



9.12.2008

---

## OLYMPIASTADIONIA KOSKEVAN PITKÄAIKAISEN VUOKRASOPI- MUKSEN TEKEMINEN STADION-SÄÄTIÖN KANSSA

Liik 2008-130  
Khs 2008 - 972 / 541

Lautakunta päätti vuokrata Stadion-säätiölle 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö), yleisten rakennusten tontilla 91-14-514-3 sijaitseva Olympiastadion pihapiireineen, yhteensä noin 14 397 m<sup>2</sup>, liikunta- ja kulttuuritoimintaa varten seuraavin ehdoin:

### 1 VUOKRAUSKOHDE, SEN KUNTO, LUOVUTUS JA KÄYTTÖ

Vuokrauskohde käsittää noin 14 397 m<sup>2</sup> suuruisen Olympiastadion – rakennuksen pihapiireineen.

Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa, kuin se on luovutushetkellä.

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

Vuokralaisen on huolehdittava, että toiminta vuokrakohteessa tapahtuu asianomaisten viranomaisten luvalla sekä heidän antamiaan säännöksiä ja määräyksiä noudattaen.

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa stadion tai osia siitä erilaisiin sopimuksessa mainittuihin tarkoituksiin ja muihin yleisötilaisuuksiin käytettäväksi sekä antaa siitä vuokrauden aikana vuokralle myynti- ja mainostiloja.

### 2 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2009 ja päättyy 31.12.2028.

### 3 VUOKRA JA SEN MAKSAMINEN



9.12.2008

---

Vuosivuokra vuonna 2009 on 540 000 euroa. Vuoden 2010 alusta alkaen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” kesäkuun 2008 pistelukua 1736 vastaavaa 779 160 euron suuruista vuokraa.

Vuokra maksetaan aina tammikuun 1. päivästä lukien vuoden ajan perusvuokra korotettuna samassa suhteessa kuin elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” edellisen kesäkuun pisteluku on pistelukua 1736 korkeampi. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Ensimmäinen vuokrantarkistus suoritetaan 1.1.2011.

Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokrakohtetta käytetään pääasiassa liikunta- ja kulttuuritoimintaan.

Vuokra on maksettava vuosineljänneksittäin viimeistään 31.3., 30.6., 30.9. ja 31.12.

Vuokra on maksettava kaupungin lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen varainhallintaan tai kaupungin osoittamalle pankkitilille. Maksusuo-rituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

#### 4 RAKENNUKSEN KÄYTTÖKUSTANNUKSET, HOITO-, HUOLTO-, KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSVASTUU

Vuokran lisäksi vuokralainen vastaa kaikista rakennuksen käyttömenoista kuten esim. lämpö-, sähkö-, vesihuolto-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltomaksuista sekä kiinteistön huollosta ja solmii näitä koskevat toimitussopimukset.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan siitä vuokrakohteen ja taloteknisten järjestelmien kunnossapidosta ja huollosta, mikä on tarpeen vuokrakohteen toimivuuden säilymiseksi vuokra-ajan alkua vastaavalla tasolla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämien kalusteiden, laitteiden ja koneiden (atk-, puhelin- ja kutsujärjestelmät, äänentoistolaitteet, kulunvalvonta- ja työajanseurantalaitteet, murtohälyttimet,



9.12.2008

---

keittiöt, sosiaalitalan laitteet, valaisimien uusiminen ja lamppujen vaihto yms.) huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta.

Vuokralainen vastaa pelastusasetuksen (4.9.2003, 9 § ja 10 §) mukaisen pelastussuunnitelman laatimisesta vuokraamiensa tilojen osalta ja yhteistyössä rakennuksen muiden vuokralaisten kanssa koko rakennuksen yhteisen pelastussuunnitelman laatimisesta. Koko rakennuksen pelastussuunnitelman laatiminen tehdään sen vuokralaisen johdolla, jonka vuokraamien tilojen kokonaispinta-ala on suurin.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokratun rakennuksen ulko- ja sisäpuolisesta hoidosta, kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista.

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkvallan tai muun siihen rinnastettavan seikan kiinteistölle aiheuttamien vahinkojen korjauskustannuksista.

Vuokralaisen kunnossapitovelvollisuuden seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa vuokranantajan toimesta katselmuksia. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liikuntaviraston kohteen kunnossapidosta mahdollisesti antamia ohjeita.

#### 5 MUUTOS- JA PARANNUSTYÖT

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen muutostöistä sekä peruskorjauksesta ja –parannuksesta ja hankkii niihin tarvittavat viranomaisluvut. Korjaus- ja perusparannussuunnitelmat tulee esittää kirjallisesti liikuntaviraston hyväksyttäväksi.

Mikäli vuokralainen tekee vuokrakohteessa käyttötarkoituksimuutoksia tai tilojen ominaisuuksia muuttavia toimenpiteitä, vuokralaisen tulee ilmoittaa ko. muutoksista vuokranantajalle kirjallisesti ennen töiden toteuttamista. Vuokralaisen toimesta huoneistoon tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan hyväksi, ellei toisin sovita.

#### 6 PIHA-ALUEEN KUNNOSSAPITO JA HOITO

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan piha-alueen ja katuosuutensa hoidosta, sekä piha-alueen kunnossapidosta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennusyksikön viheryksikön lupaa. Vuokralainen on velvollinen välittömästi



9.12.2008

---

ilmoittamaan kaupungin metsänhoitajalle ympäristölle vaaralliseksi muodostuneesta puusta (rakennusvirasto viherosasto).

Rakennus piha-alueineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumennaa ympäristöä.

Vuokralainen ei saa sulkea tontin luoteisnurkan kautta kulkevaa kevyen liikenteen väylää.

## 7 JÄRJESTYSMÄÄRÄYKSET

Vuokralainen on velvollinen kiinteistössä ja hallinnassaan olevalla alueella noudattamaan asianomaista toimintaa koskevia lakeja tai muita viranomaisten antamia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös muut hänen luvallaan kiinteistössä oleskelevat noudattavat, mitä edellä on sanottu.

Vuokralaisen velvollisuus on hankkia kustannuksellaan kilpien, julisteiden tms. kiinnittämiseen talon ulkoseiniin tai muualle kiinteistön alueelle tarvittavat luvat.

## 8 SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Helsingin käräjäoikeudelta maakaaren mukaisesti.

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 käräjäoikeuden kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaimiseen mennessä eräänntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta.

## 9 UUDET JULKISET VEROT JA MAKSUT



9.12.2008

---

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset verot ja maksut voidaan vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella lisätä vuokraan.

#### 10 VUOKRAUSKOHTEN ARVONLISÄVEROLLINEN KÄYTTÖ, VUOKRALAISEN ILMOITUSVELVOLLISUUS JA VASTUU ARVONLISÄVEROPALAUTUKSESTA

Vuokralainen sitoutuu välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokrauskohteen käyttö muuttuu verollisesta verottomaksi tai päinvastoin.

Jos vuokralainen joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.

#### 11 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen vakuuttaa, että hänen harjoittamansa toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista, ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen vuokralaiselta sellaisten velvoitteiden johdosta, jotka vuokralainen on hänelle aiheuttanut toiminnalla ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisesti.

#### 12 ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti liikuntaviraston kirjaamoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi liikuntavirastolle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty liikuntavirastolle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

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



9.12.2008

---

### 13 LISÄTIETOJA

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin liikehuoneiston vuokrauksesta ja maanvuokrauksesta säädettyjen lakien säännöksiä.

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

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

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

Lisätiedot:

Hurre Petteri, osastopäällikkö, puhelin 310 87791

### LIIKUNTALAUTAKUNTA

Petteri Hurre  
osastopäällikkö

Mi~~S~~Savolainen  
hallintosihteeri

Tähän sopimukseen tyydymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Helsingissä \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta \_\_\_\_\_

Stadion-säätiö  
psta

\_\_\_\_\_  
Vuokralaisen osoite:  
Stadion-säätiö



9.12.2008

---

Olympiastadion  
00250 Helsinki



9.12.2008

---

Kirje: 2008 LILK 94

Vastaanottajat: