

## LASITETUN TERRASSIALUEEN VUOKRASOPIMUS

### 1. Sopimuksen perustiedot

Sopimuksen 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 <a href="mailto:ulkoilma@hel.fi">ulkoilma@hel.fi</a>
Vuokralainen	[täytetään] (jäljempänä myös "vuokralainen")
Y-tunnus	[täytetään]
Postiosoite	[täytetään]
Yhteyshenkilö	[täytetään]
Yhteyshenkilön puhelinnumero	[täytetään]
Yhteyshenkilön sähköposti	[täytetään]
Sähköpostiosoitetta saa käyttää sähköiseen asiointiin	Kyllä
Suostumalla sähköiseen asiointiin vuokralainen antaa vuokranantajalle suostumuksen lähettää vuokranantajalle ilmoittamaansa sähköpostiin tiedoksiantoja ja tietoa alueen käyttöön vaikuttavista seikoista.	
Henkilötietojen käsittelyn tarkoitukset ja käsittelyn oikeusperuste on kuvattu tarkemmin alueiden käytön lupa- ja vuokrausasioiden asiakasrekisterin rekisteriselosteessa, joka on nähtävillä osoitteesta <a href="https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/organisaatio/rekisteriselosteet">https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/organisaatio/rekisteriselosteet</a> .	

Kaupungin päätöksentekoa koskevat tiedot	
Päätäjä	Tapahtumat ja maanvuokraus -tiimin tiimipäällikkö
Kaupungin päätös, johon vuokraus perustuu	<b>Diaari, päivämäärä ja pykälä</b>
Sopimustunnus	<b>HKRVVL</b>
Vuokra-aluetta koskevat tiedot	
Vuokra-alue	<b>XX kaupunginosan, [kaupunginosan nimi], korttelin XX tontti XX [kiinteistötunnus/-tunnukset XX], liitteenä 1 ja 2 olevien asiakirjojen mukainen XX m<sup>2</sup> suuruinen alue osoitteessa XX.</b>
Vuokra	
Vuokra-aika (korkeintaan 31.12.2033 asti)	<b>PP.KK.VVVV—PP.KK.VVVV</b> Sopimus päättyy ilman eri irtisanomista sopimuskauden viimeisenä voimassaolopäivänä.
Vuokra kuukaudessa (ilman ALV)	<b>X euroa</b>
Vuokraan lisätään arvonalisävero	Ei
Vuokrantarkistus	Vuosittain 1.4. <b>[tarkistetaan, kun päätösteksti on valmis ja muokataan sen mukaisesti]</b>
Vakuus	Vuokralaisen on maksettava <b>XX</b> euron suuruinen vakuus kaupungin vakuustilille Nordea FI93 2001 1800 2050 59 tai annettava kaupungille vakuudeksi em. suuruinen pankin antama omavelkainen pankkitakaus, pankkitalletustodistus tai muun kotimaisen rahoituslaitoksen myöntämä vakuus. Pankkitalletukseen tulee liittyä aina pankin antama kuitaamattomuustodistus. Vakuus/pantti on maksettava viimeistään kaksi viikkoa ennen alueen käyttöönottoa. Mahdollisen pankkitakauksen on oltava voimassa 3 kk sopimuksen päättymisen jälkeen.

## 2. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki antaa vuokralle liitteessä yksilöidyn kaupungin omistaman alueen (jäljempänä terassialue tai vuokra-alue) käytettäväksi terassialueena perustietosivulla mainittuna aikana. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan toiminnassaan tämän sopimuksen ehtoja ja sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä sekä kaupungin lasitettuja terasseja koskevaa ohjetta ja kaupungin terassiohjetta siltä osin kuin lasitettuja terasseja koskevassa ohjeessa viitataan kaupungin terassiohjeeseen.

Sopimus ei oikeuta alueen käyttämiseen muuten kuin terassialueena.

## 3. Sopimuksen muuttaminen

Kaupungilla on oikeus muuttaa tai tarkentaa sopimuksen ehtoja, lasitettuja terasseja koskevaa ohjetta sekä terassiohjetta sopimuskaudella perustellusta syystä.

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

Muutokset ja tarkennukset on tehtävä kirjallisesti.

## 4. 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.

## 5. Sopimuksen irtisanominen

Sopimus päättyy perustietosivulla mainitun vuokra-ajan 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, viranomaismääräyksen, liikenteelle aiheutuvan haitan tai järjestyshäiriöiden takia, irtisanomisaika on kuitenkin kaksi viikkoa. Irtisanomisaika lasketaan tällöin irtisanomispäivästä.

## 6. 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.

## 7. Vuokralaisen väistämisvelvollisuus

Vuokranantaja voi edellyttää vuokralaista lopettamaan vuokra-alueen käytön määräaikaikaisesti vuokra-alueella tai sen ympäristössä suoritettavien rakennustöiden, viranomais määräyksen, kaavan toteuttamisen, 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 tai sen vaikutusalueella suoritettavat katu- tai muiden yleisten alueiden kunnostus-, peruskorjaus tai muut vastaavat työt eivät anna oikeutta vuokranmaksusta vapautukseen tai vuokranalennukseen. Mikäli terassin käyttö keskeytyy yli 14 vuorokauden ajaksi vuokra-alueella tai sen vaikutusalueella suoritettavien katu- tai muiden yleisten alueiden kunnostus-, peruskorjaus tai muiden vastaavien töiden vuoksi, vuokralaisella on oikeus vuokranmaksusta vapautukseen 14 vuorokautta ylittävältä ajalta siihen saakka, kunnes häiriö on poistunut. Vapautus vuokranmaksusta myönnetään vain, jos vuokralainen on ennen terassin käytön keskeyttämistä sopinut asiasta kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa terassin käytön estymisestä johtuvasta, vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvasta myynnin menetyksestä tai muista vuokralaiselle aiheutuneista kuluista.

## 8. Vuokra

Vuokra sopimuksen voimaantullessa on sopimuksen perustietosivulle merkitty vuokra.

Vuokra maksetaan laskua vastaan kuukausittain.

Kaupungilla on oikeus tehdä vuokraan virallisen elinkustannusindeksin (1951:10=100) mukainen indeksikorotus vuosittain alkaen huhtikuun ensimmäisestä päivästä. Vuokran määrää ei vuokrantarkistuksessa alenneta.

Vuokra tarkistetaan kertomalla perusvuokra luvulla, joka saadaan jakamalla tarkistusvuotta edeltävän vuoden pistelukujen keskiarvo sopimuksen voimaantulovuotta edeltävän vuoden pistelukujen keskiarvolla.

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

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.

## 9. Vakuudet

Vuokralainen antaa kaupungille sopimuksen perustietosivulle merkityn vakuuden.

Vakuus määräytyy sopimuksen pituuden mukaan niin, että alle 12 kuukautta kestävässä sopimuksissa vakuuden määrä on 50 % vuokra-ajan kokonaisvuokrasta ja yli 12 kuukautta kestävässä sopimuksissa vakuus on kuuden kuukauden vuokran suuruinen.

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

Vakuus palautetaan vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä loppukatselmuksen jälkeen siltä osin kuin sitä ei ole käytetty tai vuokranantajalla ei ole vakuuteen kohdistuvia vaatimuksia. Vakuudelle ei makseta korkoa.

## 10. 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 liikkuu.

Vuokralaisen on siistittävä terassin vaikutusalue päivittäin ja huolehdittava jätteiden poistamisesta.

## 11. 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.

Vuokralaisen on aina selvitettävä rakentamista tai purkamista edellyttävien toimenpiteiden luvanvaraisuus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta sekä hankittavat luvat ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

## 12. Alueen käyttö

Sopimus oikeuttaa käyttämään aluetta vain terassialueenavuokra-aikana.

Ohjeet terassialueen käytöstä ovat kaupungin lasitettuja terasseja koskevassa ohjeessa sekä kaupungin terassiohjeessa siltä osin kuin siihen viitataan lasitettuja terasseja koskevassa kaupungin ohjeessa. 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.

### 13. Toimenpiteet vuokra-ajan päätyttyä

Vuokralaisen on ennallistettava alue kaupungin hyväksymään kuntoon vuokrasuhteen päättymiseen mennessä, ellei vuokralainen ja kaupunki kirjallisesti sovi toisin.

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.

### 14. Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta, sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä taikka kaupungin lasitettuja terasseja koskevaa ohjetta tai siinä viitattuja kaupungin terassiohjeen määräyksiä, 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 velvoitteen 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.

## 15. 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.

## 16. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokraohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

## 17. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti alueiden käyttö- ja valvontayksikölle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitetaan 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.

## 18. Vuokrasopimusta koskevien tietojen luovuttaminen

Kaupungilla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

## 19. Sopimusasiakirjat ja sopimusasiakirjojen etusijajärjestys

Sopimus muodostuu seuraavista asiakirjoista:

1. Vuokrasopimus liitteineen
2. Kaupungin lasitettuja terasseja koskeva ohje
3. Kaupungin terassiohje siltä osin kuin siihen on viitattu kaupungin lasitettuja terasseja koskevassa ohjeessa

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

Vuokralainen on tutustunut sopimusasiakirjoihin ennen sopimuksen allekirjoittamista ja sitoutuu noudattamaan niitä.

## 20. Muutoksenhaun vaikutus sopimuksen voimaantumiseen

Kaupunki päättää sopimukseen sitoutumisesta toimivaltaisen viranhaltijan päätöksellä. Mikäli toimivaltaisen viranhaltijan päätös kumoutuu tai muuttuu oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielinen 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.

## 21. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

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

## 22. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopimusosapuolelle. Sopimus astuu voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja vakuus on asetettu.

## 23. Allekirjoitukset

### Helsingin kaupunki

### Vuokralainen

Allekirjoitus

Allekirjoitus

Nimenselvennys ja tehtävänimike

Nimenselvennys ja tehtävänimike

Päiväys ja paikka

Päiväys ja paikka

## LIITTEET

- Liite 1** Vuokra-alueen asemapiirros  
**Liite 2** Vuokra-alueen pohjapiirustus