
Soutustadionin katsomo- ja oheistilojen vuokraaminen perustettavan yhtiön lukuun 2022 - 2031

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen

Vuokranantaja

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

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2021-006414

3. Kaupungin päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, XX.XX.2021, xx §

4. Vuokrakohte ja käyttötarkoitus

Vuokrakohte käsittää Soutustadionin katsomotilat sekä osa pihapiiriä (osa kiinteistöä 91-14-9903-102), yhteensä n. 3 550 m². Katsomon alla olevat varastotilat on vuokrattu toiselle yhdistykselle, ja sinne on oltava esteetön pääsy vuokralaisella. Vuokra-alue on määritelty liitteenä olevassa kartassa.

Vuokrakohte vuokrataan musikaali- ja kesäteatteritoimintaa, palveluita, ravintolatoimintaa, messuja ja yritystapahtumia varten.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.5.2022 ja päättyy 31.10.2031. Sopimus päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä. Vuokra-aika on aina kausittain 1.5.-30.9. Vuokralainen poistaa toimintansa edellyttämät rakennelmat kausittaisen vuokrakauden päätyttyä.

Vuokraa ryhdytään perimään siinä vaiheessa, kun toiminnan edellyttämä rakentaminen aloitetaan, 1.5.2022 tai 1.5.2023. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle rakentamisen aloittamisesta.

Tämä sopimus raukeaa automaattisesti, mikäli toimintaa ei aloiteta vuoden 2023 aikana.

6. Vuokra ja vuokran tarkistaminen

Perittävä kausivuokra sopimuksen alkaessa on 15 000 euroa (alv 0 %) vuokralaisen tarjouksen mukaan.

Vuodesta 2023 lukien vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokra (vuokra jaettuna vuoden 2020 keski-indeksillä) on 759,87 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin vuoden kausivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokra on maksettava puolivuositain touko- ja syyskuun 15. päivään mennessä Helsingin kaupungin lähettämää laskua vastaan. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksen, kaavamääräyksien, rakennusoikeuden tai muun niihin rinnastettavan muutoksen johdosta. Vuokraa voidaan tarkistaa myös vuokra-alueen rakennuskannassa 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 mukaisesti.

7. Muut maksut

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen hoito- ja käyttökustannuksista ja tekee palveluiden saamista edellyttävät sopimukset liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

8. Vakuus

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kolmen kuukauden vuokraa vastaava eli 3 750 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 täyttämisestä. Vakuus koskee myös vuokralaisen sopimusrikkomuksen aiheuttamia vahinkoja, samoin kuin siitä korvausta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen 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.

9. Vuokrakohteen kunto, luovutus ja käyttö

Vuokralainen on tarkastanut vuokrakohteet ja hyväksyy ne siinä kunnossa, kuin ne ovat luovutushetkellä.

Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan vuokrakohteen sopimuksessa mainitun käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii käyttöön ja toimintaansa tarvittavat säädösten edellyttämät viranomais- ja muut luvat sekä tekee lain edellyttämät ilmoitukset ja selvitykset.

Vuokralainen saa käyttää vuokrakohtetta ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

10. Vuokrakohteen hoito-, kunnossapito- ja korjausvastuu sekä kunnan valvonta

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokratun rakennuksen hoidosta, kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Siltä osin kuin vastuunjakotaulukossa on hoito- ja kunnossapitovelvoitteita sovittu vuokranantajalle tulee vuokralaisen viipymättä kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, mikäli tarvetta tällaisille toimenpiteille rakennuksessa ilmaantuu. Mikäli jonkin vuokratun kiinteistön osan tai laitteen osalta ei vastuunjakotaulukossa ole mainintaa, niin sen kunnossapito ja hoito kuuluu vuokralaiselle.

Rakennus on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Vuokralaisen kunnossapitovelvollisuuden seuraamiseksi vuokrakohteessa suoritetaan vuokranantajan toimesta katselmuksia vuosittain ennen vuokrakauden alkua keväällä ja vuokrakauden loputtua syksyllä. Katselmuksessa tehdyt havainnot kirjataan muistioon. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan kohteen kunnossapidosta antamia hyvän kiinteistönpitotavan mukaisia ohjeita.

Vuokralainen vastaa pelastusasetuksen (5.5.2011/407) mukaisen pelastussuunnitelman laatimisesta vuokraamiensa tilojen osalta, mikäli pelastusasetuksessa sellaista edellytetään.

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkeiden tai muun siihen rinnastettavan seikan omalle omaisuudelleen aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan. Tämä koskee mm. ovien, ikkunoiden ja niiden lasituksien korjaamista myös ulkopuolisilta osilta.

11. Muutos- ja parannustyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrakohteessa muutos- tai parannustyöitä ilman vuokranantajan lupaa. Korjaus- ja muutossuunnitelmat tulee esittää kirjallisesti vuokranantajan

hyväksyttäväksi. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa, suojellussa kohteessa suoritettaviin muutos- ja korjaustöihin tulee lisäksi saada tarvittavat kirjalliset luvat toimivaltaisilta viranomaisilta.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa muutos- ja parannustöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta. Vuokralaisen toimesta kiinteistöön tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan hyväksi, ellei vuokranantajan kanssa ole kirjallisesti toisin sovittu.

Vuokrakohteessa voidaan tehdä vuokra-aikana vuokranantajan toimesta peruskorjaus- ja perusparannustöitä tai vuokralaisen esittämiä toiminnallisia muutostöitä. Tällöin vuokraa korotetaan vuokrakohteen pääoma-arvon nousua vastaavasti erikseen sovittavalla tavalla.

12. Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen kestäessä teettää vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan etukäteen siitä kirjallisesti vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

13. Vuokralaisen oikeus korvaukseen vuokrakohteen vian johdosta

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrakohde ei ole ollut sovitussa kunnossa ainoastaan, jos vuokrakohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.

Rakennusten julkisivujen, ikkunoiden karmien ja puitteiden ulkopuolien ja vesikattojen korjauksesta tai katujen korjauksesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista ei ole oikeutta saada vuokran alennusta.

14. Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrakohdetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaista. Edellä sanottu koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

15. 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.

Tapahtumat on järjestettävä niin, että niistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa lähialueen asukkaille tai kiinteistöille.

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

16. Ympäristövastuut

Vuokralainen vakuuttaa, että hänen harjoittamansa toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristösäännösten mukaista, ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu kirjallisesti ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen vuokralaiselta sellaisten velvoitteiden johdosta, jotka vuokralainen on hänelle aiheuttanut toimimalla ympäristösäännösten ja viranomaismääräysten vastaisesti. Vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

17. Piha-alueen kunnossapito ja hoito

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokrakohteeseen kuuluvan piha-alueen ja tie/katuosuuden hoidosta (mm. nurmikon leikkuu, roskien korjaaminen) liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaisesti.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan ympäristölle vaaralliseksi muodostuneesta puusta.

Vuokralaisen hallinnassa olevaa aluetta ei saa aidata eikä kauttakulkua taikka oleskelua välittömän pihapiirin ulkopuolella saa estää.

Vuokralaisen hallinnassa oleva ulkoalue on pidettävä yleisilmeeltään siistinä, eikä sinne saa varastoida käytöstä poistettuja tavaroita. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muuten pilaannu. Vuokralaisen on tarvittaessa toimitettava vuokra-ajan päättyessä selvitys maaperän puhtaudesta.

18. Vakuuttaminen ja vastuunrajoitukset

Vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen aikana.

Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle kopion vakuutuskirjasta kuukauden sisällä sopimuksen alkamisajankohdasta lukien.

Vuokranantaja ei vastaa lämpöenergian, sähkön tai vedenjakelun häiriöistä, rajoituksista tai puutteellisuuksista eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa laitteisiin tai tavaroihin kohdistuvasta ilkeivallasta, katoamisesta tai muusta sellaisesta.

Vuokralainen vastaa siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa aiheuttaa kolmannelle osapuolelle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä

kustannuksista.

19. Poismuutto

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokratut tilat asianmukaisessa ja siistissä kunnossa. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan tyhjentää vuokratut tilat (mukaan lukien piha-alueet) omistamistaan laitteista ja kalustosta sekä poistaa asentamansa mainoslaitteet ja -valot, kyltit ja kilvet sekä teippaukset.

Mikäli osapuolten välillä ei vuokralaisen muutostöiden osalta ole muuta kirjallisesti sovittu, vuokralaisen on kustannuksellaan poistettava asennuttamansa vuokrattujen tilojen tavanomaisesta/normaalista tasosta poikkeavat pinnoitteet ja sisustukset (esim. lattia- ja seinäpinnoitteet, alaslasketut katot yms.) ja vuokrattuihin tiloihin/kiinteistöön kiinnittämänsä laitteet ja varusteet sekä ennallistettava vuokratut tilat sen tavanomaiseen/normaaliin tasoon. Vaihtoehtoisesti vuokranantajan niin halutessa em. pinnoitteet, sisustukset, laitteet ja varusteet yms. jäävät vuokranantajan/kiinteistöyhtiön omaisuudeksi korvauksetta vuokrakauden päättyessä.

Mikäli tilat vaativat puhdistamista, korjaamista, tyhjentämistä tai ennallistamista, on vuokranantajalla oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella lukuun ottamatta luonnollisesta kulumisesta aiheutuvia töitä.

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättyessä velvollinen palauttamaan kaikki vuokrakohteen ja vuokrattujen tilojen avaimet ja kulutunnisteet yms., muutoin vuokranantaja on oikeutettu sarjoittamaan lukot uudelleen vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen ei saa vuokranantajalta korvausta mistään vuokrakohteeseen tai vuokrattuihin tiloihin tekemistään muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähenemisestä muuton vuoksi, muuttokustannuksista tai muista tiloista muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista tai menetyksistä. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen maksamaan vuokralaiselle hyvitystä liikepaikasta mahdollisesti syntyneestä goodwill-arvosta, koska se on otettu huomioon vuokrasta sovittaessa.

20. 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.

21. Vuokralaisen henkilötietojen rekisteröinti

Vuokralaisen henkilötiedot rekisteröidään Liikuntapalvelujen vuokrauksenhallintarekisteriin.

Rekisteriseloste on nähtävissä kaupungin www-sivuilla <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/organisaatio/rekisteriselosteet>.

22. Erikseen sovittu

Soutustadionin alakerran tilat on vuokrattu melontaseuralle ja pihapiirissä oleva rakennus on vuokrattu soutuseuralle. Vuokralaisen toiminta ei saa vaikeuttaa soutu- ja melontaseuran toimintaa ja muiden vuokralaisten on esteetää saatava käyttää omia vuokraamia tiloja toimintaansa.

Seuran kanssa solmittua sopimusta ollaan uusimissa ja sopimuksen uusimisen yhteydessä Soutustadionilla suoritetaan palotarkastus, joka voi asettaa rajoitteita Soutustadionin käytölle mukaan lukien katsomotilat.

23. Muuta

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 kärjäoikeudessa, 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.
