseineen ja alivuokrannut alueen ulkopuoliselle toimijalle. Lisäksi vuokralainen on sallinut kesäkonttikahvilaa harjoittavan yrittäjän käyttää satunnaisesti pysyvän rakennuksen noin 40 m²:n suuruista aulaa sadesuojattuna kesäkonttikahvilan anniskelualueena. Vuokralainen ei ole neuvotellut selvästi maanvuokrasopimuksen vastaisesta hankkeesta etukäteen vuokranantajan kanssa eikä toimittanut etukäteen rakennusvalvontaviranomaisille tehtyjä lupapiirustuksia vuokranantajan hyväksyttäväksi. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole myöskään kuullut vuokranantajaa ennen luvan myöntämistä, joten vuokranantajalla ei ole ollut tietoa hankkeesta. Vuokranantaja on saanut tiedon kaksi kesää jatkuneesta maanvuokrasopimuksen vastaisesta kesäkonttikahvilatoiminnasta vasta loppukesästä 2020.

Kuvia kesäkonttikahvilatoiminnasta on liitteessä 2.

Maanvuokraneuvottelut

Vuokralaisen kanssa on järjestetty neuvotteluja ja käyty paljon kirjeenvaihtoa maanvuokrasopimuksen vastaisen tilanteen johdosta syksyn 2020 ja kevään 2021 aikana. Neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen vuokra-alueen laajentamisesta (Yritystontit –tiimipäällikön päätös 59§, 26.5.2021) sekä kesäkonttikahvilan ja sen terassien laajuudesta ja pysyvän rakennuksen aulan käytöstä kesäkonttikahvilan sadesuojattuna anniskelualueena. Neuvotteluissa ei ole kuitenkaan päästy yhteisymmärrykseen päätösehdotuksen mukaisesta lisävuokrasta. Vuokralainen katsoo, että sillä on oikeus maanvuokrasopimuksen sopimusehdoista huolimatta ja erityisesti saatu rakennusvalvontaviranomaisen toimenpidelupa huomioon ottaen ilman lisäkorvausta alivuokrata vuokraamaansa aluetta saadakseen rahaa oman maanvuokrasopimuksen maksamiseen ja vuokralaista lähellä olevan yhdistystoi-



02.06.2021

minnan tukemiseen. Toissijaisesti vuokralainen pitää päätösehdotuksen mukaista vuokraa liian korkeana kaupungin noudattama vuokrauskäytäntö huomioon ottaen. Vuokralainen ei ole suostunut liikesalaisuuteen vedoten paljastamaan alueensa alivuokrauksesta saamaansa taloudellista hyötyä.

Kaupunki on hankkinut puolueettoman arvion po. kesäkonttikahvilan ja sen terassien vuokran määrästä. Arvion mukaan kesäkonttikahvilatoiminnasta perittävä maanvuokra tulisi perustua konttikahvilan osalta pääoma-arvoon 900 e/k-m² olettaen, että kaupunki perii lisäksi kyseisen toiminnan tarvitsemasta terassialueista erikseen normaalia kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018, 238 § vahvistamaa terassihinnoittelua (9,18 e/m²/kk kesäkaudelta eli 1.5. – 30.9). Kaupunki on esittänyt vuokralaiselle arviokirjan yhteenvetosivun.

Arvokirja perustuu +/- 20 % vaihteluvälille ja tässä sovelletaan neuvottelujen tuloksena arviotarkkuuden alarajaa.

Laskelma perittävästä lisävuokrasta

Tällä kokonaihinnoittelulla kesäkonttikahvilan maanvuokra olisi kesäkaudelta (1.6. – 31.8.) 3091,03 euroa (900 e/k-m² x 35 m² x tuottotavoite 5 % x 80% x 3/12 v + terassit 126 m² x 9,18 e/m²/kk x 3 kk x 80%). Rakennuksen aulatilaa käyttämistä tilapäisenä sadesuojattuna terassitilana ei peritä lisävuokraa.

Vuoden 2019 kesäkaudelta peritään saamatta jääneenä maanvuokrana 865,80 euroa ja vuoden 2020 kesäkauden osalta 577,20 euroa eli yhteensä 1443,00 euroa 35 m²:n konttikahvilan ja silloisen 25 m²:n suuruisen terassin osalta (900 e/k-m² x 35 m² x tuottotavoite 5% x 80% x 3/12 v + terassi 0,8 x 25 m² x 9,18 e/m²/kk x 3 kk). Kesäkuusta 2020 ei peritä takautuvaa maanvuokraa, koska vuokralainen oli saanut vapautuksen maanvuokrasta 1.4. - 30.6.2020 koronan takia (tontit –yksikön päällikön päätös 50§, 26.6.2020). Takautuvasti perittävä maanvuokra koskee siis vuosilta 2019 kolmea kuukautta ja vuodelta 2020 kahta kuukautta.

Edellä sanottua vuokrahinnoitteluna voidaan pitää oikeana, koska taroituksena ei ole antaa vuokralaiselle perusteetonta kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoittaviin nähden eikä tukea vuokralaisen taustalla olevaa yhdistystoimintaa alihintaisilla maanvuokrilla. Lisäksi taannehtiva maanvuokra on tarpeen määrätä sopimuksen vastaisilta kesäkausilta 2019 ja 2020 edellä sanottu huomioon ottaen.

Maanvuokrasopimus sisältää 50 000 euron suuruisen sopimussakon sopimusrikkomusten varalle. Tässä tapauksessa sopimussakkoa ei ole



tarkoituksenmukaista määrätä ilmeisestä sopimusrikkomuksista huolimatta maksettavaksi, jos vuokralainen suostuu päätösesityksen mukaisesti lisävuokriin ja ehtoihin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta 15.5.2018, 247 § on siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 - 9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Konttikahvila ja terassialueet
- 2 Liite 2 Kuvia

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen saantitodistuksella

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 33 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



02.06.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

02.06.2021

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.06.2021.



MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUKSEN NRO	23287 / maksutunnus S0113-116
KAUPUNGIN PÄÄTÖS	Kiinteistölautakunta 12.12.2013, 641 §
VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS	Yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten.
VUOKRANANTAJA	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
VUOKRALAINEN Y-TUNNUS	Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu 2567337-5
VUOKRA-AIKA	20.1.2014 - 31.12.2043
VUOKRA-ALUE	Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) kiinteistön 91-13-9903-100 noin 1 329 m ² :n suuruinen määräala, joka on merkitty oheiseen liitekarttaan Kv/to/UMV/25.11.2013.

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on viisisataakymmenen (510) euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 15.3. ja 30.9.

Vuosivuokra on 31.3.2015 saakka 9 675 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

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

2 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

3 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käy- tettäväksi.

4 §

Vakuudet

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

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto- osaston hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokra- miehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään yhdeksäntoistatuhatta kuusisataa (19 600) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinni- tyksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle.

Mikäli 1 §:n mukaista maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungil- le vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskoroi- neen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuok- ramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuo- ton. Tuottona pidetään tällöin vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa samoin kuin huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

5 §

Piirustukset

Vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

6 §

Rakentamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien kiinteistöviraston tilakeskuksen, kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston antamia rakentamista koskevia määräyksiä ja ohjeita noudattaen.

Vuokralainen on velvollinen mm. kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen asemakaavan mukaisin toiminnallisin ehdoin sekä siten, että rakennuksen ulkoinen asu materiaaleineen säilyy ja, että rakennus pysyy yksikerroksisena nykyisiä ulkoreunoja myöden.

Rakennusta ei saa ilman kaupungin lupaa kokonaan tai osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

7 §

Maa-ainekset ja puut

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin kiinteistöviraston toimintaohjetta 11.3.2013 "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut".

8 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

9 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana 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.

Siihen asti kunnes alueen asemakaava on vahvistettu ja katu on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön, vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että vuokra-alueen kohdalla pidetään kunnossa ja puhtaana puolet alueeseen rajoittuvaan tiemaahan kuuluvan, yleistä liikennettä varten kuntoonpannun tien leveydestä ja sen lisäksi kuntoonpannulta tieltä vuokra-alueelle johtavat tieosat. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja talvihiekoitus.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

10 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Hietarannassa on sijainnut vuosina 1882 - 1925 kaatopaikka, jonka kunnostamiseksi Helsingin ympäristökeskus on antanut ympäristöluvan 16.6.2009 (242 §). Kaatopaikka ei tutkimustietojen mukaan ulotu vuokra-alueelle.

Mikäli maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen kunnostustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon (ympäristöinsinööri puhelin 310 36414). Kaupunki korvaa ennen vuokrasuhteen alkua tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa ennen niiden toteuttamista.

Rakennuksen ja vuokra-alueen kunnostuksen aikana ei vuokralaisen tai sen urakoitsijan toimesta saa maaperään johtaa mitään maaperän pilaantumista tai muuta ympäristöhaittaa aiheuttavia aineita.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

11 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokramiehelle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennustilanteen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

12 §

Yhdyskuntatekniset
laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

13 §

Kunnallistekniikka

Kaupunki rakentaa vuokra-aluetta palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

14 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

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

15 §

Toimenpiteet
vuokra-ajan
päätyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella 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 vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

16 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

17 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viisikymmentätuhatta (50 000) euroa.

18 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

19 §

Lisäehdot

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa kerrosalaa enempää kuin 637 k-m² ilman kiinteistölautakunnan lupaa.

Kunnostettavaan rakennukseen ei saa sijoittaa ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa.

20 §

Vuokra-aluetta ei saa lohkoa omaksi itsenäiseksi kiinteistöksi.

21 §

Vuokralaisen on kustannuksellaan sovittava Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kanssa vuokra-alueelle tulevan vesijohdon käyttöönotosta. Mikäli mainittu vesijohto pitää uusia, vastaa vuokralainen kustannuksellaan uusimisesta ja siitä on sovittava HSY:n kanssa.

22 §

Vuokralaisen on kustannuksellaan rakennettava ja kunnossapidettava viemärijohto pumppaamoiheen vuokra-alueelta Hietaniemenkadun alueella Arkadiankadun risteykseen ja liityttävä olemassa olevaan HSY:n ylläpitämään viemärijohtoon. Viemärijohtoon suunnittelu, rakentaminen ja sen aikataulu on sovittava ja tehtävä yhteistyössä HSY:n kanssa.

Edellä mainittu koskee vastaavasti myös vuokralaisen kustannuksella rakennettavaa sadevesijohtoa ja siihen liittyvää pumppaamo.

23 §

Vuokralaisen on rakennettava jätevesipumppaamoon rasvanerotin, mikäli vuokra-alueella olevaan kunnostettavaan rakennukseen rakennetaan ammattimainen keittiö.

24 §

Vuokralaisen on sijoitettava rakennettava pumppaamo vuokra-alueelle. Mikäli se teknisistä syistä ei onnistu, on vuokralaisella oikeus sijoittaa pumppaamo puistoalueelle ja sovittava sen käytöstä, huollosta ja kunnossapidosta erikseen rakennusviraston (HKR) kanssa.

25 §

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan järjestää ja ylläpitää vuokra-alueelle ajo- ja kulkuyhteys Hiekkarannantieltä nykyisen kulkureitin kautta. Ajoyhteyden käyttö ei saa aiheuttaa pysyvää haittaa tai varaa kevyelle liikenteelle.

Vuokra-alueella sijaitsevalla rakennuksella on jalankulkuoikeus myös Hietarannan puoleiselta yleiseltä ulkoilureitiltä.

26 §

Pysäköinti on järjestettävä vuokra-alueella.

27 §

Jäteastiat ja mahdolliset jätekatokset on sijoitettava vuokra-alueelle.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä *Sammi* kuun 26. päivänä 2014

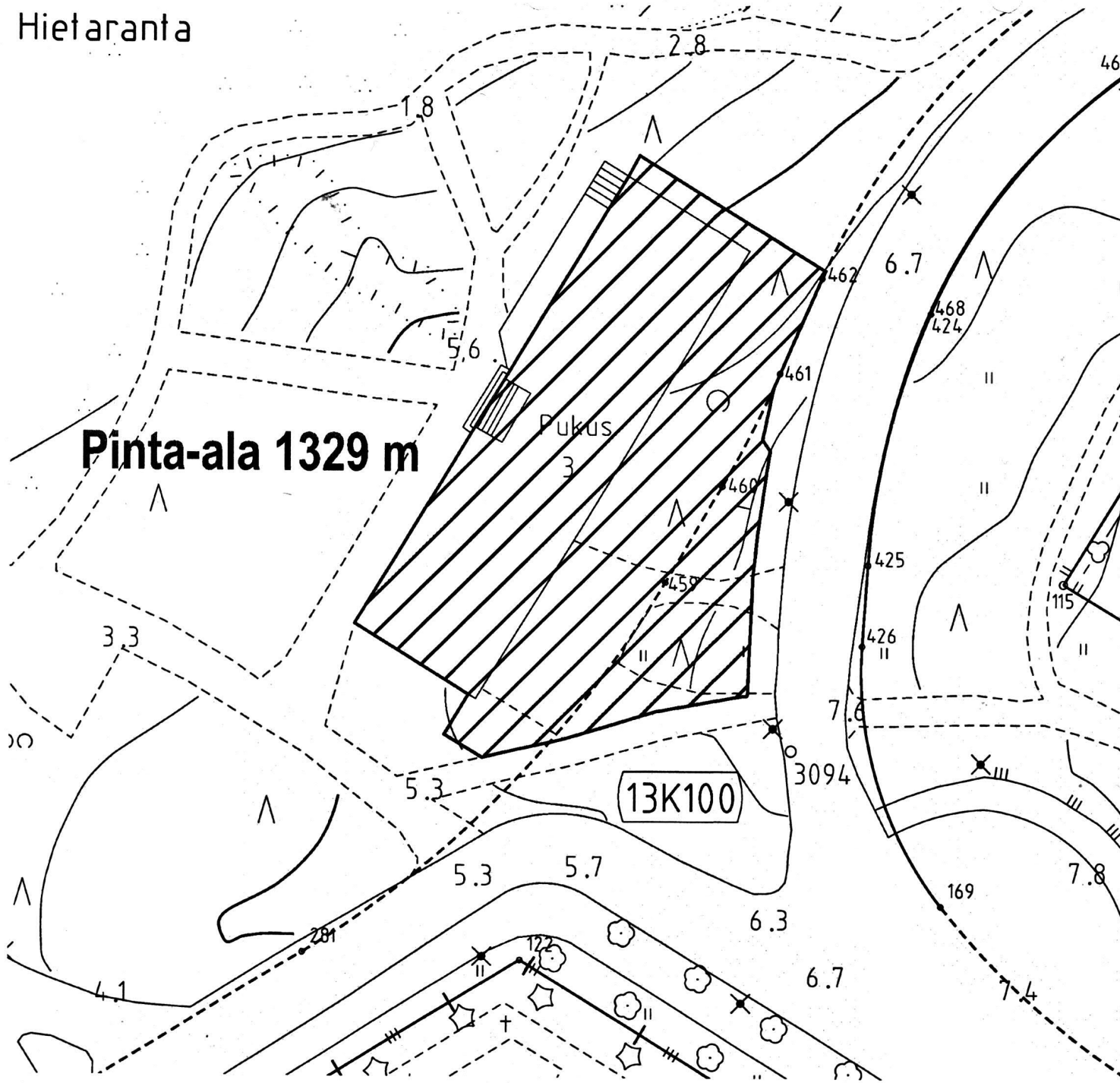
Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunnan puolesta:

kiinteistöviraston hallinto-osaston
apulaisosastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-osaston
lakimies

Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsu

Hietaranta



TOIMENPIDELUPA

Tunnus

13-0169-19-C

LP-091-2018-08568

Hakija

Kiinteistö Oy Töölön Kylätalo Hietsu

Rakennuspaikka

Etu-Töölö, 091-013-9903-0100-M-0003
Hiekkarannantie 9

Kaava

11073

Lainvoimaisuus

2003

Alueen käyttö

VV: Uimaranta-alue.

Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut säilytetään.

Pääsuunnittelija

arkkitehti
Arkkitehti SAFA

Toimenpide

Myyntipisteen ja terassin tilapäinen sijoittaminen tontille

Siirrettävän elintarvikkeiden myyntipisteen ja kevytrakenteisen kesäterassin sijoittaminen tontille 5 vuoden määräajaksi. Lisäksi istutetaan puuntaimia tontilla olevan kaavassa suojellun puuston ylläpitämiseksi.

Kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja sijainti huomioon ottaen.

Päätös

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Toimenpideluvassa on otettu huomioon vain toimenpiteen maankäytölliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset. Rakennelman tekniset ominaisuudet jäävät rakennushankkeeseen ryhtyvän vastattaviksi.

Toimenpide saa olla toteutettuna enintään 31.12.2023 saakka.

Pääsuunnittelijan tulee omalta osaltaan huolehtia rakennustyön valvonnasta ja siitä, että toteutus on myönnetyn toimenpideluvan mukainen.

Toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa tai häiriötä ympäristössä.

Uusien puiden istuttaminen tulee tehdä kesän 2019 aikana.

Muilta osin on noudatettava alueen vuokrasopimuksen ehtoja.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 119 §, 126 §, 126 a §, 133 §, 138 §, 141 §, 167 §, 168 §, 169 §.

Päätäjä

arkkitehti

Liitteet

Hakemus

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 01.02.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihde: 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 15.02.2019.

03.07.2013

1

Esiteltiin seuraavat hakemukset ja lausuntopyynnöt:

Rakennuspaikka Etu-Töölö, 091-013-9903-0100
Hiekkarannantie

Hakija Kiinteistövirasto/Tilakeskus

arkkitehti

Tunnus 13-1933-13-E

Toimenpide Suunnitelma Töölön kylän kylätaloksi Hietarantaan

Lausunto

Hietarannan vanha kahvila- ja pukusuojarakennus on suunniteltu muutettavan kylätaloksi. Tilaohjelma käsittää aulan, jaettavissa olevan monitoimisalun tähän liittyvine sosiaalitiloineen ja ulkoterasseineen sekä toimistotyöskentelyyn soveltuvia työhuone- ja galleriatiloja. Pääasiallinen käyttötarkoitus huomioiden kyseessä on toimistorakennus. Tällä on laajuutta 625 k-m².

Vuonna 1930 valmistuneen pukusuojarakennuksen alkuperäinen suunnittelija on arkkitehti . Rakennukseen on vuosina 1939, 1957 ja 1962 tehty muutoksia; länsipäädystä toimi kesäkahvila.

Yleiskaavassa alue on osa Helsinginniemen länsirannan yhtenäistä virkistysaluetta. Hietaranta on lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Asemakaavan mukaan rakennuksen saa säilyttää ja kunnostaa tarkoitukseen, joka ei haittaa tai rajoita alueen uimarantakäyttöä. Suunnitelma poikkeaa kaavamääräyksestä, jonka mukaan uimaranta-alueella autopaikkoja ei saa sijoittaa muualle kuin asemakaavassa osoitetulle paikalle.

LAUSUNTO

Rakennuksen säilymistä kaupunkikuvaneuvottelukunta osaltaan pitää myönteisenä asiana. Samalla todetaan, että kyseessä ei ole perinteelliseen tapaan suojeltava kohde. Säilyttämisen edellytyksiä ovat tilojen jatkuva käyttö sekä kiinteistönpidon turvaavat rahoitusjärjestelyt. Tätäkin taustaa vasten tarkasteltuna toimistokäyttö on perusteltu vaihtoehto; toiminto on myös hoidettavissa uimarantaa haittaamatta. Kun toimiston tai toimistojen luonne on lähemmin käynyt selville, voidaan todeta, mitä viranomaiset tässä tapauksessa tulevat edellyttämään. Neuvottelukunta yleisesti katsoo, että vuokrauspolitiikasta ei pidä

03.07.2013

2

seurata liikaa toiminnallisia rajoituksia. Se jo on sanottavissa, että energiaselvityksen antamista ei rakennusvalvonnan taholta vaadita, esteettömyyttä kyllä. Neuvottelukunnalla ei ole huomautettavaa hakijan ehdottamiin kahteen liikkumisesteisille soveltuvaan autopaikkaan tai kaakkoissivun uuteen kulkusillalliseen sisäänkäyntiin sinänsä. Silti muistutetaan, että tämän tapaisilla vähäisemmilläkin toimilla vaikutetaan huomattavasti keskeisen ympäristökuvan muotoutumiseen. Neuvottelukunta painottaa toisaalta sitä, että kylätalon toiminta ei saa levitä ympäristöön, toisaalta etteivät tontin tai määräalan rajat saa ilmaantua maisemaan tätä leikkaavina näkyvinä linjoina. Paikan tulisi jatkossakin olla miellettäviissä julkiseksi ja avoimeksi, vapaasti jatkuvaksi rantavyöhykkeeksi. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarkempi piha- ja istutussuunnitelma jätepidettä koskevine piirustuksineen.

Ulkoasussa neuvottelukunta kiinnitti huomiotaan ikkunoihin. Kesäkäyttöisten tilojen muuttaminen ympärivuotisiksi näkyvästä jollain tavoin julkisivujen detaljikassa - samoin kuin näkösuojattujen, yläikkunallisten tilojen muuttaminen istualtaan työskentelevien toimipaikaksi. Peiterimalaudoitettuihin julkisivuihin esitetään muutaman uuden näkymäikkunan aukottamista peiterimoituksella verhottuna. Neuvottelukuntaa olisi kiinnostanut tietää, onko vaihtoehtoina tarkasteltu 1950-luvun ikkunatyyppeiden sovelluksia. Myös olisi ollut mielenkiintoista kuulla lähemmin, missä määrin taloon on jäänyt sisätiloissa hyödynnettävissä olevia vanhoja kiinto- tms. kalusteita. Lupahakemukseen on liitettävä ikkuna- ja ovipiirustukset; kohteesta tehty rakennushistoriallinen selvitys toivotaan toimitettavan käyttöön hakemuksen käsittelyvaiheessa.

Lausuntonaan neuvottelukunta päätti puoltaa suunnitelmaa em. huomautuksin.

Lausunto

Maa-alueen vuokraus Hietarannan uimarannan yhteydestä The Park Boys Oy:lle

Sopimuskausi

01.06.2019 - 30.09.2021

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen

The Park Boys Oy (2915005-3)

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki / Kulttuuri ja vapaa-aika / Liikunta / Ulkoilupalvelut (0201256-6)

PL 25400

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Suomi

2. Diaarinumero

HEL xxxx-xxxxxx

3. Kaupungin päätös

Ulkoilupalvelupäällikkö xx.xx.xxxx, x §

4. Vuokrakohte

Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö), Hietarannan uimarannan alueella (kiinteistötunnus 091-013-9903-0100) sijaitseva, karttaliitteeseen merkitty, 750 m²:n suuruinen alue.

Vuokraukseen sisältyy käyttöoikeus uimarannan huoltorakennuksen pukutiloihin ulkoilupalveluiden kanssa erikseen sovittuina ajankohtina.

5. Vuokrakohteen kunto, luovutus ja käyttö

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa.

Vuokralainen vastaa kaikista toimintansa aiheuttamista kustannuksista ja huolehtii itse kustannuksellaan alueen sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon sekä hankkii kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisluvut.

Vuokra-alueella harjoitetaan ohjattua ulkokuntoilutoimintaa. Vuokralaisella on oikeus käyttää aluetta toimintaansa kesäisin 1.5 - 30.9 välisenä aikana.

Kesäkauden päättymiseen mennessä vuokralaisen tulee siirtää irtain omaisuutensa pois vuokra-alueelta ja siivota vuokra alue. Muutoin mahdolliset siivouskustannukset veloitetaan vuokralaiselta.

6. Sopimuksen voimassaolo

Sopimuksen voimassaolo alkaa 1.5.2019 ja päättyy 30.9.2021.

Sopimus päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.

7. Vuokra ja sen maksaminen

Vuokra 474,28 (alv 0 %) euroa kesäkaudelta (1.5. - 30.9.)
Vuokra koko vuokra-ajalta on $3 \times 474,28 = 1\,422,83$ euroa.

Vuokra-alueelle sijoitetaan kolme 15 m²:n suuruista konttia. Konttien sijoittamiseen vuokratulta alueelta veloitetaan Etu-Töölön alueella 0,85 €/m²/kk.

Muun maa-alueen osalta perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta ja vuokra on laskettu vuoden 2017 keski-indeksillä 19,27.

Kesäkauden vuokran laskukaavat ovat:

Kontit: $3 \times 15 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ €/m}^2/\text{kk} \times 5 \text{ kk} = 191,25$ euroa

Muu alue: $705 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 \times 0,05 \times 19,27 \times 5/12 = 283,03$ euroa

Koko alue yhteensä: $191,25 \text{ euroa} + 283,03 \text{ euroa} = 474,28$ euroa.

Vuokra peritään koko vuokra-ajalta yhdessä erässä. Vuokra maksetaan Helsingin kaupungin lähettämää laskua vastaan viitenumeroa käyttäen. Vuokran eräpäivä on 5.5.2019.

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

8. Käyttömaksut

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

9. Muut maksut

Vuokralainen on velvollinen maksamaan veden ja jäteveden, kaukolämmön ja sähkön liittymismaksut kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaisesti.

Vuokralaisen on hankittava kustannuksellaan toiminta-ajan voimassa oleva vastuuvakuutus.

10. Turvallisuus

Vuokralainen vastaa yksin tarjoamansa palvelun turvallisuudesta sekä siihen liittyvien turvallisuusriskien hallinnasta. Vuokralainen on vastuussa siitä, että palvelu on kuluttajaturvallisuuslain mukaisesti käyttäjälle turvallinen ja että palvelusta on annettu riittävät tiedot palvelun käyttäjälle.

Edellä mainitusta riippumatta, vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi ulkoilupalveluille tapahtuneesta onnettomuudesta tai läheltä-piti tilanteesta lähiliikuntatiimin tiimiesimiehelle

Vuokralaisen tulee hankkia ja ylläpitää tarvittavat ensiapuvälineistöt kohteessa.

Aukioloajan ulkopuolella alue on pidettävä lukittuna.

11. Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

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

12. Vakuus

Vuokravakuutta ei peritä.

13. Rakentaminen

Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan ulkokuntoilualan laitteiden ja rakenteiden rakentamista varten tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Alueelle rakennettavien rakenteiden tms. piirustukset sekä ympäristösuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan hyväksyttäväksi. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella tarvittavien johtojen rakentamisesta sekä siellä olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien

rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista siirtokustannuksista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen aitaamisesta.

14. Vuokrakohteen hoito-, kunnossapito- ja korjausvastuu

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevat rakenteet ja laitteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä ja siistissä kunnossa sekä noudattamaan Vuokranantajan niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa kenttäalueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevan alueen siisteydestä.

15. Katselmuksset

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa suoritetaan vuokrasuhteen alkaessa sekä päättyessä yhteiset katselmuksset.

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus siitä vuokralaiselle, mikäli mahdollista, hyvissä ajoin etukäteen ilmoitettuaan. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokratut tilat asianmukaisessa kunnossa ja onko tämän sopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan.

Katselmuksesta laaditaan toimituskirja, jonka perusteella vuokranantaja päättää, onko aihetta muistutuksiin ja missä ajassa puutteellisuudet on korjattava. Tämä päätös on annettava vuokralaiselle tiedoksi.

16. Mainonta ja tiedotus

Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiviin aitoihin ei saa ilman vuokranantajan lupaa tavanomaisten ohjauskilpien tai vastaavien opasteiden lisäksi kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia kuin vuokratilan nimen ja tunnuksen. Vuokranantajalla on vuokralaisen hakemuksen perusteella oikeus myöntää lupa mainosten sijoittamiseen alueelle korvauksetta.

17. Järjestysmääräykset

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueella noudattamaan niitä erityismääräyksiä, joita vuokranantaja tai hänen valtuuttamansa järjestyksen tai tämän sopimuksen voimassa pitämiseksi ehkä antaa sekä muutoinkin noudattamaan, mitä kiinteistössä terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

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

18. Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

19. Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

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

20. Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristötoimialan tonttipalveluille sekä puhdistamaan alueen.

21. Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymisen jälkeen viikon kuluessa poistaa vuokra-alueelta vuokralaisen irtain omaisuus sekä puhdistaa vuokra-alue vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty määrätyn ajan kuluessa kaupungilla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maan-vuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

Alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen vuokranantajan kanssa.

22. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää osoitteeseen Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus/Ulkoilupalvelut, PL 25401, 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 liikuntapalvelukokonaisuuden liikuntapaikat-palvelun ilmoittamaan osoitteeseen.

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

23. Vahingonkorvaus

Vuokralainen tai vuokranantaja ovat velvollisia korvaamaan toiselle osapuolelle tai kolmannelle

aiheuttamansa vahingon.

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkivallan tai muun siihen rinnastettavan seikan vuokratuilla tiloille aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan.

Kaupunki ei vastaa vuokralaisen tavaroihin kohdistuvasta ilkivallasta, katoamisesta tai muusta sellaisesta.

Vuokralainen ei saa säilyttää vuokraamallaan maa-alueella ja/tai hallinnassaan olevissa tiloissa palavia nesteitä kuten kaasu ja polttoaineet tai muita helposti syttyviä tarvikkeita.

24. Uimarannalla järjestettävät tapahtumat

Vuokralaisella on oikeus harjoittaa toimintaansa riippumatta Hietarannan uimarannalla mahdollisesti järjestettävistä tapahtumista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta/hyvitystä Hietarannan uimarannalla em. tapahtumista johtuvista haitoista. Vuokranantaja ei ole myöskään korvausvelvollinen tapahtumien aikaisten järjestys-, turvallisuus-, tai muiden häiriöiden osalta, eikä niiden johdosta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista tai vahingonkorvausvaatimuksista.

Edellä mainitusta riippumatta, mikäli alueella järjestetään, vuokranantajan suostumuksella, suurtapahtuma, jonka yhteydessä vuokra-alueen käyttöä pitäisi olennaisesti rajoittaa, on asiaan liittyvistä järjestelyistä ja/tai ehdoista sovittava kirjallisesti erikseen vuokralaisen kanssa.

25. Muuta

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.

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät muuten voi ratkaista tai mikäli jompikumpi sopijaosapuoli niin vaatii, jätetään Helsingin käräjäoikeuden käsiteltäviksi.

Allekirjoitukset

Tästä sopimuksesta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Ulkoilupalvelupäällikkö
Helsingin kaupunki / Kulttuuri ja vapaa-aika /
Liikunta / Ulkoilupalvelut
_____._____._____

The Park Boys Oy
_____._____._____

Liitteet

[1] Kartta PdfA.pdf

MAUNULAN ULKOILUMAJAN KIINTEISTÖN VUOKRAAMINEN HELSINGIN LATU RY: LLE

VUOKRANANTAJA HELSINGIN KAUPUNKI
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Liikuntapalvelukokonaisuus / Ulkoilupalvelut
PL 25401
00099 Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6

VUOKRALAINEN Helsingin Latu ry
Helsinginkatu 8 A 7,
00500 Helsinki
Y-tunnus 116494-1

Yhteyshenkilö:

Liikuntapalvelukokonaisuus vuokraa Helsingin Latu ry:lle Helsingin 28. kaupunginosassa (Oulunkylä), osoitteessa Metsäläntie 9, 00620 Helsinki, Maunulan ulkoilumajan kiinteistön pihapiireineen. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 245 m².

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. VUOKRAKOHTEN KUNTO, LUOVUTUS JA KÄYTTÖ

Vuokralaiselle luovutetaan Maunulan ulkoilumajan kiinteistö pihapiireineen. Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa.

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle liikuntatoimintaa ja ulkoilumajan pitoa varten sisältäen oikeuden kioski-kahviotoiminnan harjoittamiseen. Vuokralaisen on harjoitettava vuokratilassa liikunnan harrastajia sekä kilpailutilaisuuksissa käyvää yleisöä palvelevaa kahviotoimintaa.

Vuokralainen on velvollinen pitämään kahvion avoinna vuokranantajan kanssa tarkemmin sovittavana aikana.

Vuokralaisella on oikeus mietojen alkoholijuomien vähittäismyyntiin siihen asianomaiset viranomaisluvut hankittuaan. Vuokralaisen tulee kahvion osalta noudattaa asianomaisten viranomaisten antamia, kahviotoimintaan liittyviä säännöksiä ja määräyksiä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta asentaa kahvioon minkäänlaisia peliautomaatteja eikä levy- tai muita soittimia ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa vuokraukseen sisältyvän saunan sekä hoitoalueella olevien kenttien käytöstä ja valvonnasta vuokranantajan yhteyshenkilön antamien ohjeiden mukaisesti.

Siltä osin, kun muuta ei ole sovittu vuokralainen vastaa kaikista toimintansa aiheuttamista kustannuksista ja huolehtii itse kustannuksellaan alueen sen käyttö-tarkoituksen mukaiseen kuntoon sekä hankkii kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisluvut.

2. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Vuokra-aika alkaa 1.7.2018 ja päättyy 30.6.2022.

Sopimus päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.

3. VUOKRA JA SEN MAKSAMINEN

Täysimääräinen vuosivuokra on sopimuskaudella 1.7.2018 – 30.6.2022 on 1100,00 euroa (alv. 0 %).

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100. Vuokra tarkastetaan kertomalla vuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen vuoden vuosikeskiarvon pisteluku vuoden 2017 vuosikeskiarvon pisteluvulla. Vuokran määrää ei alenneta tarkastuksessa. Ensimmäinen tarkastus tehdään 1.1.2019.

Vuokra on maksettava kahdessa yhtä suuressa erässä. Vuokran eräpäivät ovat 1.8 ja 1.2.

Sopimuskauden ensimmäinen eräpäivä on poikkeuksellisesti 1.10.2018.

Vuokrat tulee maksaa eräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erään-tyneille erille eräpäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin vahvistaman, voimassa olevan päätöksen mukaan.

Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erään-tyneille erille eräpäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin vahvistaman, voimassa olevan päätöksen mukaan.

4. KÄYTTÖMAKSUT

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sähkönkulutuksesta aiheutuneista mak-suista ja hankkii kustannuksellaan majan saunan lämmitykseen tarvittavat puut. Vuokralainen vastaa myös rikosilmoituslaitteiston käyttömenoista.

Vuokralainen vastaa ulkoilumajatoiminnan aiheuttamista vesimaksuista ja jäte-huollosta, sekä solmii niitä varten tarvittavat sopimukset.

5. SIIRTO-OIKEUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan lupaa oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle. Vuokrakohtetta ei saa ilman vuokranantajan lupaa osaksikaan luovut-taa toisen käyttöön.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus ulkoilumajatoiminnan harjoittamista varten luovuttaa kahviotilat palkkaamalleen henkilölle tai ulkopuoliselle kilpailutuksen kautta valitsemalleen, kahviotoimintaa harjoittavalle taholle. Vuokralainen vastaa tältä osin kaikesta toiminnan aiheuttamista kustannuksista ja muista vuokraso-pimukseen liittyvien velvoitteiden noudattamisesta.

6. VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä vuokralainen antaa kaupungille 500,00 euron suuruisen vakuuden. Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokrakohteen hallinnasta, joka vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia perimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja.

Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus, jossa on mukana pankin antama kuitaamattomuustodistus.

Vakuus tulee antaa liikuntapalveluille ennen sopimuksen allekirjoittamista.

7. VUOKRATUN TILAN HOITO JA KUNNOSSAPITO

Vuokralainen saa käyttöönsä kahviossa olevan kaluston, jonka kunnossapidosta vuokranantaja huolehtii. Vuokralainen vastaa kuitenkin kaluston huolimattomasta käsittelystä tai puutteellisesta valvonnasta aiheutuvista vahingoista.

Kaluston uudelleensijoitteluun ja mahdolliseen täydentämiseen on ennen muutosten toteuttamista saatava vuokranantajan yhteyshenkilön lupa. Muutos- ja korjaustöitä huoneistossa/kiinteistössä ei saa tehdä ilman vuokranantajan lupaa.

Huoneistoon/kiinteistöön vuokralaisen teettämät muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin ole sovittu.

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päätyttyä poistamaan kaikki asentamansa kiinteät laitteet, mikäli vuokranantaja sitä edellyttää. Vuokra-ajan päätyttyä vuokratila ja kaupungin omistama kalusto on palautettava hyvässä kunnossa kaupungin hallintaan.

Muuttaessaan rakennuksesta vuokralaisen on siivottava se huolellisesti.

Siltä osin, kun muuta ei ole sovittu vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevat rakenteet ja laitteet se hyvässä ja siistissä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

8. PIHA-ALUEEN KUNNOSSAPITO, HOITO JA KÄYTTÖ

Vuokralaisen on huolehdittava rakennukseen kuuluvan piha-alueen puhtaanapidosta ja hiekoituksesta. Vuokralaisen siivousvelvollisuus käsittää varsinaiset rakennukset sekä niiden ympäristön vuokranantajan tarkemmin määräämällä alueella.

Vuokranantaja hoitaa lumenaurauksen pihapiirin ulkopuolisella alueella.

9. KIINTEISTÖN VAKUUTTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen pitämään ulkoilumajarakennuksen vuokratuokan aikana palovakuutettuna sen jälleenhankinta-arvosta kaupungin hyväksi sekä huolehtimaan vakuutusehdoissa määrätyn ja paloviranomaisten määräämän palokustuston pitämisestä kiinteistöllä. Vakuutusta ja siinä tapahtuvia muutoksia koskeva vakuutustodistus on toimitettava vuokranantajalle tämän ilmoittamaan postiosoitteeseen.

10. KATSELMUS

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokratuokhteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia.

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus siitä vuokralaiselle, mikäli mahdollista, hyvissä ajoin etukäteen ilmoitettuaan ja jossa hänen edustajansa on, mikäli mahdollista, oltava läsnä.

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. Havaitut puutteellisuudet on korjattava asetettuun määräaikaan mennessä

11. MAINONTA JA TIEDOTUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan yhteyshenkilön lupaa kiinnittää tai pystyttää mainoksia, kilpiä, julisteita, antennejä tms. talon ulkoseiniin eikä muualle kiinteistön alueella.

12. JÄRJESTYSMÄÄRÄYKSET

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistön alueella ja hallinnassaan olevassa huoneistossa Maunulan ulkoilualueen käyttöä koskevia määräyksiä ja niitä erityismääräyksiä, joita vuokranantaja tai hänen valtuuttamansa järjestyksen tai tämän sopimuksen voimassa pitämiseksi ehkä antaa. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokratuokhteessa, mitä terveellisuuden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

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

13. TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä tyhjentää alue ja viedä pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sokkeleineen sekä muu vuokra-alueella oleva omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty yhden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokralaiselta.

Alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen vuokranantajan kanssa.

14. ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus/ Ulkoilupalvelut, PL 25401, 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 liikuntapalvelukokonaisuuden ulkoilupalveluihin ilmoittamaan osoitteeseen.

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

15. VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkivallan tai muun siihen rinnastettavan seikan vuokrakohteelle aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan ja kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Kaupunki ei vastaa vuokralaisen tavaroihin kohdistuvasta ilkivallasta, katoamisesta tai muusta sellaisesta. Kaupunki ei vastaa sähkönjakelussa esiintyvistä häiriöistä.

16. SOPIMUSRIKKOMUS

Jos vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun maksamisen määräajassa tai kohdassa 10 mainitun tarkastuksen perusteella todettujen puutteellisuuksien korjaamisen määräajassa tai rikkoo muutoin tämän sopimuksen määräyksiä, vuokraoikeus on heti menetetty, jos vuokranantaja sitä vaatii.

17. MUUTA

Vuokranantaja huolehtii, että rakennuksessa on tarkoituksen mukainen rikosilmoitinjärjestelmä.

Vuokralainen vastaa kiinteistön ja toimintansa osalta pelastussuunnitelmasta ja turvallisuusasiakirjasta, jos toiminta sitä edellyttää.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi turvallisuuspoikkeamasta ulkoilupalveluiden yhteyshenkilölle, jos sellainen havaitaan.

Vuokranantaja sitoutuu olemaan vuokra-aikana vuokraamatta Maunulan ulkoilumajan alueelta muulle henkilölle/yhdistykselle/yritykselle paikkaa pysyvää kahvion tai kioskin pitoa varten. Vuokranantaja voi kuitenkin poikkeustapauksessa myöntää alueelle saapuville yhdistyksille luvan tarjota kahvia, virvokkeita ynnä muuta omille jäsenilleen tai vierailleen, ei kuitenkaan kahvilan välittömässä läheisyydessä.

Liikuntapalvelukokonaisuudella on oikeus antaa myyntilupia myös kolmannelle Maunulan ulkoilumajan alueella järjestettävien suurten tapahtumien yhteydessä.

18. SOVELLETTAVA LAKI JA SOPIMUSTA KOSKEVAT ERIMIELISYYDET

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin myös liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät muuten voi ratkaista tai mikäli jompikumpi sopijaosapuoli niin vaatii, jätetään Helsingin käräjäoikeuden käsiteltäviksi.

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

Helsingissä _____ / _____ 2018

Helsingissä _____ / _____ 2018

HELSINGIN KAUPUNKI
Liikuntapalvelukokonaisuus

Helsingin Latu ry
psta

Ulkoilupalvelupäällikkö

KIOSKI-ALUEEN MAANVUOKRASOPIMUS

SOPIMUS NUMERO

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

VUOKRA-ALUEEN
KÄYTTÖTARKOITUS

Kioskin pitäminen

VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki

VUOKRALAINEN
Y-TUNNUS

Koy Helsingin Runeberginkatu 14-16

VUOKRA-AIKA

Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien
31.12.2025 saakka.

VUOKRA-ALUE

Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö)
yleisestä katualueesta 13K100 (91-13-9901-100, os.
Runeberginkatu 14) liitekartan mukainen noin 20 m²:n
suuruinen alue.

SOPIMUKSEN EHDOT:

1 §

Vuokra

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 53 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2020 saakka 1 031 euroa/v.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

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

2 §

Lohkomiskustannukset Vuokralainen vastaa vuokra-alueen maalle merkitsemisestä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli asemakaavassa vuokra-alue osoitetaan tontiksi, vuokralainen vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

3 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokralaisen antaa uudelle vuokralaiselle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

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

4 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi.

5 §

Vakuudet

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa vuokranantajan hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään XXXXX (X XXX) euroa.

Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava vuokranantajalle.

Mikäli 1 §:n mukaista 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 tai tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuok-

ralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi huoneenvuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu huoneenvuokra välittömästi huoneenvuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

6 §

Piirustukset Mikäli vuokralainen hakee vuokra-alueella rakennus- tai toimenpidelupaa, on piirustukset esitettävä vuokranantajan hyväksyttäväksi ennen luvan hakemista.

7 §

Peruskorjaus Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan kahden vuoden (2) kuluessa vuokra-ajan alkamisesta kunnostamaan vuokranantajan hyväksymään kuntoon vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen julkisivut, vesikaton, ikkunat, sokkelin sekä muut ulkorakenteet siten, että mainitut rakenteet näyttävät kaupunkikuvassa siistiltä ja huolitelluilta muu ympäristö huomioon ottaen.

Kunnostus- ja korjaustoiminnassa on huomioitava mahdolliset suojeluyms, määräykset ja mahdolliset viranomaisten antamat ohjeet.

Rakennusta ei saa ilman lupaa kokonaan eikä osittain purkaa.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa, edellyttäen, että uudisrakennukselle myönnetään tarvittavat luvat.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus.

Myös vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus, mikäli vuokra-alueella oleva rakennus palaa, tai muutoin tuhoutuu, eikä lupaa uudelle rakennukselle myönnetä.

8 §

Hoitovelvollisuus Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamat-

toman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Terassialueen kalusteissa, rajaamisessa ja kattamisessa on noudatettava kulloinkin voimassa olevia terassiohjeita.

Rakennusvalvontapalvelulla on oikeus määrätä, että istutettaviksi määrätty tai luonnontilaan jäävät vuokra-alueen osat on rakennustyön ajaksi tarpeellisin osin aidattava.

Vuokra-alueella kasvavia puita ja istutuksia sekä alueen katurakenteita ei saa vahingoittaa.

9 §

Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito-velvollisuus

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä olevan katualueen siisteydestä toimintansa aiheuttaman roskaantumisen osalta.

Kaupungin kadunrakennus- tai muut kunnossapitotyöt saattavat poistaa terassialueen käytöstä työnajaksi. Vuokralainen on velvollinen tyhjentämään terassialueen töiden ajaksi. Kaupunki ei maksa korvausta tästä mahdollisesti aiheutuvasta tulonmenetyksestä eikä haitasta.

10 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta

11 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle sekä puhdistamaan alueen.

12 §

Katselmukset	<p>Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.</p> <p>Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.</p> <p>Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.</p>
--------------	---

13 §

Yhdyskuntatekniset laitteet	<p>Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaallemme tai sen yli.</p> <p>Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.</p> <p>Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.</p>
-----------------------------	--

14 §

Uudelleen vuokraus	<p>Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokrallemme, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.</p> <p>Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhallamme.</p>
--------------------	--

15 §

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä	<p>Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksiineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen hakemaan lupaa rakennuksen purkamiselle tai siirtämiselle kolme kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä.</p> <p>Mikäli purku- tai siirtolupaa ei myönnetä rakennussuojeluun liittyvästä</p>
-------------------------------------	---

syystä, vuokranantaja on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä lunastamaan itselleen vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos vuokra-aikaa maanvuokralain 9 § 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa edellä mainittu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

Jos vuokraoikeus vuokra-alueeseen ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, suorittaa vuokranantaja, kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa, edellä mainitun lunastushinnan siten, että siitä välittömästi kiinnityksenhaltijalle maksetaan kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etusijan mukaan, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

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 vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen pe-

rustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

16 §

Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

18 §

Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kymmentuhatta (10 000) euroa.

19 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

20 §

Aiempi käyttö

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan korjaustöiden edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella vuokranantajan kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

