
Vuokrasopimus, Soutustadion hallintorakennus, Soutuseura SMARK ry,
2023-2031

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen
SOUTUSEURA SMARK RY (0201300-8)
MERIKANNONTIE 4
00260
HELSINKI
Suomi

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

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2022-012922

3. Kaupungin päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, xx.xx.2022, xx §

4. Vuokrakohte, sen luovutus ja käyttö

Vuokrakohte käsittää 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö), osoitteessa Merikannontie 4, olevan Soutustadionin hallintorakennuksen (rakennustunnus 3062) ensimmäisen ja toisen kerroksen tilat, yhteensä n. 299 m² sekä pihapiirissä olevan terassialueen.

Vuokrakohte käsittää seuraavat tilat: kaksi allasharjoittelutilaa saniteettitiloineen, kolme kokoushuonetta, saniteettitilat sekä keittiön ruokailutiloineen.

Tämän vuokrauksen ulkopuolelle jäävät kellarikerroksen WC- ja suihkutila, joihin on rakennuksen ulkopuolelta käynti.

Vuokrakohteeseen tulee lämmitys- ja käyttövesiputkisto Soutustadionin säilytys- ja huoltorakennuksesta.

Vuokralainen on tarkastanut vuokrakohteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä.

Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan tilat niiden käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat luvat.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2031 ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista.

6. Vuokra ja sen maksaminen

Täysimääräisen vuokran laskukaava:

Yläkerta $149 \text{ m}^2 \times 12,77 \text{ €/m}^2/\text{kk} = 1\,902,73 \text{ euroa/kk}$

Alakerran liikuntatilat $150 \text{ m}^2 \times 2,56 \text{ €/m}^2/\text{kk} = 384 \text{ euroa/kk}$

Perittävä kuukausivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin "lokakuun 1951 = 100" vuoden 2021 keski-indeksin pistelukua 2017 on 2 286,73 euroa kuukaudessa.

Tammikuun 1. päivästä 2024 lukien täysimääräinen kuukausivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että peruskuukausivuokra on 113,37 euroa kuukaudessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kuukauden vuokra tarkastetaan kertomalla peruskuukausivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokra on maksettava kuukausittain kuukauden 5. päivään mennessä Helsingin kaupungin lähettämää laskua vastaan. Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaisesti.

Mikäli vuokrakohteessa tehdään vuokra-aikana perusparannus, korotetaan vuokraa vuokrakohteen pääoma-arvon nousua vastaavasti siten, kuin siitä osapuolten välillä erikseen sovitaan. Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

7. Muut maksut

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen hoito- ja käyttökustannuksista ja tekee palveluiden saamista edellyttävät sopimukset. Lisäksi vuokralainen vastaa allaskemikaaleista.

Vuokralaisen siivousvelvollisuus käsittää varsinaisen rakennuksen ja terassialueen. Vuokralaisen on puhdistettava myös ulkotarjoilualueen alue, mikäli epäsiisteys johtuu alueen käytöstä.

8. Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratilaa tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa vuokraoikeuteen alivuokralaista.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus hallintorakennuksen toimistotilojen jälleenvuokraukseen.

9. Vakuus

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kolmen kuukauden vuokraa vastaava eli 7 283,19 euron suuruinen rahavakuus. Vuokralaisen tulee maksaa rahavakuus Helsingin kaupungin pankkitilille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista erikseen annettavien ohjeiden mukaisesti.

Rahavakuus on vakuutena kaikista vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien ja suoritusten täyttämistä. Vakuus koskee myös vuokralaisen sopimusrikkomuksen aiheuttamia vahinkoja, samoin kuin siitä korvausta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokraoikeuden hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Vakuus koskee myös vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvia sopimuksen perimis- ja purkamistoimista syntyneitä kuluja.

Vuokranantaja ei maksa vakuudelle korkoa. Vakuus palautetaan vuokrasuhteen päättymisen ja alueelle tehtävän lopputarkastuksen tekemisen jälkeen siltä osin, kun kaupungilla ei ole sopimuksesta johtuvia saatavia.

10. Vakuutukset

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokrattavan rakennuksen vuokrauksen aikana palovakuutettuna täydestä arvosta kaupungin hyväksi sekä huolehtimaan vakuutusehdoissa määrätyn ja paloviranomaisten määräämän palokaluston pitamisestä kiinteistössä. Vakuutusta ja siinä tapahtuvia muutoksia koskeva vakuutusodistus on toimitettava ulkoilupalveluille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta. Vuokralaisen tulee vakuuttaa vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminta.

11. Vuokratun kohteen hoito-, kunnossapito- ja korjausvastuu sekä kunnan valvonta

Vuokranantaja vastaa vuokraoikeuden peruskorjauksesta ja perusparannuksesta.

Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut vuokraoikeuden kiinteistön huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja korjaamisesta on määritelty liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa, ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu. Siltä osin kun vastuunjakotaulukossa hoito- ja kunnossapitovelvoitteita on sovittu vuokranantajalle, tulee vuokralaisen viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle, mikäli tarvetta tällaisille toimille vuokratiloissa ilmaantuu. Mikäli jonkin vuokratun huoneiston osan tai laitteen osalta ei vastuunjakotaulukossa ole mainintaa, niin sen kunnossapito ja hoito kuuluu vuokralaiselle.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös hoidon puutteesta johtuvien vesivahinkojen rakenteellisista korjauksista sekä muista hoidon puutteesta aiheutuneista vaurioista ja luonnollisesta kulumisesta sekä saniteetti- ym. laitteiden rikkoutumisesta aiheutuvista korjauksista.

Muutos- ja korjaustöitä kiinteistössä / huoneistossa ei saa tehdä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Tilat ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveyden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Vuokralaisen on omalla kustannuksellaan huolehdittava katolle mahdollisesti kertyvän lumen ja jään poistamisesta sekä huolehtia niiden kuljettamisesta yleiselle lumenkaatopaikalle.

Vuokralainen vastaa pelastusasetuksen (4.9.2003, 9 § ja 10 §) mukaisen pelastussuunnitelman laatimisesta vuokraamansa rakennuksen osalta, mikäli pelastusasetuksessa sellaista edellytetään.

Vuokralainen huolehtii vuokrattujen tilojen sisäpuolisesta hoidosta kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa ja huolehtii kustannuksellaan toimintansa edellyttämistä muutos- ja parannustöistä vuokrakohteessa sekä siellä olevien sekä sinne mahdollisesti hankkimiensa, toimintansa edellyttämien kalusteiden, laitteiden ja koneiden (atk-, puhelin- ja kutsujärjestelmät, äänentoistolaitteet, kulunvalvonta- ja työajanseurantalaitteet, murtohälyttimet, keittiöt, sosiaalitalan laitteet ja kalusteet, valaisimien ja lamppujen uusiminen yms.) huollosta ja kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niiden käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa muutos- ja parannustöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan pihä-alueen ja tie/katuosuuden hoidosta.

Kasvillisuudelle ei saa tehdä muutoksia. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa tai kaataa ilman kaupunkiympäristön toimialan lupaa. Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan viranomaiselle ympäristölle vaaralliseksi muuttuneesta puusta.

Vuokrakohteeseen vuokralaisen toimesta tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin ole sovittu. Vuokralainen sitoutuu vuokraajan päätyttyä poistamaan kaikki asentamansa kiinteät laitteet, mikäli vuokranantaja sitä edellyttää. Tämä koskee mm. ovien, ikkunoiden ja niiden lasituksien korjaamista myös ulkopuolisilta osilta.

12. Katselmukset

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa suoritetaan yhteisiä katselmuksia kerran vuodessa. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksen suorittamisesta etukäteen. 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 aiheutta muistutuksiin ja missä ajassa puutteellisuudet on korjattava. Tämä päätös on annettava vuokralaiselle tiedoksi.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan ulkoilupalveluiden kohteen kunnossapidosta ja hoidosta mahdollisesti annettuja ohjeita.

Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään kiinteistölle laadittua huoltokirjaa ja suorittamaan siinä mainitut toimenpiteet.

13. Järjestysmääräykset

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käytöstä annettuja määräyksiä tai ehtoja sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa kiinnittää kilpiä tai muita vastaavia kylttejä rakennuksen seiniin tai muihin paikkoihin.

14. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kirjaamoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan sekä yhteyshenkilöitään koskevat muutokset. Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimus- tai diaarinumerosta.

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

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

15. Erikseen sovittu

Kaupunki ei vastaa sähkönjakelussa esiintyvistä häiriöistä.

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkvallan tai muun siihen rinnastettavan seikan kiinteistölle aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan.

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

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra-alueen rajausta tilapäisesti mahdollisen Soutustadionin peruskorjauksen yhteydessä, sekä vuokralaisen kanssa yhdessä sovittusti osoittaa tila vuokra-alueen läpi kulkevalle tilapäiselle ajoyhteydelle.

Vuokralainen palauttaa vuokratilan avaimet vuokrasuhteen päättyessä.

16. Muuta

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokraaika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonaisuuden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisillä neuvotteluilla. Jos neuvottelut eivät tuota tulosta, ratkaistaan asia Helsingin käräjäoikeudessa, jos jompikumpi osapuolista niin vaatii.

Vuokrasopimus tulee voimaan sillä ehdolla, että muutoksenhausta eikä ylemmän toimielimen käsittelystä muuta aiheudu. Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli päätös muuttuu tai kumoutuu muutoksenhaun tai ylemmän toimielimen käsittelyn seurauksena.

Allekirjoitukset

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