
Vuokrasopimus, Soutustadion soutuvaja/säilytys- ja huoltorakennus,
Soutuseura SMARK ry, 2023-2031

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen
SOUTUSEURA SMARK RY (0201300-8)
MERIKANNONTIE 4
00260
HELSINKI
Suomi

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

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2022-012920

3. Kaupungin päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, xx.xx.2022, xx §

4. Vuokrakohte, sen luovutus ja käyttö

Soutuseura SMARK ry:lle vuokrataan 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö), osoitteessa Merikannontie 8, oleva Soutustadionin säilytys- ja huoltorakennus (rakennustunnus 3065) pihapiireineen soutu-urheilun harjoittamista varten.

Vuokrakohte käsittää Soutustadionin alueella olevan noin 621 m²:n suuruisen veneiden säilytys- ja huoltorakennuksen ja siihen liittyvän, sopimuksen liitteenä olevaan karttaan merkityn noin 2 280 m²:n suuruisen pihapiirialueen. Vuokrakohteen kautta kulkee lämmitys- ja käyttövesiputkisto Eteläiselle Humalluodolle, joiden käyttökustannuksista sovitaan erikseen. Vuokrakohteen kautta kulkee lämmitys- ja käyttövesiputkisto myös Soutustadionin hallintorakennukseen.

Vuokralainen on omalla kustannuksellaan sisustanut rakennuslupapiirustukseen merkityn suihkuhuoneiden välissä olevan pukuhuoneen löylyhuoneeksi. Vuokralainen

vastaa em. toimenpiteestä mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista.

Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä. Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan tilat niiden käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat luvat. Vuokralaisella on oikeus harjoittaa vuokrauskohteessa talviuintoa.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on tehnyt vuokrattavasta rakennuksesta kuntoarvion 19.7.2011.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2031. Sopimus päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.

6. Vuokra, sen maksaminen ja tarkistaminen

Perittävä kuukausivuokra on 1 591,86 euroa. Perittävä kuukausivuokra vastaa elinkustannusindeksiin "lokakuun 1951 = 100" vuoden 2021 keski-indeksiin pistelukua 2017.

Tammikuun 1. päivästä 2024 lukien täysimääräinen kuukausivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että peruskuukausivuokra on 78,92 euroa kuukaudessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kuukauden vuokra tarkastetaan kertomalla peruskuukausivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokra on maksettava kuukausittain kuukauden 5. päivään mennessä Helsingin kaupungin lähettämää laskua vastaan. Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaisesti.

Mikäli vuokrauskohteessa tehdään vuokra-aikana peruseräparannus, korotetaan vuokraa vuokrauskohteen pääoma-arvon nousua vastaavasti siten, kuin siitä osapuolten välillä erikseen sovitaan. Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

7. Muut maksut

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennuksen käyttömenoista (jätehuolto-, lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksut) sekä tekee niistä sopimukset. Vuokralaisen siivousvelvollisuus käsittää varsinaisen rakennuksen ja käytössään olevan pihapiirin (karttaliite).

8. Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratilaa tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa vuokraoikeuteen alivuokralaista.

9. Vakuus

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kolmen kuukauden vuokraa vastaava eli 4 775,58 euron suuruinen rahavakuus. Vuokralaisen tulee maksaa rahavakuus Helsingin kaupungin pankkitilille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista erikseen annettavien ohjeiden mukaisesti.

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 vuokraoikeuden 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.

10. Vakuutukset

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokrattavan rakennuksen vuokratilauksen aikana palovakuutettuna täydestä arvosta kaupungin hyväksi sekä huolehtimaan vakuutusehdoissa määrätyn ja paloviranomaisten määräämän palokaluston pitämisestä kiinteistöllä. Vakuutusta ja siinä tapahtuvia muutoksia koskeva vakuutustodistus on toimitettava liikuntapalveluille kolmen kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta. Vuokralaisen tulee vakuuttaa vuokratilauksessa tilassa harjoittamansa toiminta.

11. Vuokratun kohteen hoito

Vuokranantaja vastaa vuokraoikeuden peruskorjauksesta ja perusparannuksesta.

Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut vuokraoikeuden kiinteistön huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja korjaamisesta on määritelty liitteenä olevassa vastuujakotaulukossa, ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu. Siltä osin kuin vastuujakotaulukossa hoito- ja kunnossapitovelvoitteita on sovittu vuokranantajalle, tulee vuokralaisen viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle, mikäli tarvetta tällaisille toimenpiteille vuokratiloissa ilmaantuu. Mikäli jonkin vuokratun huoneiston osan tai laitteen osalta ei vastuujakotaulukossa ole mainintaa, niin sen kunnossapito ja hoito kuuluu vuokralaiselle.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös hoidon puutteesta johtuvien vesivahinkojen rakenteellisista korjauksista sekä muista hoidon puutteesta aiheutuneista vaurioista ja luonnollisesta kulumisesta sekä saniteetti- ym. laitteiden rikkoutumisesta aiheutuvista korjauksista. Muutos- ja korjaustöitä huoneistossa

/kiinteistössä ei saa tehdä ilman liikuntapalveluiden lupaa. Tilat ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Vuokralaisen on omalla kustannuksellaan huolehdittava katolle mahdollisesti kertyvän lumen ja jään poistamisesta sekä huolehtia niiden kuljettamisesta yleiselle lumenkaatopaikalla.

Vuokralainen vastaa pelastusasetuksen (4.9.2003, 9 § ja 10 §) mukaisen pelastussuunnitelman laatimisesta vuokraamansa rakennuksen osalta, mikäli pelastusasetuksessa sellaista edellytetään.

Vuokralainen vastaa ja huolehtii kustannuksellaan toimintansa edellyttämistä muutos- ja parannustoista vuokrakohteessa sekä siellä olevien tai sinne mahdollisesti hankkimiansa toimintansa edellyttämien kalusteiden, laitteiden ja koneiden huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niiden käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

Kasvillisuudelle ei saa tehdä muutoksia. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaupunkiympäristön toimialan luvatta kaataa.

Kiinteistöön vuokralaisen toimesta tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin ole sovittu. Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päätyttyä poistamaan kaikki asentamansa kiinteät laitteet, mikäli vuokranantaja sitä edellyttää sekä siivoamaan vuokratut tilat sopimusta edeltävään kuntoon. Mikäli vuokralainen laiminlyö vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiset velvoitteet, on liikuntapalveluilla oikeus teettää mahdolliset siivous- ja purkamistyöt ja laskuttaa näistä vuokralaista.

12. Katselmukset ja huoltokirja

Vuokratiloissa suoritetaan katselmus kerran vuodessa. Vuokralaiselle ilmoitetaan katselmuksen suorittamisesta etukäteen. Etukäteen ilmoitetaan myös, onko vuokralaisen tai tämän edustajan läsnäolo katselmuksessa tarpeen.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin vuokra-alueen tiloihin. Katselmuksessa tarkastetaan onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan.

Katselmuksessa mahdollisesti ilmenneet rakennukselle vahinkoa aiheuttavat epäkohdat vuokralaisen tulee korjata välittömästi. Muiden mahdollisten epäkohtien osalta määräävät katselmuksen toimittajat, miten ja minkä ajan kuluessa vuokralaisen on poistettava puutteellisuudet. Katselmus voidaan pitää myös vuokralaisen pyynnöstä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan kohteen kunnossapidosta ja hoidosta mahdollisesti antamia ohjeita.

Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään kiinteistölle laadittua huoltokirjaa ja suorittamaan siinä mainitut toimenpiteet.

13. Järjestysmääräykset

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käytöstä annettuja määräyksiä tai ehtoja sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa kiinnittää kilpiä tai muita vastaavia kylttejä rakennuksen seiniin tai muihin paikkoihin.

14. Erikseen sovittu

Kaupunki ei vastaa sähkönjakelussa esiintyvistä häiriöistä.

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

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokrakohteeseen tai sen yli.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra-alueen rajausta tilapäisesti mahdollisen Soutustadionin peruskorjauksen yhteydessä, sekä vuokralaisen kanssa yhdessä sovittusti osoittaa tila vuokra-alueen läpi kulkevalle tilapäiselle ajoyhteydelle.

Vuokralainen palauttaa vuokratilan avaimet vuokrasuhteen päättyessä.

15. Muuta

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokraaika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonaisuuden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisillä neuvotteluilla. Jos neuvottelut eivät tuota tulosta, ratkaistaan asia Helsingin kärjäoikeudessa, jos jompikumpi osapuolista niin vaatii.

Vuokrasopimus tulee voimaan sillä ehdolla, että muutoksenhausta eikä ylemmän toimielimen käsittelystä muuta aiheudu.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli päätös muuttuu tai kumoutuu muutoksenhaun tai ylemmän toimielimen käsittelyn seurauksena.

Allekirjoitukset

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