

VUOKRASOPIMUS KIINTEISTÖYHTIÖ HELSINGIN MERIPELLONTIE 2:N KANSSA  
MAA ALUEESTA PUOTILAN VENESATAMASSA

Sopimuksen numero

HEL 2018-009038

Kaupungin päätös

Ulkoilupalvelupäällikkö xx.xx.xxxx, xx §

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Venealan huolto- ja palvelurakennus

Vuokranantaja

Helsingin kaupungin kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Vuokralainen

Kiinteistö Oy Helsingin Meripellontie 2  
Laajasalontie 71  
00870 Helsinki  
Y-tunnus: 0410034-0

Vuokra-alue

Vuokra-alue käsittää liitteenä 1 olevaan karttaan merkityn noin 5 105 neliömetrin suuruisen maa-alueen, joka käsittää osan Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevasta kiinteistöstä numero 91-433-2-1118 (ent. RN:o 2:1085) Puotilan venesatamassa.

Sopimuksen ehdot:

1. Vuokrakohde ja sen käyttäminen

Vuokrakohde käsittää 5 105 neliömetriä (rakennusala 1 564 m<sup>2</sup> ja 2 791 m<sup>2</sup> + 750 m<sup>2</sup> muuta maa-aluetta). Rakennuksia ja maa-aluetta käytetään huolto- ja palvelurakennuksena, kunnostusalueena sekä veneiden talvisäilytysalueena.

Vuokra-alueen länsiosassa sijaitsevaa, Meripellontieltä laiturialueille johtavaa kävelytieta ei saa sulkea eikä tiellä kulkemista saa estää.

2. Vuokra-aika

Vuokra aika alkaa 01.01.2019 ja päättyy 31.12.2022 ilman erillistä irtisanomista.

### 3. Vuokra ja sen maksaminen

Vuosivuokra on 24 906,48 euroa. Vuokra vastaa elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 1927.

Perusvuosivuokra on 1292,50 euroa. Perusvuosivuokra on laskettu seuraavin perustein:

Rakennetun alueen osalta:

- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron suurista kerrosneliömetrihintaa,
- rakennusten suuruus on yhteensä 1 564 kerrosneliömetriä
- täysimääräinen vuosivuokra on 5 % rakennetun maan pääoma-arvosta.

Muun vuokra-alueen osalta:

- vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia seuraavan suuruisia neliömetrivuokria:
  - muu alue 0,10 euroa,

Vuokra on maksettava vuosittain neljässä erässä (eräpäivät 5.3, 5.6, 5.9 ja 5.12) liikuntapalvelukokonaisuuden 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 kaupungin hallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

#### 4. 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 maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

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

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta kärajäoikeuden 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.

#### 5. Vakuudet

Vakuus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättämisen jälkeen.

##### 1. Vaihtoehto

Vuokralainen toimittaa pankkitalletuksen kuittaamattomuustodistuksella varustettuna ennen sopimuksen allekirjoittamista. Vakuuden määrä on 8 000 euroa.

##### 2. Vaihtoehto

Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen hakee omalla kustannuksellaan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 8 000 euroa.

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

Mikäli 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 ja tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

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

#### Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa ja vuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta.

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

## 6. Käyttömenot ja muut -kulut

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

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- ja ylläpitokustannuksista sekä niiden mahdollisista siirtokustannuksista.

## 7. Piirustukset ja rakentaminen

Vuokra-alueella tapahtuvasta jatkorakentamisesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa itse tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Alueelle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien piirustukset ja pihasuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä liikuntapalvelukokonaisuuden hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen toimesta vuokra-alueeseen tehdyt muutokset, parannukset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyödyksi.

Alueella ei saa tehdä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa.

## 8. Hoitovelvollisuus ja alueen käyttö

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

Vuokralaisen tulee valvoa jäteöljyn, maalien ja muiden venesatamatoiminnasta aiheutuvien ongelmajätteiden keräämistä asianomaisten viranomaisten vaatimalla tavalla.

Työkoneiden pesu on vuokra-alueella kielletty, ellei vuokra-aluetta ole varustettu asianmukaisilla erotus- ja keräilylaitteilla tai luotettavasti selvitetä, ettei pesun yhteydessä synny em. aineita.

Alueella ei saa ilman vuokranantajan lupaa varastoida IMO:n IMDG-luokituksen mukaisia vaarallisia aineita. Vuokralainen on lisäksi velvollinen hankkimaan säädetyt luvat.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue, joka määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännöksessä määrätty.

Tässä sopimuksessa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta annetun lain tarkoittamina katuina ja jalkakäytävinä pidetään myös satama-alueelle asianmukaisesti merkittyä ajo- ja kulkuväylää.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

#### 9. Mainonta

Alueelle ei ilman liikuntapalvelukokonaisuuden kirjallista suostumusta saa kiinnittää tai pystyttää mainoksia.

#### 10. Yhdyskuntatekniset laitteet

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

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

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

#### 11. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa milloin tahansa vuokra-alueella katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, vuokralaiselle on hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa hänen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista oltava läsnä

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin vuokra-alueen tiloihin.

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

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

#### 12. Uudelleen vuokraus

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

### 13. Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen tyhjentämään alueen ja viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen liikuntapalvelukokonaisuuden hyväksymään kuntoon.

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.

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

### 14. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti liikuntapalveluiden kirjaamoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan sekä yhteyshenkilöitään koskevat muutokset. Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimusnumerosta.

Kaupungilla on oikeus lähettää vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset vuokralaisen viimeksi liikuntapalveluille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tällöin tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

### 15. Vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

## 16. Muuta

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

Jos vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavaksi määrättyjen maksujen suorittamisen, tai ellei vuokralainen muutoin noudata vuokrasopimuksen ehtoja taikka sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita, vuokraoikeus on menetetty, mikäli liikuntapalvelukokonaisuus niin päättää.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, mikäli jompikumpi sopijapuolista niin vaatii.

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

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

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Helsingissä \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2018

Helsingissä \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2018

HELSINGIN KAUPUNKI  
Liikuntapalvelukokonaisuus  
Ulkoilupalvelut

Kiinteistö Oy Helsingin Meripellontie 2  
psta

Stefan Fröberg  
Ulkoilupalvelupäällikkö

-----  
Allekirjoitus

-----  
Nimen selvennys