

**MAA-ALUEEN VUOKRAUS KÄPYLÄN LIIKUNTAPUISTON ALUEELTA FUMAX OY:LLE**

**VUOKRANANTAJA** HELSINGIN KAUPUNKI  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta  
PL 25401  
00099 Helsingin kaupunki  
Y-tunnus 0201256-6

Yhteyshenkilöt:  
Liikuntapalvelukokonaisuus  
Liikuntapaikat –palvelu

yksikön päällikkö Jyrki Inkinen, puh. 09 310 87904  
[jyrki.inkinen@hel.fi](mailto:jyrki.inkinen@hel.fi)

**VUOKRALAINEN** Fumax Oy  
Taulutie 14  
00680 Helsinki  
Y-tunnus 2576447-4

Yhteyshenkilö:  
Timo Maakannas, puh. 040 731 9490  
[kapylanjuniiorihalli@gmail.com](mailto:kapylanjuniiorihalli@gmail.com)

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta vuokraa Fumax Oy:lle Helsingin 17. kaupunginosassa (Pasila), osoitteessa Mäkelänkatu 72, 00520 Helsinki, Käpylän liikuntapuiston alueella sijaitsevan noin 5 730 neliömetrin suuruisen maa-alueen. Alue on osa kiinteistöä 091-410-0002-0013.

Tämä vuokrasopimus korvaa liikuntalautakunnan 27.2.2014, § 42 ja siihen ulko-liikuntapalveluiden osastopäällikön 27.4.2016, 14 § (lisälehti 1) tehdyn vuokrasopimuksen 2014-8182.

## VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

### 1. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖ, KUNTO JA LUOVUTUS

Vuokra-alueella on oikeus harjoittaa liikuntatoimintaa.

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen aiemman sopimuksen mukaisesti toteutettu tekonurmikenttä. Tekonurmikenttä on uusittu vuonna 2015. Tekonurmipinnoite tulee uusua viimeistään vuonna 2025.

Vuokra-alueelle on sijoitettu vuonna 2014 ylipainehalli, jonka katteet uusitaan vuokralaisen toimesta vuonna 2019. Ylipainehalli saa olla pystytettynä vuosittain 15.10. – 15.4. välisen ajan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-alueelle pystytettävää ylipainehallia monitoimihallina, hallissa ei saa olla katsomoa eikä siellä saa järjestää isoja yleisötapahtumia tai suuria yleisömääriä houkuttelevia kilpailutapahtumia. Vuokralainen voi kuitenkin halutessaan järjestää hallissa talvisin sarjapelejä ja turnauksia. Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohdetta ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

Vuokralaisen tulee erikseen sopia vuokranantajan kanssa Käpylän liikuntapuis-  
ton huoltorakennuksessa olevien sosiaalitilojen käytöstä.

Vuokralaisen tulee veloituksetta varata arkipäivisin kello 8.00 – 16.00 välisenä aikana koululaisten päiväkäytölle ajat vuosittain keväällä huhtikuun puolesta välistä toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoliväliin asti.

Vuokrakohde kokonaisuudessaan luovutetaan vuokralaiselle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa.

### 2. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Vuokra-aika alkaa 01.05.2019 ja päättyy 31.12.2029.

Sopimus päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.

### 3. VUOKRA JA SEN MAKSAMINEN

Täysimääräinen vuosivuokra vuonna 2019 (vuoden 2018 keski-indeksillä 1948) on 14 919,25 euroa (alv. 0%).

Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuokran laskukaavat:

Maa-alue: 6 kk x 5 730 m<sup>2</sup> x 1,00 €/ m<sup>2</sup> x 5 % x 19,48 = 2 790,51 €

Ylipainehalli: 6 kk x 2 930 kem<sup>2</sup> x 8,50 €/ kem<sup>2</sup> x 5 % x 19,48 = 12 128,74 €

Täysimääräisestä vuosivuokrasta peritään 50 %.

Perittävä vuosivuokra on 7 459,63 euroa.

Tammikuun 1. päivästä 2020 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 765,88 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokra on maksettava vuosittain kahdessa yhtä suuressa. Eräpäivät ovat 5.6. ja 5.10.

Vuokrat maksetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille eräpäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin vahvistaman, voimassa olevan päätöksen mukaan.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

#### **4. KÄYTTÖMAKSUT**

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

#### **5. SIIRTO-OIKEUS JA ALIVUOKRAUS**

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) 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 sopimusveloitteiden suorittamisesta. Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta hakea ja saada mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

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

## 6. VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä vuokra-  
lainen antaa kaupungille 4 000 euron suuruisen vakuuden. Vakuus koskee myös  
sitä korvausta vuokrakohteen hallinnasta, joka vuokralainen voidaan velvoittaa  
suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia pe-  
rimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja.

Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus, jossa on mukana pankin antama kuit-  
taamattomuustodistus.

Vakuus tulee antaa vuokranantajalle ennen sopimuksen allekirjoittamista. Va-  
kuus tulee osoittaa: Helsingin kaupunki, Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Liikun-  
tapalvelukokonaisuus, Liikuntapaikat –palvelu.

## 7. RAKENTAMINEN

Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan tekonurmikentän/-kenttien ja niihin  
liittyvien rakenteiden rakentamista varten tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä  
aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Alueelle rakennettavien rakenteiden piirustukset sekä ympäristösuunnitelmat on,  
sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokrananta-  
jan hyväksyttäväksi. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hu-  
lehtimaan vuokra-alueella tarvittavien johtojen rakentamisesta sekä siellä olevien  
ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen  
huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista siirtokustannuksista.  
Vuokralaisen tulee ennen rakennustöiden aloittamista esittää suunnitelma vuok-  
ranantajalle kumirouheen keräämisestä rakennesuunnitelman yhteydessä.

Vuokra-alueella saa aidata ainoastaan kenttä-/ ylipainehallialueen. Vuokralainen  
on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella tarvittavien  
johtojen rakentamisesta ja siirtokustannuksista.

## 8. VUOKRAKOHTEN HOITO-, KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSVASTUU

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevat rakennukset,  
aidat ja muut rakenteet ja laitteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hy-  
vässä ja siistissä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta  
antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa kenttäalueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevan yl-  
läpitoalueen siisteydestä.

Kesäkaudeksi alueelta tulee poistaa kaikki ylimääräiset rakenteet, kuten ylipai-  
nehallin ovi- ja varauuskäyntirakenteet pois lukien kentän huoltoportin ja henki-  
lökäyntioven. Kentän eteläpuoleinen vuokra-alueen reuna-alue tulee pitää kun-  
nostettuna niin, ettei siitä aiheudu vaaraa pelaajille. Vuokralaisen on kerättävä

vuokra-alueen ulkopuolelle ajautunut kumirouhe viipymättä pois. Vuokranantaja suorittaa alueen tarkastuksen vähintään kerran vuodessa.

Vuokralaisen tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että kumirouhe ei ajaudu vuokra-alueen ulkopuolelle ja että vuokra-alueen ulkopuolelle ajautunut kumirouhe kerätään viipymättä pois. Vuokranantaja tekee tältä osin vuosittain tarkastuskatselmuksia vuokra-alueella.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupunkiympäristön toimialan luvatta kaataa. Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

## 9. KATU JA TIET

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.

## 10. 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 tekonurmikenttä sijaitsee. Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

## 11. KATSELMUS

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia.

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.

## 12. MAINONTA JA TIEDOTUS

Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiviin aitoihin ei ilman vuokranantajan lupaa tavanomaisten ohjauksilpien tai vastaavien opasteiden ja kilpailutapahtumien julkistamisen lisäksi kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia kuin kentän nimen ja tunnuksen.

Vuokranantajalla on vuokralaisen hakemuksen perusteella oikeus myöntää lupa mainosten sijoittamiseen alueelle korvauksetta.

## 13. JÄRJESTYSMÄÄRÄYKSET

Vuokralainen on velvollinen kiinteistön 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.

## 14. TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Tekonurmikenttä jää vuokra-ajan päättyessä korvauksetta kaupungille, mikäli kaupunki katsoo, että edellä mainitut rakenteet ovat edelleen käyttökelpoisia. Muussa tapauksessa vuokralainen on velvollinen purkamaan ja viemään pois tekonurmen ja muut vuokra-alueelle rakentamansa rakenteet ja laitteet perustuksiin sekä kunnostamaan kentän hiekkapintaiseksi jalkapallokentäksi.

Mikäli kentän pinnoitetta ei ole uusittu ennen annettua määräaikaa tulee vuokralaisen esittää vuokranantajan hyväksymän arvioitsijan lausunto siitä miten kauan pinnoite kestää, jolloin pinnoitteen uusimisajankohtaa voidaan siirtää.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistaa vuokra-alueelta vuokralaisen irtain omaisuus sekä puhdistaa vuokra-alue 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.

## 15. UUELLEEN VUOKRAUS

Tämä vuokrasopimus koskee ajankohtaa 01.05.2019 - 31.12.2029.

Vuokrasopimuksen viimeisen voimassaolovuoden aikana kaupunki arvioi, voidaan vuokra-alueella olevaa toimintaa edelleen jatkaa.

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 vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

## 16. ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus/ Liikuntapaikat-palvelu, 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.

## 17. VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen tai vuokranantaja ovat velvollisia korvaamaan toiselle osapuolelle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

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

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

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

## 18. MUUTA

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

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.

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

(pvm ja päätös §)

---

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

Tällä sopimuksella todetaan päättyneeksi samaa aluetta koskeva liikuntalautakunnan päätöksellä 27.2.2014, § 42 ja siihen ulkoliikuntapalveluiden osastopäällikön päätöksellä 27.4.2016, 14 § (lisälehti 1) tehty vuokrasopimus 2014-8182.

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

Helsingissä \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2019

HELSINGIN KAUPUNKI  
Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta  
Liikuntapalvelukokonaisuus

---

Vuokranantajan edustajan allekirjoitus

Helsingissä \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2019

Fumax Oy

---

Vuokralaisen edustajan allekirjoitus

Liite

Vuokra-alueen kartta