



LUUKIN KARTANOALUEEN KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

1 Sopijapuolet

Helsingin kaupunki/Liikuntavirasto (jäljempänä Tilaaaja)
Postiosoite: PL 4800, 00099 Helsingin kaupunki
Käyntiosoite: Paavo Nurmen kuja 1 C, Helsinki

Y-tunnus 0201256-6

XX (jäljempänä Palveluntuottaja)
Postiosoite: Xx
Käyntiosoite: XX

Y-tunnus XX

2 Yhteyshenkilöt

Tähän sopimukseen liittyvissä asioissa yhteyshenkilönä on Tilaaajan puolelta xx (puh. xx, sähköposti: xxx.xxx@hel.fi ja Palveluntuottajan puolelta xx (puh. xx, sähköposti: xx.).

3 Yleiset sopimusehdot

Tässä sopimuksessa sovelletaan julkisten hankintojen yleisiä sopimusehtoja palveluhankinnoissa (Jyse 2014 Palvelut) (liite 5) siltä osin kuin kyseisistä ehdoista ei ole poikettu tässä sopimusasiakirjassa tai sen liitteissä 1-4.

Jyse 2014 Palvelut-ehtojen kohtia 9 (hinnat ja hinnan muuttaminen), 10 (maksuehdot) ja 11 (vakuudet) ei sovelleta.

4 Sopimuksen kohde

Sopimuksen kohteena on Luukin kartanoalueen palveluiden tuottaminen. Sopimuksen kohde on määritelty tarkemmin Hankinnan kohteen kuvauksessa (liite 1). Käyttöoikeuskohde luovutetaan palveluntuottajalle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa.

Palveluntuottaja sitoutuu tarjoamansa palvelukonseptin toteuttamiseen (liite 6).

Helsingin kaupungin ja palveluntuottajan väliset vastuut, jotka koskevat Luukin kehittämistä ja ylläpitoa, on kuvattu tarkemmin Vastuunjakotaulukossa (liite 2). Palveluntuottaja vastaa tilojen



sisäpuolisista korjauksista, jotka eivät aiheudu rakennusten luonnollisesta kulumisesta ja käytöstä.

Luukin kartanoalueeseen kuuluvat rakennukset ja alueet on kuvattu tarkemmin Alue-, rakennus ja kalustoinventaariossa (liite 3).

Tilaaaja ei sitoudu mihinkään tiettyihin asiakasmääriin.

5 Alihankinta

Palveluntuottajan alihankkijat ja näiden tehtävät sopimuksen kohteen toimittamisessa ovat seuraavat:

- Nimi, osoite, Y-tunnus, tehtävä
- Nimi, osoite, Y-tunnus, tehtävä
-

Palveluntuottaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuin omastaan.

Palveluntuottajalla on oikeus vaihtaa alihankkijaa, jos Tilaaaja antaa siihen kirjallisen suostumuksensa. Uuden alihankkijan on täytettävä tarjouspyynnössä alihankkijoille asetetut soveltuvuusedellytykset. Tilaaajalla on oikeus perustellusta syystä kieltäytyä hyväksymästä Palveluntuottajan ehdottamaa uutta alihankkijaa.

Palveluntuottajalla on Tilaaajan vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa alihankkija, jos alihankkijaan kohdistuu hankintadirektiivin (2014/24/EU) mukainen pakollinen poissulkemisperuste tai hankintalain (348/2007) 53 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste (kiskonnan tapainen työsyRJintä) tai 54 §:n 1 momentin 4-5 kohdissa tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos alihankkijan vaihtaminen ei ole mahdollista, on Tilaaajalla oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi.

[TAI:]

Palveluntuottaja ei käytä alihankkijoita.

6 Palvelun ominaisuudet

Palvelun laatuvaatimukset on määritelty Hankinnan kohteen kuvauksessa (liite 1).

Palveluntuottaja hankkii omalla kustannuksellaan kaikki toimintansa tarvitsemat luvat. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kaikki viranomaisluvut ovat voimassa palveluntuottajan toiminnan alkaessa ja että ne pysyvät voimassa koko sopimuskauden ajan.



Mikäli sopimuskauden aikana ilmenee, että kaikki viranomaisluvut eivät ole voimassa, liikuntavirasto on oikeutettu purkamaan tämän sopimuksen.

Palveluntuottaja vastaa siitä, että sen tarjoamat palvelut ovat turvallisia ja täyttävät lakisääteiset vaatimukset.

Liikuntavirastolla on oikeus vaatia poistamaan mahdollinen palveluntuottajan myyntiartikkeli tai sen tarjoama palvelu, jos se ei ole Luukin ulkoilualueen ja liikuntaviraston arvojen mukainen.

Muilta osin sovelletaan JYSE 2014 Palvelut -ehtoja (liite 5).

7 Palvelun laadun valvonta ja tarkastusoikeus

Palvelun laadunvalvonta on määritelty Hankinnan kohteen kuvauksessa (liite 1).

Muilta osin sovelletaan JYSE 2014 Palvelut -ehtoja (liite 5).

8 Palveluntuottajan muut velvollisuudet ja vastuut

Kartanoalueeseen kohdistuvasta ilkivallasta vastataan vastuunjakotaulukossa sovittujen vastuiden mukaisesti. Tilaaja ei vastaa laitteisiin tai tavaroihin kohdistuvasta ilkivallasta, katoamisesta tai muusta sellaisesta.

Muilta osin sovelletaan JYSE 2014 Palvelut -ehtoja (liite 5).

9 Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus on määritelty Hankinnan kohteen kuvauksessa (liite 1).

Muilta osin sovelletaan JYSE 2014 Palvelut -ehtoja (liite 5).

10 Palvelusta perittävät maksut ja vuokra

Tilaaja ei maksa palveluntuottajalle, vaan palveluntuottaja saa tulonsa suoraan asiakkailta. Palveluntuottaja määrittää palveluista perittävät maksut.

Palveluntuottajan tilaajalle maksamat vuokrat ovat seuraavat:

- vuonna 2017 vuokra on 0 euroa/kuukaudessa
- vuonna 2018 vuokra on 500 euroa/kuukaudessa
- vuonna 2019 vuokra on 1000 euroa/kuukaudessa



Vähennykset vuokrasta:

- Jos palveluntuottaja investoi ensimmäisen 18 kuukauden aikana vähintään 3000 euroa, vähennetään hänen sijoittamansa investointimäärä kyseisenä aikana maksettaviksi tulevista vuokrista.
- Jos palveluntuottaja investoi seuraavan 18 kuukauden aikana vähintään 3000 euroa, vähennetään hänen sijoittamansa investointimäärä kyseisenä aikana maksettaviksi tulevista vuokrista.
- Vähennettävät investoinnin tulee hyväksyttää tilaajalla
- Tilaaja ei maksa investoinneista, joten investointeja voi vähentää enintään kyseisen ajanjakson vuokran määrän verran.

1.1.2020 alkaen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin jonka perusajankohta on 1951:10=100 ja tarkastetaan vuosittain. Hinnanmuutoksen laskennassa käytetään viimeisintä julkaistua indeksin arvoa tarkistusajankohtana.

1.1.2020 alkaen tilaajalla on oikeus tarkistaa vuokraa alueella tapahtuvien muutosten johdosta (esim. yleinen kehitys alueella, ks. hankinnan kohteen kuvaus). Jos vuokran muutoksesta ei päästä yksimielisyyteen, on molemmilla sopijapuolilla oikeus irtisanoa sopimus päättymään 6 kuukauden irtisanomisajalla.

Vuokra maksetaan kuukausittain. Kukin erä on maksettava kuukauden 15. päivänä tilaajan osoittamille tileille käyttämällä tilaajan toimittamia viitenumeroita.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 § 1 momentin suuruista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

Jos palveluntuottaja laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavaksi määrätyn vuokramaksun suorittamisen määräajassa tai ellei palveluntuottaja muutoin noudata käyttöoikeussopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita, käyttöoikeus on heti menetetty, mikäli tilaaja niin päättää.

Kiinteistöveron maksusta vastaa tilaaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu sopimussuhteeseen, voi tilaaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset palveluntuottajalta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.



11 Vakuus

Vakuudeksi sopimussuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämisestä palveluntuottaja antaa kaupungille 3 000 euron (alv.0 %) suuruisen vakuuden. Vakuus koskee myös sitä korvausta käyttöoikeuskohteen hallinnasta, joka palveluntuottaja voidaan velvoittaa suorittamaan sopimussuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisten perimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja. Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai säästökirja, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

12 Vahingonkorvaus

Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan tilaajalle, palvelun käyttäjälle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

Tilaaja ei vastaa tilaajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Tilaaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä palveluntuottajan toiminnalle, omaisuudelle tai Kartanoalueella olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut tilaajan tuottamuksesta.

Sovelletaan JYSE 2014 Palvelut –ehtojen kohtaa 16 (liite 5)

Sovelletaan JYSE 2014 Palvelut-ehtojen kohtaa 17 (liite 5).

13 Alivuokraus

Palveluntuottaja saa alivuokrata kohdetta tai sen osaa kolmannelle osapuolelle. Palveluntuottaja vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamien tilojensa osalta.

Kolmannen osapuolen tuottamien palveluiden tulee olla Luukin ulkoilualueen ja liikuntaviraston arvojen mukaisia. Palveluiden tuottamisessa on huomioitava kestävä kehitys ja luonnonmukaisuus.

Alivuokraamiseen tulee pyytää tilaajan hyväksyntä. Tilaajalla on oikeus perustellusta syystä kieltää alivuokraus.

14 Tilaajavastuu ja ulkomaiset työntekijät



Alla oleva ehto korvaa kokonaan JYSE 2014 Palvelut -ehtojen 19. luvun.

Palveluntuottajan on toimitettava Tilaajalle sopimussuhteen aikana 3 kuukauden välein seuraavat selvitykset:

- a. todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty, sekä
- b. todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen maksamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty.

Todistuksia ei tarvitse toimittaa, jos Toimittajan tiedot ovat saatavissa www.tilaajavastuu.fi -palvelusta.

Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä. Tällainen yhteisö on esimerkiksi rakennusalaalla toimiva Rakentamisen Laatu RALA ry. Todistuksia ei tarvitse toimittaa, jos Palveluntuottajan tiedot ovat saatavissa www.tilaajavastuu.fi -palvelusta.

Ulkomaisen Palveluntuottajan on toimitettava Tilaaajan pyynnöstä suomen kielellä ja pyynnössä esitetyssä määräajassa vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia niiden Tilaajalle jättämispäivästä laskettuna.

Lisäksi Palveluntuottajan on toimitettava Tilaajalle sopimussuhteen aikana sen vaatimuksesta ja vaatimuksessa esitetyssä määräajassa edellä esitetyn mukaiset selvitykset.

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos Palveluntuottaja on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten eläkevakuutusmaksujen maksamisen tai jos Palveluntuottaja ei toimita määräajassa kyseisiä selvityksiä. Ennen sopimuksen purkamista Tilaaajan tulee kirjallisesti huomauttaa Palveluntuottajaa laiminlyönnistä ja ilmoittaa sopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä korjata Tilaaajan vaatimassa kohtuullisessa ajassa.

Palveluntuottajan on Tilaaajan pyynnöstä osoitettava, että Palveluntuottajan ja sen käyttämien alihankkijoiden ulkomaisilla



työntekijöillä on työnteko-oikeus Suomessa. Ulkomaisella työntekijällä tarkoitetaan henkilöä, joka ei ole Suomen kansalainen.

15 Ympäristövastuut

Palveluntuottaja sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan kohdetta käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli Kartanoalue sopimusaikana palveluntuottajan toiminnasta aiheutuvan onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, palveluntuottaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen tilaajalle. Mikäli saastuminen johtuu palveluntuottajan tai alivuokralaisten toiminnasta suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa palveluntuottajan kustannuksella.

16 Ilmoitukset

Palveluntuottajan on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti tilaajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää postitse osoitteella Helsingin kaupungin kirjaamo/Liikuntavirasto, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki tai sen voi toimittaa arkisin kirjaamon aukioloaikoina (kello 8.15 – 16.00) käynti-osoitteeseen kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11 – 13.

Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä sekä sopimusnumerosta. Tilaajalla on oikeus antaa palveluntuottajalle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti palveluntuottajan viimeksi kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen. Tilaajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle kaupungin noudattamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

17 Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä seuraavassa keskinäisessä pätevyysjärjestyksessä:

1. Sopimus
2. Hankinnan kohteen kuvaus (liite 1)
3. Vastuunjakotaulukko (liite 2)
4. Alue-, rakennus ja kalustoinventaario (liite 3)



5. Tarjouspyyntö XX (liite 4) liitteineen
6. Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa (JYSE 2014 Palvelut) (liite 5)
7. Palveluntuottajan liiketoimintasuunnitelma (liite 6)
8. Palveluntuottajan tarjous XX (liite 7) liitteineen

18 Sopimuskausi

Sopimuskausi on 3 vuotta. Tämän jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajalla.

19 Toimenpiteet sopimuksen päättyessä

Kartanoalue ja kaupungin omistama kalusto on sopimuksen päättyessä palautettava hyvässä kunnossa kaupungin hallintaan..

Elleivät osapuolet muuta sovi, palveluntuottaja on sopimuksen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennelmat ja laitteet perustuksineen sekä muun sopimusalueella olevan omaisuuden. Palveluntuottaja on samoin velvollinen siivoamaan sopimusalueen.

Jos palveluntuottaja on asentanut kohteeseen koneita tai laitteita taikka kiinnittänyt kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, palveluntuottajan on sopimusajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot tilaajan hyväksymällä tavalla.

Mikäli palveluntuottaja ei kolmen kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä kohdassa mainittuja velvollisuuksiaan, tilaajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet palveluntuottajan lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset palveluntuottajalta. Tilaajalla on tällöin oikeus viedä pois sopimusalueella oleva palveluntuottajan omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, tilaajalla on oikeus myydä se palveluntuottajan lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tilaajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden käyttöoikeussopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.



Palveluntuottaja on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta sopimusalueen käytöstä myös sopimusajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes sopimusalue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.

20 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsinki xx.x.2017.

Helsingin kaupungin
liikuntavirasto

xx Oy

Liitteet

Hankinnan kohteen kuvaus (liite 1)
Vastuunjakotaulukko (liite 2)
Alue-, rakennus ja kalustoinventaario (liite 3)
Tarjouspyyntö xx.xx.2016 (liite 4) liitteineen
Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa (JYSE 2014 Palvelut) (liite 5)
(https://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/08_muut_julkaisut/20140701Julkis/JYSE_2014_palvelut.pdf)
Palveluntuottajan palvelukonselpti (liite 6)
Palveluntuottajan tarjous XX (liite 7) liitteineen