
Maanvuokrasopimus, Tapanila, Mosan Wembley Oy 2021- 2036

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen**Mosan Wembley Oy (2828495-7)**

Lyhtytie 24

00750

Helsinki

FI

Vuokranantaja**Helsingin kaupunki / Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Liikuntapalvelukokonaisuus /****Liikuntapaikat -palvelu (0201256-6)**

PL 51400

00099

Helsingin kaupunki

Suomi

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2021-004789

3. Kaupungin päätös

Kaupunginhallitus xx.xx.2021, xx §

4. Vuokrakohte

Vuokra-alue käsittää Helsingin kaupungin 39. kaupunginosassa (Tapaninkylä) sijaitsevan,

Tapanilan urheilukentällä, osoitteessa Moisiantie 1 sijaitsevan noin 21 156 m² suuruisen maa-alueen (kiinteistötunnus 91-39-9904-5).

Vuokra-alue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan.

Varsinainen vuokra-alue koostuu 9 300 m²:n kenttäalueesta ja 431 m²:n asemakaavassa osoitetusta pysäköintialueesta. Ylläpitoalue on 11 425 m².

Vuokralaisella on mahdollisuus rakentaa tekonurmikentän ympärille 2-ratainen juoksurata, jonka kustannukset tullaan huomioimaan erikseen sovittavasti tulevissa maa-alueen vuokrissa.

5. Vuokraohteen kunto, luovutus ja käyttö

Vuokrakohde luovutetaan sopimushetken mukaisessa nykykunnossa. Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-aluetta liikuntatoimintaan. 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.

6. Sopimuksen voimassaolo

Vuokra-aika alkaa xx.xx.2021 ja päättyy 31.12.2036 ilman erillistä irtisanomista.

7. Vuokra ja sen maksaminen

Perittävä arvonlisäveroton vuosivuokra on 11 677,20 euroa.

Perittävän vuokran laskukaavat:

Rakennusten osalta (350 m²):

- Rakennuksen neliövuokraksi on määritelty 12 €/m²/kk.
- Rakennuksen ala on noin 350 m²
- Rakennuksen vuokrasta peritään, 50 % niin kauan kuin rakennusta käytetään liikuntatoimintaan tai sitä välittömästi tukevaan toimintaan.
- Laskukaava: $350 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,74 \times 0,5 = 2\,072,70 \text{ €}$

Kenttäalueen (9 300 m²) ja pysäköintialueen (431 m²) osalta:

-
- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa yhden (1) euron suuruista neliömetrivuokraa.
 - Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.
 - Vuoden 2020 elinkustannusindeksin pistelukujen keskiarvo on 1974.
 - Laskukaava: kenttä- ja pysäköintialue:
 $9\,731\text{ m}^2 \times 1,00\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,74 = 9\,604,50\text{ €}$

Muu vuokra-alue on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Tammikuun 1. päivästä 2022 lukien maa-alueen täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on kenttä- ja pysäköintialueen osalta 486,55 euroa ja huoltorakennuksen osalta 210,00 euroa vuodessa sekä niitä vastaava perusindeksi on 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokrat maksetaan kaupungin osoittamalle pankkitilille määräpäivään mennessä viitenumeroa käyttäen Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun toimittaman laskutuksen mukaisesti.

Vuokra ajalta xx.xx.2021 - 31.12.2021 on XX euroa ja se eräännyy maksettavaksi 5.10. 1.1.2022 alkaen vuokra on maksettava vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 5.3. ja 5.10.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan eräännyville saataville eräpäivästä maksupäivään 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.

8. Muut maksut

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

9. Käyttömaksut

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

10. Siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995) mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös

luovutuskirjasta tai muun saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite ja muut omat yhteystietonsa.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Maanmittauslaitoksen kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvoittojen suorittamisesta. Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista. Vuokra-alueella olevien rakenteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

11. Alivuokraus

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

12. Vakuus

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kolmen kuukauden vuokraa vastaava eli 2 919,30 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.

13. Rakentaminen

Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan tekonurmikentän ja siihen 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 liikuntapalveluiden hyväksyttäväksi.

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

Vuokralaisen tulee ennen rakennustöiden aloittamista esittää suunnitelma liikuntapalveluille kumirouheen keräämisestä rakennesuunnitelman yhteydessä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kenttäalueen aitaamisesta, mikäli katsoo sen tarpeelliseksi.

Alueella ei saa tehdä maankaivutöitä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa.

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

14. Hoito- ja kunnossapitovelvollisuus

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

Vuokralainen vastaa kenttä- ja pysäköintialueen sekä niiden välittömässä läheisyydessä olevan ylläpitoalueen siisteydestä.

Vuokra-alue tulee pitää kunnostettuna niin, ettei siitä aiheudu vaaraa pelaajille. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että kumirouhe ei ajaudu vuokra-alueen ulkopuolelle. Kentän ulkopuolelle ajautunut kumirouhe on kerättävä viipymättä pois.

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

15. Mainonta

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

16. Katu, tiet

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.

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

17. Katselmuks

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.

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

18. 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. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla tekonurmikenttä sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

19. Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

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

20. 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 kaupunkiympäristön toimialalle sekä puhdistamaan alueen.

21. Vuokra-ajan 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 vuoden 2029 loppuun mennessä, päättyy vuokrasopimus ilman eri irtisanomista, kun kymmenen vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta. Mikäli vuokralainen yhdeksän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta esittää liikuntapalvelujen hyväksymän arvioitsijan lausunnon, että pinnoite kestää vuokra-ajan loppuun asti, ei pinnoitetta tarvitse uusia.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistaa vuokralaisen irtain omaisuus sekä puhdistaa vuokra-alue vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty yhden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kuapungilla 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 tehtävä tarkastuskatselmus viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen vuokranantajan kanssa.

22. Uudelleenvuokraus

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 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 vuokranantajalle ilmoittamaan osoitteeseen.

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

24. Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen jojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 20 000 euroa.

25. Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

26. 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, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimeilimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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

Allekirjoitukset

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