



RUSKEASUON LIIKUNTAPUISTOSSA SIJAITSEVIEN TALLITILOJEN JA
HEVOSTEN JALOITTELUTARHOJEN VUOKRAAMINEN SENAATTI-
KIINTEISTÖILLE

Sopijapuolet:

Vuokranantaja Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Liikuntapalvelut
PL 4820, Toivonkatu 2 A
00099 Helsingin kaupunki
Puhelin (09) 310 8771
y-tunnus 0201256-6

Vuokralainen Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt / Etelä-Suomen
alue
PL 236
00531 Helsinki
y-tunnus 1503388-4
yhteyshenkilö Tuomas Igoni, 0205 811 840
tuomas.igoni@senaatti.fi

Liikuntapalvelut vuokraa Senaatti-kiinteistöille Helsingin kaupungin 16. kaupunginosassa (Ruskeasuo) ja 18. kaupunginosassa (Laakso), Vähä Huopalahden kylän nro 436 tilalla Rnro 3:7 sijaitsevalta Ruskeasuon liikuntapuiston alueelta yhteensä **1 263,10** m²:n suuruiset hevostalli-, ullakko- ja sosiaalitalat sekä yhteensä **12 058,50** m²:n suuruiset hevosten jaloittelualueet ratsastustointia varten seuraavin ehdoin:

1. Vuokrakohteen luovutus ja käyttö

Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä.

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

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohtetta ainoastaan vuokrasopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus siirtää sopimus ilman vuokranantajan suostumusta toiselle valtion yksikölle ilmoitettuaan siitä liikunta-



palveluille 12 kuukautta etukäteen. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on vuokranantajaa kuulematta oikeus edelleen vuokrata ja alivuokrata vuokrauskohteeseen ja sen osia toiselle valtion yksikölle sekä valtion pääosin rahoittamalle ja omistamalle taholle. Ali- tai edelleenvuokralaisella on oikeus alivuokrata tarvittava määrä vuokraamiaan tallitiloja tallipalvelujen toimittajalle. Vuokralainen ilmoittaa kirjallisesti liikuntapalveluille käyttötahoissa tapahtuvista muutoksista viimeistään kuukautta ennen muutoksen tapahtumista.

Tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamishetkellä Senaatti-kiinteistöjen vuokralaisena on Poliisihallitus ja vuokrauskohteen käyttäjänä on Helsingin poliisilaitos.

Vuokranantaja osoittaa tallien ulkoalueelta erikseen alueen, jota vuokralainen saa käyttää autojen pysäköintiin ja hevoscarrujen säilyttämiseen. Muu varastointi piha-alueella on kielletty.

2. Sopimuksen voimassaolo ja irtisanominen

Sopimus alkaa 1.12.2017 ja päättyy 30.11.2022 ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista. Tarvittaessa sopimuksen voi sanoa irti ilmoittamalla siitä toiselle osapuolelle 12 kuukautta aikaisemmin. Vuokrasopimuksen irtisanominen tulee aina tehdä kirjallisesti ja allekirjoitettuna.

3. Vuokra ja sen maksaminen

Tallitilojen kuukausivuokra muodostuu seuraavasti:

	m ²	e/m ² /kk	e / kk
toimisto- ja sosiaali-tilat	317,5	11,82	3 752,85
tallitilat	451,0	5,66	2 552,66
ullakkotilat	445,1	2,83	1 259,63
autotalli	19,5	8,74	170,43
lantala	30,0	2,83	84,9
yhteensä	1 263,1		7 820,47

Hevosten jaloittelualueiden maan pääoma-arvona pidetään elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetri-



hintaa. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Laskukaava:
 $1 \text{ euro} \times 0,05 \times 19,13 \times 12 \text{ 058,50 m}^2 = 11 \text{ 534,00 euroa / vuosi.}$

Lisäksi peritään rakentamiskustannuksia, joiden osuus on 0,66 euroa / m² / v, joten jaloittelualueiden vuosivuokra on 19 492,60 euroa, eli 1 624,40 euroa / kuukausi.

Tallitilojen ja jaloittelualueiden vuokra yhteensä on 9 444,87 euroa kuukaudessa.

Vuokraa ei tarkisteta sopimuskautena.

Mikäli vuokraan ja erilliskorvauksiin vuokrasopimuksen mukaisesti lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolain 4 luvun 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan liikuntapalveluille siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan.

Vuokra on maksettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden toisena päivänä kaupungin lähettämää laskua vastaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden varainhallintaan tai kaupungin osoittamalle pankkitilille. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

4. Muut korvaukset ja käyttömenot

vuokraan sisältyvät:

lämpö	(x)	jätehuolto	(x)
vesi	(x)	kiinteistön huolto	(x)
sähkö	(x)	ulkoalueiden puhtaanapito	(x)
kaasu	(-)	isännöinti	(x)

Lantalan tyhjennyksestä ja jaloittelutarhojen siisteydestä vastaa vuokralainen omalla kustannuksellaan.

5. Vuokratun kohteen hoito

5.1. Rakennuksen kunnossapito ja hoito



Vuokranantajan on vastuullaan ja kustannuksellaan ylläpidollisin toimenpitein huolehdittava vuokraohteen yleisen laatutason ja käytettävyyden säilymisestä vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

Laajat, tavanomaisesta käytöstä johtuvasta kulumisesta aiheutuvat peruskorjaustyöt suoritetaan vuokranantajan toimesta tai vuokranantajan lukuun vuokranantajan suostumuksella ja näistä johtuvista korvauksista sovitaan erikseen.

Vuokralaisen muuttuvista tarpeista ja näistä töistä johtuvista korjauksista ja niiden vaikutuksesta vuokraan sovitaan erikseen ja ne ovat pääsääntöisesti täysimääräisesti vuokravaikutteisia.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokrattujen tilojen sisäpuolisesta hoidosta ja on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja ja laitteita hyvin sekä pitämään ne ja vuokralaisen käytössä olevat ulkoalueet siistissä kunnossa sekä ylläpitämään hyvää järjestystä muiden tallien pitäjien kanssa.

Tila ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Kiinteistöön vuokralaisen toimesta tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin ole sovittu.

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päättyttyä poistamaan kaikki asentamansa kiinteät laitteet, mikäli vuokranantaja sitä edellyttää.

Muuttaessaan rakennuksesta vuokralaisen on siivottava se huolellisesti.

Vuokrauskohteessa pidetään poismuuton yhteydessä katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden katselmuksessa havaittujen puutteellisuuden tai vikojen korjauksesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrauskohteessa on kohteen käyttötarkoitukseen nähden asianmukaiset sisäolosuhteet. Vuokrasopimusta koskevissa tiloissa tämä tarkoittaa Sisäilmastoluokitus 2008 mukaista sisäilmastoa S3. Asetetuista vaatimuksista



voidaan poiketa ääriolosuhteissa, kuten helle- ja pakkaskausina, tai muista syistä kuitenkin enintään 30 päivänä kalenterivuoden aikana. Mikäli vuokralainen haluaa poiketa sovitusta sisäolosuhdetasosta, vastaa vuokralainen poikkeaman aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti. Vuokralaisen edustajan tulee esittää pyyntö vuokranantajalle kirjallisesti.

5.2. Hevosten jaloittelualueiden hoito

Vuokranantaja ylläpitää hevosten jaloittelualueet hyvässä, käyttötarkoituksensa mukaisessa kunnossa niin aitojen kuin maapohjan osalta. Vuokranantaja määrittelee muut kuin käyttötarkoituksenmukaiset vaatimukset sekä vastaa niiden rakentamiseen mahdollisesti liittyvistä kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrasopimuksen liitteenä olevia tai vuokrasopimuskauden aikana toimitettuja liikuntapalveluiden hevosten jaloittelualueiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä. Vuokralaisen on puhdistettava myös vuokra-alueen ympäristö, mikäli epäsiisteys on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta alueella tai muuten kuuluu vuokralaisen vastuulle tämän sopimuksen mukaisesti.

Alueella ei saa kaataa puita eikä tehdä maankaivutöitä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa ja vuokranantajan suostumusta. Alueelta ei saa kuljettaa ilman liikuntapalveluiden lupaa ruokamultaa, turvetta, savea, hiekkaa eikä muita maalajeja.

5.3. Vuokrakohteen kunnossapidon ja hoidon valvonta

Vuokralaisen tulee esittää korjaus- ja muutossuunnitelmat vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen kunnossapito- ja hoitovelvollisuuksien seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liikuntapalveluiden kunnossapidosta ja hoidosta antamia ohjeita.

6. Mainonta ja tiedotus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä, julisteita, antennoja tms. talon ulkoseiniin, jaloittelualueelle tai muualle kiinteistön alueelle.



7. Johdot, ym.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet vuokramaahan tai sen yli.

8. Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella 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.

9. Järjestysmääräykset

Vuokralainen on velvollinen kiinteistön alueella ja hallinnassaan olevissa tiloissa noudattamaan voimassa olevia lakeja ja järjestyssääntöjä, rakennusta varten mahdollisesti erikseen annettuja järjestysmääräyksiä ja vastaavia vuokranantajan tai viranomaisen antamia ohjeita ja määräyksiä sekä muutoinkin noudattamaan, mitä talossa terveellisyys-, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

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

10. Ilmoitukset

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

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

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



11. Muuta

Kiinteistöön liittyvissä vahinkotilanteissa noudatetaan liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain (482/1995) ja vahingonkorvauslain (412/1974) säännöksiä.

Kaupunki ei vastaa sähköjakelussa esiintyvistä häiriöistä eikä tavaroihin kohdistuvasta ilkivallasta, katoamisesta tai muusta sellaisesta.

Vuokranantaja varaa tallin läheisyydestä merkityn pysäköintialueen ja alueen tavaroiden säilyttämiseen.

Vuokralaiselta peritään maneesin käytöstä erikseen sovittava tuntiveloitusmaksu. Vuokralainen perii edelleenvuokralaiselta tai kohteen käyttäjältä erikseen sovittavan tuntiveloitusmaksun maneesin käytöstä.

Vuokralaisen tulee tehdä kirjallinen ilmoitus vuokranantajalle viipymättä tai viimeistään 7 päivässä tietoonsa tulleesta vahingosta, joka on aiheutunut vuokrauskohteelle tai vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille. Vastuu vahingon korvaamisesta määräytyy vahingonkorvauslain ja muiden tähän sopimuksen sovellettavien määräysten mukaisesti. Ilmoituksen vahingosta voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävät osapuolten välillä kirjallisesti. Sopimukseen liittyvät ilmoitukset ja suostumukset tehdään tai annetaan toiselle osapuolelle kirjallisesti esimerkiksi sähköpostitse osapuolten ilmoittamaan osoitteeseen.

Turvallisuudesta sovitaan erikseen liitteenä olevan turvallisuusehtojen mukaisesti.

12. Lisäehdot

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokralain (258/1996) ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) säännöksiä.



Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tätä vuokrausta koskevat päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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

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

Helsingissä ____ / ____ 2017 Helsingissä ____ / ____ 2017

Helsingin kaupunki
liikuntapalvelut

Senaatti-kiinteistöt
psta

Tarja Loikkanen
liikuntajohtaja

Petri Turku
aluejohtaja

Lauri Joensuu
vuokrauspäällikkö