
Maa- ja vesialueen vuokrasopimus, Etu-Töölö, Hietaniemi,
Vesiturheilukeskus Laguuni Oy, 2024 - 2031

Sopimuskausi
01.03.2024 - 31.12.2031

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen

Vesiturheilukeskus Laguuni Oy (2810833-9)
Mechelininkatu 25 LH 2
00100
Helsinki
Suomi

Vuokranantaja

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

2. Kaupungin päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, xx.xx.2024, xx §

3. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2023-011795

4. Vuokra-alue

Vuokra-alue käsittää liitteenä olevaan karttaan merkityn 1 258 m²:n suuruisen maa-alueen Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sekä liitekarttaan merkityn 44 469 m²:n suuruisen vesialueen, joka sijaitsee osin Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) ja Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama).

Alueelle sijoitetaan vesiturheilukeskus oheistoimintoiheen. Vuokrankohteessa on oikeus harjoittaa kioski- tai kahvilatoimintaa.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa kulkuyhteys viereisen saunarakennuksen ja

vesiurheilualan välillä. Vuokralainen vastaa kaikesta rakentamisesta, hoidosta ja ylläpidosta. Kulkuyhteys sijoittuu osin vuokra-alueen ulkopuolelle.

Vesihiihtäjillä on oikeus käyttää alueelle rakennettavaa laituria omassa toiminnassaan.

Alue on vesiurheilualuetta, jossa on otettava huomioon muut alueella toimivat.

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

Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan tilan sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii käyttöön tarvittavat luvat.

Vuokrauskohdetta saa käyttää ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.3.2024 ja päättyy 31.12.2031 ilman erillistä irtisanomista.

6. Vuokra ja sen maksaminen

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2023 joulukuun indeksillä 2316) on yhteensä 11 341,50 euroa (alv 0 %).

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen rakennelmien osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron neliömetrihintaa ja vesialueiden osalta 0,16 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään liikuntakäyttöön tarkoitettujen rakennelmien osalta 50 %.

- Kevyet rakennelmat 36,5 m², joista kaupallista toimintaa 10 m²

• $26,5 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,16 \times 50 \% = 184,12 \text{ euroa}$

• $10 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,16 = 138,96 \text{ euroa}$

- Muut rakennelmat (terassit ja laiturit) noin 400 m²

• $n. 400 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,16 \times 50 \% = 2 779,20 \text{ euroa}$

- Vesialue, 44 469 m²

• $44 469 \text{ m}^2 \times 0,16 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 23,16 = 8 239,22 \text{ euroa}$

Maa-alue on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Vuokra yhteensä 11 341,50 euroa vuodessa. Sitä vastaava perusvuosivuokra on 489,70 euroa

Vuokra vastaa elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 2316.

Liikuntakäytössä olevien rakennusten maa-alueen osalta täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % maa-alueen osalta niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi kuitenkin muuttaa subvention määrää sopimuskauden aikana.

Subvention määrää voidaan muuttaa seuraavan kerran vuonna 2032, jolloin mahdolliset muutokset tulevat voimaan 1.1.2034. Mahdolliset muutokset subvention määrässä astuvat automaattisesti voimaan lautakunnan päätöksen lainvoimaisuuden myötä ilman, että tätä sopimusta muutetaan. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan subvention määrän muutoksista vuokralaiselle viipymättä.

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 489,70 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 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 erässä määräaikaan mennessä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille viitenumeroa käyttäen Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun toimittaman laskutuksen mukaisesti. Määräajat ovat 5.6. ja 5.12.

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. Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. 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 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.

8. Alivuokraus

Vuokralainen ei saa tilapäisestikään vuokrata edelleen tai luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi ilman Helsingin kaupungin ulkoilupalvelut-palvelun kirjallista lupaa.

9. Vakuus

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kolmen kuukauden vuokraa vastaava eli 2 835,38 euron suuruinen rahavakuus. Rahavakuus on vakuutena kaikista vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien ja suoritusten täyttämistä. 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. Vuokralaisen tulee maksaa rahavakuus Helsingin kaupungin pankkitilille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista erikseen annettavien ohjeiden mukaisesti.

10. Käyttömenot ja muut kulut

Vuokralaisen tulee hankkia alueille riittävät WC-tilat.

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 mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

11. Rakentaminen

Vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta 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 liikuntapalveluiden hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen toimesta vuokra-alueeseen tehdyt muutokset, parannukset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyödyksi. Vesi- ja viemärijohtojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä kaapeleiden rakentamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Vesi- ja viemärijohtojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä kaapeleiden rakentamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan. Alueella ei saa tehdä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puun kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa.

12. Hoitovelvollisuus

Vuokralainen vastaa toiminnan vaatimista järjestelyistä sekä vastaa kaikilta osin alueen turvallisuudesta. Vuokra-alue on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä, myös rakentamisen aikana, eikä sinne saa varastoida käytöstä poistettuja ja kaatopaikalle kuuluvia romuksi luokiteltavia tavaroita. Alueelle pystytettävät rakennelmat on pidettävä töhryistä vapaina.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen hyvässä kunnossa sekä noudattamaan liikuntapalvelun niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassaolevia ympäristön suojelua, turvallisuutta ja vuokra-alueen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä ja ohjeita. Vuokralaisen tulee valvoa, että maahan, veteen tai ilmaan ei jätetä tai päästetä jätettä, ongelmajätettä tai muuta maaperän, veden tai ilman laadun huononemista aiheuttavaa ainetta. Vuokralaisen tulee myös huolehtia, että vuokra-alueen jätehuolto tapahtuu asianmukaisesti viranomaisten vaatimalla tavalla.

Liikuntapalvelut ei vastaa vesisyvyyden riittävydestä vesiurheilukeskukselle eikä mahdollisesti tarvittavien ruoppausten kustannuksista.

Ranta-alue on vartioimaton eikä vuokranantaja vastaa vesiurheilukeskukselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokralainen vastaa itse mahdollisista tuulen, aallokon sekä talvi- ja jääolosuhteiden aiheuttamista vahingoista.

Mikäli vesiurheilukeskus aiheuttaa vaurioita rantamuriin tai laituriin, vuokralainen vastaa aiheutuneesta vahingosta.

13. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Vuokralaisella on velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan vuokraalueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon Helsingin kaupungin tehtäväksi.

14. Mainonta

Alueelle ei ilman liikuntapalveluiden lupaa saa kiinnittää tai pystyttää mainoksia.

15. Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli. Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten. Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on välittömästi tarvetta koskevan ilmoituksen tiedoksisaannista luovutettava sitä varten tarvittava ala.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon

arvion mukaan.

16. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksen suorittamisesta etukäteen. Etukäteen ilmoitetaan myös, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin vuokra-alueen tiloihin. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa havaitut puutteellisuudet on korjattava. Katselmus voidaan pitää myös vuokralaisen pyynnöstä.

17. Vuokra-ajan päättyminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on osoitettava alueen maaperän puhtaus ympäristöviranomaisten vaatimalla tavalla. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on viimeistään vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

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 aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

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

18. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin liikuntapalveluille nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen

viimeksi liikuntapalveluille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle kaupungin noudattamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

19. Muuta

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavien maksujen suorittamisen, tai ellei vuokralainen muutoin noudata vuokrasopimuksen ehtoja taikka sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita. Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maa-alueen vuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

Vuokralaisen vastuulla on huolehtia vesialueen turvallisuudesta. Vesiurheiluradan käyttö ei saa aiheuttaa vaaratilanteita alueen muille käyttäjille.

Vuokraus ei oikeuta muuhun myynti- tai mainostoimintaan alueella ilman liikuntapalvelun lupaa. Suuremmista tapahtumista vuokralaisen tulee sopia erikseen liikuntapalveluiden kanssa.

Luvan saajalla ei ole oikeutta saada korvausta/hyvitystä Hietarannan uimarannalla mahdollisesti järjestettävistä tapahtumista johtuvista haitoista (alue ei ehkä ole käytettävissä). Lisäksi luvan saaja sopii itse mahdollisesta kulkuyhteyden käytöstä tapahtumajärjestäjien kanssa.

Päätös astuu voimaan ehdolla, että Vesiurheilukeskus Laguuni Oy on saanut eri tahoilta, kuten mm. kaupunkiympäristön toimialalta luvan radan tukipylväiden sijoittamiselle sekä kaikki muut tarvittavat luvat vuokra-alueelle vesihiihtolaitteen ja rakennusten käyttöönottamiseksi.

Vuokralainen on velvollinen pitämään omalta osaltaan vapaana vuokra-alueelle johtavan tieyhteyden. Moottoriajoneuvojen pysäköinti vuokra-alueella on kielletty.

Vuokra-alueen vieressä sijaitsee kolmannelle vuokrattu laituri. Vuokralainen on velvollinen sallimaan kulun laiturille vuokra-alueensa kautta.

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.

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

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

Allekirjoitukset

Tästä sopimuksesta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.