

TERASSIALUEEN VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

Vuokranantaja Helsingin kaupunki (jäljempänä myös ”kaupunki”)
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Asukas- ja yrityspalvelut
Alueiden käyttö- ja valvontayksikkö
PL 58231, 00099 Helsingin kaupunki

Vuokralainen Hakemuksessa ja kaupungin päätöksessä yksilöity vuokralainen

2. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki antaa vuokralle päätöksessä yksilöidyn kaupungin omistaman alueen (jäljempänä terassialue tai vuokra-alue) käytettäväksi terassialueena päätöksessä mainittuna aikana. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sopimuksen ehtoja, sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä ja kaupungin terassiohjetta toiminnassaan.

Sopimus ei oikeuta alueen käyttämiseen muuten kuin terassialueena.

3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimus tulee voimaan osapuolia sitovana, kun kaupunki on vastaanottanut vuokralaisen hakemuksen alueen käytöstä ja kaupunki on tehnyt päätöksen asiasta.

4. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa kaupungin päätöksessä mainitun määräajan tai korkeintaan 31.3.2027 asti.

5. Sopimuksen muuttaminen

Kaupungilla on oikeus muuttaa tai tarkentaa sopimuksen ehtoja ja terassiohjetta sopimuskaudella perustellusta syystä.

Merkittävät muutokset hakemuksessa esitettyyn terassin varustukseen ja kalustukseen edellyttävät kaupungin hyväksynnän.

Muutokset ja tarkennukset on tehtävä kirjallisesti.

6. Vuokraoikeuden siirto ja vuokra-alueen ali- ja jälleenvuokraus

Sopimusta tai sopimuksen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen käytettäväksi ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

7. Sopimuksen irtisanominen

Sopimus päättyy päätöksessä mainitun määräajan kuluttua tai ennen sitä irtisanomisen perusteella.

Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi ja vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta. Irtisanominen tehdään lähettämällä kirjallinen irtisanomisilmoitus Alueiden käyttö- ja valvontayksikköön. **Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.**

Jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen alueella suoritettavien korjaus-, rakennus- tai muiden töiden, viranomais määräyksen, liikenteelle aiheutuvan haitan tai järjestyshäiriöiden takia, irtisanomisaika on kuitenkin kaksi viikkoa. **Irtisanomisaika lasketaan tällöin irtisanomispäivästä.**

8. Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisen purkuoikeuden osalta noudatetaan, mitä maanvuokralain (258/1966) 20 §:ssä säädetään.

Sen lisäksi, mitä maanvuokralaissa säädetään vuokranantajan purkuoikeudesta, kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi vuokralaisen olennaisen sopimusehtojen laiminlyönnin vuoksi.

9. Vuokralaisen väistämisvelvollisuus

Vuokranantaja voi edellyttää vuokralaista lopettamaan vuokra-alueen käytön määräajaisesti vuokra-alueella tai sen ympäristössä suoritettavien rakennustöiden, viranomais määräyksen, kaavan toteuttamisen, julkisen tapahtuman, liikenteelle aiheutuvan haitan tai muun vastaavan syyn vuoksi. Vuokralainen vastaa tällöin kustannuksellaan vuokra-alueella olevan omaisuutensa purkamisesta, siirtämisestä ja varastoinnista.

Vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti vuokralaiselle mahdollisesta tarpeesta lopettaa vuokra-alueen käyttö määräajaksi. Vuokralaisen tulee siirtyä pois vuokra-alueelta vuokranantajan ilmoituksessa ilmoittamaan päivään mennessä, kuitenkin aikaisintaan kahden (2) viikon kuluessa vuokranantajan ilmoituksesta.

Vuokra-alueella suoritettavat katu- tai muiden yleisten alueiden kunnostus-, peruskorjaus tai muut vastaavat työt oikeuttavat vuokrasta vapautumiseen siltä ajalta, kun työ estää alueen käytön sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokra-alueen ulkopuolella suoritettavat katu- tai muiden yleisten alueiden kunnostus-, peruskorjaus tai muut vastaavat työt eivät oikeuta vuokranmaksusta vapautumiseen tai vuokranalennukseen.

10. Vuokra

Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungin laskun mukaan kaupunkiympäristölautakunnan vahvistaman taksan mukaisen vuokran terassialueen käytöstä. Eräpäivät ovat 31.5. (ajalta 1.4. - 31.10.) ja 30.9. (ajalta 1.11. - 31.3.).

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään voimassa olevan korkolain mukaista viivästyskorkoa ja voimassa olevan saatavien perinnästä annetun lain mukaiset perintäkulut.

Kaupungilla on oikeus korottaa vuokraa, jos sopimuskauden aikana määrätään veroja tai muita maksuja, jotka kohdistuvat kaupungin veloittamaan vuokraan.

11. Alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan terassialueen kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen huolehtimaan terassia ympäröivän alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta siltä osin, kun terassi estää alueen koneellisen tai muun tavanomaisen kunnossa- tai puhtaanapidon. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja liukkaudentorjunta. Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle ohjeita kunnossa- ja puhtaanapidon tasosta ja laajuudesta, ja vuokralaisen tulee noudattaa näitä ohjeita.

Vuokralaisen tulee huolehtia, että terassin vaikutusalueella on turvallista ja esteetöntä liikua.

Vuokralaisen on siistittävä terassin vaikutusalue päivittäin ja huolehdittava jätteiden poistamisesta.

12. Viranomaisluvut

Vuokralaisen tulee hankkia kaikki vuokra-alueella harjoitettavaan toimintaan liittyvät viranomaisluvut ja tehdä vuokra-alueella harjoitettavaa toimintaa koskevat ilmoitukset omalla kustannuksellaan. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokra-alueella toimivaltaisten viranomaisten määräyksiä ja ohjeistuksia, jotka koskevat vuokra-alueen käyttöä sekä sillä harjoitettavaa toimintaa.

13. Alueen käyttö

Ohjeet terassialueen käytöstä ovat kaupungin terassiohjeessa. Kaupungin viranhaltijalla, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, on oikeus antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä terassialueen käytöstä, ja vuokralainen on velvollinen noudattamaan näitä ohjeita.

14. Toimenpiteet vuokra-ajan päätyttyä

Vuokralaisen on ennallistettava alue kaupungin hyväksymään kuntoon vuokrasuhteen päättymiseen mennessä.

Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle ennen hallinnan luovutusta ja viimeistään vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisen selvityksen vuokra-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 velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta aiheudu lisäkustannuksia alueen myöhemmälle käytölle. Vuokralainen on

velvollinen esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä.

Mikäli vuokralainen ei ennen hallinnan luovutusta ole täyttänyt edellä 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 vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

15. Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta, sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä tai kaupungin terassiohjetta, kaupunki huomauttaa laiminlyönnistä ja antaa mahdollisuuden korjata laiminlyönti kohtuullisessa määräajassa. Jos laiminlyöntiä ei korjata annetussa määräajassa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 500 euroa jokaisesta laiminlyönnistä erikseen. Mikäli laiminlyönti on luonteeltaan jatkuva, sopimussakkoa voidaan periä 500 euroa kultakin alkavalta viikolta, kun laiminlyönti jatkuu.

Edellä sanotut sopimussakot eivät estä kaupunkia purkamasta tätä sopimusta veloitteen laiminlyönnin perusteella siten kuin maanvuokralaisissa säädetään ja siten kuin tässä sopimuksessa on sovittu.

Mikäli kaupunki katsoo vuokralaisen syyllistyneen sopimusrikkomukseen ja tämän olevan velvollinen maksamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen perusteella, kaupungin tulee kirjallisesti ilmoittaa siitä vuokralaiselle riittävästi yksilöitynä.

16. Vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaupungille tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Kaupungilla on oikeus vahingonkorvaukseen mahdollisesta sopimussakosta huolimatta.

Kaupunki ei vastaa välillisestä vahingosta tai vahingosta, joita saattaa aiheutua siitä, että kaupungin viranhaltijan päätös muuttuu tai kumoutuu, tai hanketta koskevien lupien myöntäminen pitkittyy tai estyy, tai alueella joudutaan tekemään korjaus-, rakennus- tai muita töitä tai liikenteen sujumiseen tai kaavan toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueella olevia rakenteita voidaan kiireellisten töiden vuoksi joutua purkamaan nopeasti. Kaupunki ei vastaa vahingosta, joita töistä saattaa vuokralaiselle aiheutua.

17. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriiskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

18. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti alueiden käyttö- ja valvontayksikölle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan postiosoitteeseen.

Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun postiosoitteeseen tai viimeksi kaupparekisteriin ilmoitettuun postiosoitteeseen. Mikäli vuokralainen on antanut suostumuksen sähköiseen asiointiin, tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään kolmantena päivänä viestin lähettämisen jälkeen.

Vuokralaiselle voidaan toimittaa sähköpostitse muita tiedoksiantoja alueen käyttöön vaikuttavista seikoista kuten esimerkiksi vuokra-alueen vaikutusalueella järjestettävistä tapahtumista.

19. Vuokrasopimusta koskevien tietojen luovuttaminen

Kaupungilla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

20. Sopimusasiakirjat ja sopimusasiakirjojen etusijajärjestys

Sopimus muodostuu seuraavista asiakirjoista:

1. Kaupungin vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva päätös liitteineen
2. Vuokrasopimus
3. Kaupungin terassiohje

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjojen välillä on ristiriita, sopimusasiakirjojen etusijajärjestys määräytyy yllä olevan numerojärjestyksen mukaan.

21. Muutoksenhaun vaikutus sopimuksen voimaantuloon

Kaupunki päättää sopimukseen sitoutumisesta toimivaltaisen viranhaltijan päätöksellä. Mikäli toimivaltaisen viranhaltijan päätös kumoutuu tai muuttuu oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää päätöksen täytäntöönpanon, katsotaan sopimus purkautuneeksi. Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli sopimus edellä mainitun mukaisesti katsotaan purkautuneeksi.

22. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan osapuolten kesken neuvotteluteitse. Jos erimielisyydet eivät ratkea neuvotteluteitse, jätetään erimielisyydet Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

