

(pvm ja päätös §)

MAA-ALUEEN VUOKRAUS HELSINGIN 22. VALLILAN KAUPUNGINOSASTA URHEA-HALLI OY:LLE

VUOKRANANTAJA

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

Yhteyshenkilöt:
Liikuntapalvelukokonaisuus
Liikuntapaikat –palvelu

Yhteyshenkilö:
yksikön päällikkö Jyrki Inkinen, puh. 09 310 87904
jyrki.inkinen@hel.fi

VUOKRALAINEN

Urhea-halli Oy
c/o Mäkelänrinteen Uintikeskus, 3. krs.
Mäkelänkatu 49
00550 Helsinki
Y-tunnus 2904377-6

Yhteyshenkilö:
toimitusjohtaja Simo Tarvonen, puh. 050 583 6513
simo.tarvonen@edu.hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta vuokraa Urhea-halli Oy:lle Helsingin 22. kaupunginosassa (Vallila), osoitteessa Mäkelänkatu 47, 00550 Helsinki, 4 973 m²:n suuruisen maa-alueen. Alue on osa kiinteistöä 91-22-586-5.

Vuokra-alueelle rakennetaan 14 206 kem²:n suuruisen urheiluhalli.

(pvm ja päätös §)

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. VUOKRAKOHTTEEN KUNTO, LUOVUTUS JA KÄYTTÖ

Vuokrakohdetta käytetään pääsääntöisesti liikuntatoimintaan tai sitä tukevaan/ palvelemaan toimintaan.

Vuokran lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista toimintansa aiheuttamista käyttömenoista sekä vuokralaisen toimesta vuokraohteeseen rakennetuista rakenteista, koneista ja laitteista sekä huolehtii itse kustannuksellaan tilan sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii toimintaa varten tarvittavat viranomaisluvut. Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohdetta ainoastaan sopimuksen mukaiseen toimintaan.

2. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Vuokra-aika alkaa XX.XX.2019 ja päättyy 31.12.2059.

Sopimus on määräaikainen ja päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovituna päättymispäivänä.

3. VUOKRA JA SEN MAKSAMINEN

Täysimääräinen vuosivuokra vuonna 2019 (vuoden 2018 keski-indeksillä 1948) on 166 039,73 euroa (alv. 0%). Vuokra on määritelty rakennettavan urheiluhallin, 14 206 kerrosneliömetrin mukaan.

Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti.

Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Perittävän vuokran laskukaava:

$$14\ 206\ \text{km}^2 \times 12,00\ \text{km}^2/\text{x} \times 5\ \% \times 19,48 \times 50\ \% = 83\ 019,86\ \text{€}$$

Vuokra täsmennetään vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alussa, jolloin urheiluhallin rakennustyöt alkavat.

Tammikuun 1. päivästä 2020 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 8 523,60 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannus-

(pvm ja päätös §)

indeksi 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.

Vuokrat tulee maksaa eräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille viitenumeroa käyttäen. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille eräpäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin vahvistaman, voimassa olevan päätöksen mukaan.

4. KÄYTTÖMAKSUT

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

5. MUUT MAKSUT

Vuokralainen maksaa tontin lohkomiskustannukset.

6. 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 (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.

(pvm ja päätös §)

7. ALIVUOKRAUS

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

8. VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämiseksi vuokra-
lainen antaa kaupungille kolmen kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden
20 754,96 euroa. Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokratiohjeen hallinnas-
ta, joka vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymi-
sen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia perimis- 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.

9. PIIRUSTUKSET

Alueelle rakennettavien rakenteiden piirustukset sekä ympäristösuunnitelmat on,
sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokrananta-
jan hyväksyttäväksi.

10. RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan urheiluhallin ja siihen liittyvien raken-
teiden rakentamisesta ja sitä varten tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä ai-
heutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava vuokra-
alueelle vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan
alkamisesta lukien.

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, se on rakennetta-
va uudelleen kahden (2) vuoden kuluessa.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittuja rakentamisaikoja.

Alueella ei saa tehdä maankaivutöitä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa.

Alueelta ei saa kuljettaa pois ilman vuokranantajan lupaa ruokamultaa, turvetta,
savea, hiekkaa eikä muita maalajeja.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuok-
ranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

(pvm ja päätös §)

11. MAA-AINEKSET JA PUUT

Vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin suorittamassa puustokatselmuksessa.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

12. KUNNALLISTEKNIikka

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

13. 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.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

14. VUOKRAKOHTEN HOITO-, KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSVASTUU

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset, muut rakenteet, laitteet ja ojituksen sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä ja siistissä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa rakennetun alueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevan mahdollisen ylläpitoalueen siisteydestä.

Vuokralaisen on puhdistettava myös vuokra-alueen ympäristö, mikäli epäsiisteys aiheutuu alueen käytöstä.

(pvm ja päätös §)

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

15. KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVELVOLISUUS

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.

16. VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Mäkelänrinteen junatunneli, Vahanen Environment Oy, 15.8.2017). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata. Alueella on todettu kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Vuokranantaja vastaa mahdollisista maaperän puhdistustoimenpiteistä, jotka ovat aiheutuneet maa-alueen käytöstä ennen vuokrasopimuksen voimaan astumista.

17. VUOKRALAISEN VASTUU MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Vuokralainen vastaa itse aiheuttamistaan ongelmista, jotka on todettu vuokralaisen aiheuttamiksi.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristötoimialan tonttipalveluille sekä puhdistamaan alueen kustannuksellaan.

18. 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.

(pvm ja päätös §)

Katselmuksesta laaditaan toimituskirja, jonka perusteella vuokranantaja päättää, onko aihetta muistutuksiin ja missä ajassa puutteellisuudet on korjattava. Tämä asiakirja on annettava vuokralaiselle tiedoksi.

19. MAINONTA JA TIEDOTUS

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan kiinnittää asianmukaiset viranomaisluvut hankittuaan toimintaansa kuvaava kilpi sekä yhteystiedot vuokra-alueelle vuokranantajan yhteyshenkilön kanssa asiasta erikseen sovittavaan paikkaan. Muilta osin vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan yhteyshenkilön lupaa oikeutta kiinnittää mainoksia, kilpiä, julisteita tms. vuokra-alueelle.

20. 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.

21. TOIMENPITEET VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ellei vuokranantajan kanssa toisin ole kirjallisesti sovittu. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen 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 viimeistään vuokra-ajan päättyessä velvollinen omalla kustannuksellaan puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Mikäli vuokralainen ei vuokra-ajan päättyessä vie omaisuuttaan vuokra-alueelta 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 tällöin 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 toi-

(pvm ja päätös §)

menpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

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

Alueella on suoritettava tarkastuskatselmus kahden (2) viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen vuokranantajan kanssa.

22. UUELLEEN VUOKRAUS

Tämä vuokrasopimus koskee ajankohtaa XX.XX.2019 - 31.12.2059.

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 (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

23. 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 25400, 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.

24. VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen ja 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.

(pvm ja päätös §)

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

25. 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.

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

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

Helsingissä ____ . päivänä _____ kuuta 2019

HELSINGIN KAUPUNKI
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Liikuntapalvelukokonaisuus

Vuokranantajan edustajan allekirjoitus

Helsingissä ____ . päivänä _____ kuuta 2019

Urhea-halli Oy

Vuokralaisen edustajan allekirjoitus

Liite

Vuokra-alueen kartta