



Sopimus MAA-ALUEEN VUOKRASOPIMUS		Sopimusnumero 2016-14327	Sivumäärä 1 (5)
Päätöksentekijä/päätös, johon sopimus perustuu Liikuntalautakunta (19.1.2017, §) Kaupunginhallitus Liikuntalautakunta		Hakemuksen päiväys 20.12.2016	Diaaritunnus HEL 2016-014327

1. VUOKRANANTAJA

2. VUOKRALAINEN

Nimi HELSINGIN KAUPUNKI LIIKUNTALAUTAKUNTA		Nimi Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy	
Y-tunnus 0201256-6		Y-Tunnus 2395880-1	
Postiosoite PL 4800	Postitoimipalkka 00099 Helsingin kaupunki	Postiosoite ja -toimipalkka Kontulankaari 15, 00940 Helsinki	
Käyntiosoite Paavo Nurmen kuja 1 C	00250 Helsinki	Laskutusosoite (jos eri kuin postiosoite)	
Yhteystiedot sopimuskauden alkaessa kenttäpäällikkö Juha Leoni		Yhteyshenkilö sopimuskauden alkaessa hallituksen puheenjohtaja Juha Granbom	
Puhelin (09) 310 87503, 040 3341892	sähköposti juha.leoni@hel.fi	Puhelin 050 372 5026	sähköposti juha.granbom@fi.fujitus.com

3. SOPIMUSKOHDTE

Sopimuskohte KURKIMÄEN LIIKUNTAPUISTOSSA SIJAITSEVA MAA-ALUE		Käyttötarkoitus Liikuntatoiminta	Kaupunginosa 47. Mellunkylä
Osoite Kurkisuontie 5, 00940 Helsinki		Kohdeluokka/-alka Maa-alue/ jalkapallo	Sijainti/ kiinteistökartta 680503
Hallinta-alueen vuokratunnus Y3147-00001	Muuta sopimuskohteesta Kiinteistötunnus 091-047-9904-0001, vuokrattava alue 9 232 m ² . Varsinainen kenttäalue on 7 254 m ² , jonka mukaan vuokra peritään. (kts. s. 2/ kohta 8)		LIITTEET 1 kappale Vuokra-aluekartta

4. SOPIMUSAIKA, IRTISANOMINEN

Alkaa XX.XX.2017	Päättyy 31.12.2032	Irtisanominen Vuokrasopimus päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.
----------------------------	------------------------------	---

5. VUOKRA, MAKSAMINEN, TARKISTAMINEN

Vuokra, maksaminen, tarkistaminen Ks. täsmennys, sivu 2/kohta 10	Eräpäivä vuosittain kts. sivu 2/kohta10	Maksuerät 2/vuosi	Alv-kanta 0 %
--	---	-----------------------------	-------------------------

6. VAKUUS

Vakuuden arvo 4 000,00	Vakuuden kuvaus, toimittaminen Ks. täsmennys, sivu 3/kohta 15
----------------------------------	---

7. ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Vuokrauksessa noudatetaan muutoin sitä mitä erikseen sivuilla 2-4 on sopimus-suhteesta todettu. Tätä sopimuskappaletta on laadittu kaksi yhtä pitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.	
Palkka ja alka Helsinki, .päivänä .kuuta 2017	Palkka ja alka Helsinki, .päivänä .kuuta 2017
Vuokranantajan valtuuttaman edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys Helsingin kaupungin liikuntavirasto/ Ulkoliikuntapalvelut	Vuokralaisen edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy
Stefan Fröberg, osastopäällikkö	Itä-Helsingin Jalkapalloareenat Oy:n edustaja(t)

Alkuperäiskappale Arkisto Vuokralainen	Kopio	Tekninen yksikkö Vuokrarekisterin ylläpitäjä	Osasto Hallinto Yhteyshenkilö	Muut sopimukseen liittyvät toimeksiannot Vuokralaskutus Talpa/laskutuspyyntö
---	--------------	--	--	---



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohtat 8 - 12 (27)	Sopimusnumero 2016-14327	Sivumäärä 2 (5)
--	-------------------------------------	------------------------------------	---------------------------

8. VUOKRAKOHDE, KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrahohde on pinta-alaltaan 9 232 neliömetrin maa-alue, joka käsittää Helsingin kaupungin 47. Mellunkylän kaupunginosassa sijaitsevan Kurkimäen liikuntapuiston 7 254 m² pintaisen kenttäalueen. Vuokra-alueeseen sisältyy 1 978 m²:n kokoinen viheralue, jonka ylläpito on vuokralaisen vastuulla. Aluetta ei voi käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen toimintaan, joten vuokra peritään vain varsinaisen kenttäalueen pinta-alan 7 254 m²:n pohjalta. Vuokra-aluetta käytetään liikuntatoimintaan. Kenttäalue on talvisin kolmen kuukauden ajan liikuntaviraston ulkoliikuntapalveluiden käytössä. Em. ajalta ei peritä vuokraa eikä muita maksuja/ kuluja kuten sähkö ja vesi. Kenttäalueen yhteydessä olevan huoltorakennuksen käytöstä sovitaan vuokralaisen kanssa erikseen laadittavalla sopimuksella.

9. VUOKRAKOHTEEN KUNTO, LUOVUTUS, KÄYTTÖ

Vuokrahohde luovutetaan vuokralaiselle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa. Vuokralainen vastaa kaikista toimintansa aiheuttamista kustannuksista ja huolehtii itse kustannuksellaan alueen sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon sekä hankkii kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisluvut. Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle jalkapallon tekonurmikenttä ja harjoittaa alueella liikuntatoimintaa. Vuokralaisen tulee asentaa kentälle tekonurmipinnoite vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa, vuokrasopimus päättyy vuoden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisesta ilman eri irtisanomista. Vuokralaisen tulee veloituksetta varata arkipäivisin kello 8.00 – 16.00 välisenä aikana koululaisten päiväkäytölle ajat vuosittain keväällä huhtikuun alusta toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoliväliin asti sekä sitouduttava varaamaan veloituksetta 5,5 tuntia viikossa yleisövuoroille, joista 4 tuntia on oltava ma-pe klo 16–20 välisenä aikana ja 1,5 tuntia la-su klo 12–16 välisenä. Jos kuitenkin vuokralainen järjestää tapahtumia näinä ajankohtina, on vuokralaisen velvollisuus ilmoittaa yleisövuoron peruuntumisesta tai siirrosta alueella hyvissä ajoin.

10. VUOKRA, MAKSAMINEN, TARKISTAMINEN

Täysimääräinen vuosivuokra vuonna 2017 (vuoden 2015 keski-indeksillä 19,06) on 5184,30 euroa (alv. 0%). Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokran laskukaava: 7 254 m² x 1,00 €/ m² x 5 % x 9/12 kk x 19,06. Tammikuun 1. päivästä 2018 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 272,00 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 1.1.2018 lukien 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 eräänäpäivä 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.

11. KÄYTTÖMAKSUT

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

12. MUUT MAKSUT

Vuokralainen on velvollinen maksamaan veden ja jäteveden, kaukolämmön ja sähkön liittymismaksut kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaisesti.



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 13 - 18 (27)	Sopimusnumero 2016-14327	Sivumäärä 3 (5)
--	--------------------------------------	------------------------------------	---------------------------

13. SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren 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 Etelä-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusveloitteiden suorittamisesta. Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista. Vuokra-alueella olevien rakenteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

14. ALIVUOKRAUS

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

15. VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien veloitteidensa täyttämistä vuokralainen antaa kaupungille 4 000 euron suuruisen vakuuden. Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokratiohteen hallinnasta, joka vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia perimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja. Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai säästökirja, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus. Vakuus tulee antaa liikuntavirastolle ennen sopimuksen allekirjoittamista.

16. RAKENTAMINEN

Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan tekonurmikentän 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 liikuntaviraston hyväksyttäväksi. 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 siirto-kustannuksista. Vuokralaisen tulee ennen rakennustöiden aloittamista esittää suunnitelma liikuntavirastolle kumirouheen keräämisestä rakennesuunnitelman yhteydessä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kenttäalueen aitaamisesta, mikäli katsoo sen tarpeelliseksi.

17. KUNNOSSAPITO- JA HOITOVOLLLISUUS

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevat rakenteet ja laitteet sekä ojituksen sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä ja siistissä kunnossa sekä noudattamaan liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelut niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa kenttäalueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevan alueen siisteydestä.

Liikuntaviraston ulkoliikuntapalveluilla on oikeus jäädyttää kenttäalueen 7 254 m² vuosittain ajalla 15.12. - 15.3. Liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelut vastaa viipymättä kustannuksellaan kentän kunnostuksesta ja korjauksesta, mikäli kentässä havaitaan korjattavaa talvikauden jälkeen. Vuokralaisen tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että kumirouhe ei ajaudu vuokra-alueen ulkopuolelle ja että vuokra-alueen ulkopuolelle ajautunut kumirouhe kerätään viipymättä pois. Liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelut tekee tältä osin vuosittain tarkastuskatselmuksia vuokra-alueella.

18. MAINONTA

Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiviin aitoihin ei ilman liikuntaviraston ulkoliikuntapalveluiden lupaa saa tavanomaisten ohjauksilpien tai vastaavien opasteiden ja kilpailutapahtumien julkistamisen lisäksi kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia kuin kentän nimen ja tunnuksen. Liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelut on vuokralaisen hakemuksen perusteella oikeus myöntää lupa mainosten sijoittamiseen alueelle korvauksetta.



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 19 - 24 (27)	Sopimusnumero 2016-14327	Sivumäärä 4 (5)
--	--------------------------------------	------------------------------------	---------------------------

19. KATSELMUKSET

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia. Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella tällainen katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, vuokralaiselle on hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa hänen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista oltava läsnä. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, katselmuksen toimittajat määräävät, miten ja minkä ajan kuluessa vuokralaisen on korjattava puutteellisuudet.

20. 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 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.

21. VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

22. VUOKRALAISEN VASTUU MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

23. VUOKRASUHTeen 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 perustuksineen sekä kunnostamaan kentän hiekkapintaiseksi jalkapallokentäksi.

Mikäli kentän pinnoitetta ei ole uusittu ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta, päättyy vuokrasopimus ilman eri irtisanomista, kun kymmenen vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.

Mikäli vuokralainen yhdeksän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta esittää liikuntaviraston hyväksymän arviointisijan lausunnon, että pinnoite kestää vuokra-ajan loppuun asti, ei pinnoitetta tarvitse uusita.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistaa vuokra-alueelta vuokralaisen irtain omaisuus sekä puhdistaa vuokra-alue liikuntaviraston ulkoliikuntapalveluiden hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokra-alueella 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 liikuntaviraston ulkoliikuntapalveluiden kanssa.

24. UUDELLEEN VUOKRAUS

Tämä vuokrasopimus koskee vuokranantajan puolelta ajankohtaa XX.XX.2017 – 31.12.2032.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samantyyppiseen tarkoitukseen. Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 25 - 27 (27)	Sopimusnumero 2016-14327	Sivumäärä 5 (5)
--	--------------------------------------	------------------------------------	---------------------------

25. ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitetaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntavirasto/ Ulkoliikuntapalvelut, PL 4860, 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 liikuntavirastolle ilmoittamaan osoitteeseen.

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

26. VAHINGONKORVAUS

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

27. MUUTA

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

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