



SOPIMUS MAA-ALUEEN VUOKRASOPIMUS			SOPIMUSNUMERO 2013-12714	SIVUMÄÄRÄ 1 (5)
TÄLLÄ VUOKRASOPIMUKSELLA TODETaan PÄÄTTYVÄKSI OSAKSI SAMAA ALUETTA KOSKEVA LIIKUNTALAUTAKUNNAN JA TUOMARINKYLÄN RATSASTUSKOULU OY:N VÄLINEN 12.2.2008 TEHTY MAANVUOKRASOPIMUS.				
Päätöksentekijä/päätös, johon sopimus perustuu Liikuntalautakunta 14.11.2013, xx§ Esityslista ja pöytäkirja 12/2013, asia UL0S/xx		Hakemuksen päiväys 19.9.2013	Diaaritunnus HEL 2013-012714 T 10 01 01 03	
1. VUOKRANANTAJA		2. VUOKRALAINEN		
Nimi HELSINGIN KAUPUNKI LIIKUNTALAUTAKUNTA		Nimi TUOMARINKYLÄN RATSASTUSKOULU OY Y-tunnus 0223910-3		
Postiosoite PL 4800, 00099 Helsingin kaupunki	Y-tunnus 0201256-6	Laskutusosoite Merokas Ky, Vallikaivanto 3 A, 02650 Espoo		
Käyntiosoite Paavo Nurmen kuja 1 C, 00250 Helsinki	Faksi (09) 310 8770	Tallin osoite Tuomarinkylän Kartano, Kavaleffintie, 00690 Helsinki		
Yhteystiedot sopimuskauden alkaessa Ulkoilupäällikkö Petri Angelvuo		Yhteyshenkilöt sopimuskauden alkaessa Karin Aalto		
Puhelin (09) 310 87906, 0500 502 757		Puhelin 045 6733091		
Sähköposti petri.angelvuo@hel.fi		Sähköpostit karin.aalto@tuomarinkylanratsastuskoulu.fi		
3. SOPIMUSKOHDE				
Sopimuskohtede Maa-alue, Tuomarinkylä/ Tuomarinkartano		Käyttötarkoitus Ratsastustoiminta	Kaupunginosa 35/ Tuomarinkylä	
Osoite Kavaleffintie, 00690 Helsinki		Kohdeluokka/-aika Maa-alue	Sijainti Kiinteistökartta H7/R2	
Hallinta-alueen vuokratunnus Y3135-11	Muuta sopimuskohteesta Kiinteistötunnus 91-431-1-659/10, n. 4 453 neliömetrin alue		LIITTEET 1 kappale Vuokra-aluekartta	
4. SOPIMUSAIKA, IRTISANOMINEN				
Alkaa 1.1.2013	Päättyy 31.12.2032	Irtisanominen Vuokrasopimus päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.		
5. VUOKRA, MAKSAMINEN, TARKISTAMINEN				
Vuokra, maksaminen, tarkistaminen Ks. täsmennys, sivu 2/kohta 9	Eräpäivät vuosittain 30.3. ja 30.9.	Maksuerät 2/vuosi	Alv-kanta 0 %	Vuokranmaksutili 2000070 6131010
6. VAKUUS				
Vakuuden arvo 4 000,00	Vakuuden kuvaus, toimittaminen Ks. täsmennys, sivu 3/kohta 14			
7. ALLEKIRJOITUKSET				
Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Vuokrauksessa noudatetaan muutoin sitä mitä erikseen sivuilla 2-5 on sopimus-suhteesta todettu. Tätä sopimuskappaletta on laadittu kaksi yhtä pitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.				
Palkka ja aika Helsinki, _____ päivänä _____ kuuta 2013		Palkka ja aika Helsinki, _____ päivänä _____ kuuta 2013		
Vuokranantajan valtuuttaman edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys Helsingin kaupungin liikuntavirasto/Ulkoliikuntaosasto		Vuokralaisen edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy		
Stefan Fröberg osastopäällikkö		(Vuokralaisen edustaja) (asema)		
Alkuperäiskappale Arkisto Vuokralainen	Kopio	Tekninen yksikkö Vuokrarekisterin ylläpitäjä	Osasto Hallinto Yhteyshenkilö	Muut sopimukseen liittyvät toimeksiannot Vuokralaskutus Talpa/laskutuspyyntö



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 8 - 13	Sopimusnumero 2013-12714	Sivumäärä 2 (5)
--	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------

8. VUOKRAKOHDE, KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrahde on pinta-alaltaan 4 453 neliömetrin maa-alue, joka on osa Helsingin kaupungin 35. Tuomarikylän kaupunginosassa sijaitsevasta Tuomarinkylän kartanon tilasta. Kiinteistötunnus 91-431-1-659/10. Vuokra-alue koostuu 2 163 m²:n suuruisesta tallialueesta ja 2 290 m²:n suuruisesta pihapiiristä. Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-aluea ainoastaan ratsastus- ja siihen välittömästi liittyvään toimintaan.

9. VUOKRA, MAKSAMINEN, TARKISTAMINEN

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2012 vuosikeskiarvon pistelukua 1863 on 13 487,71 (alv. 0%) euroa.

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että täysimääräinen perusvuosivuokra on 724,00 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100 ja että kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokra ei kuitenkaan alenneta.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-aluea käytetään yksinomaan ratsastustoimintaan. Perittävä vuosivuokra vuonna 2013 on 6 743,85 (alv 0 %) euroa.

Vuokra on maksettava vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille. Vuoden 2013 vuokran eräpäivä on 15.12.2013 ja vuoden 2014 alusta eteenpäin eräpäivät ovat 30.3. ja 30.9. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille eräpäivästä maksupäivään asti 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 vastavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

10. KÄYTTÖMENOT

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

11. MUUT MAKSUT

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

12. SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti. Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta Etelä-Suomen maanmittaustoimiston kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusvelvoitteiden suorittamisesta. Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrosta huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista.

13. ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa vuokrata vuokra-aluea tai sen osaa toisen käytettäväksi ilman liikuntaviraston kirjallista lupaa.



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 14 - 16	Sopimusnumero 2013-12714	Sivumäärä 3 (5)
--	---------------------------------	------------------------------------	---------------------------

14. VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien veloitteidensa täyttämistä vuokralainen antaa kaupungille 4 000 euron suuruisen vakuuden. Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai säästökirja, jossa on mukana pankin antama kiittämattomuustodistus tai vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle vahvistettava kiinnitys. Vakuus tulee antaa liikuntavirastolle ennen sopimuksen allekirjoittamista. Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Etelä-Suomen maanmittaustoimistolta maakaaren mukaisesti.

Kiinnitykset

Vuokralainen valtuuttaa Helsingin kaupungin hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään neljätuhatta (4 000) euroa. Samalla vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Helsingin kaupungille. Mikäli maanvuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus kaikissa tapauksissa parhaalla etusijalla oleviin kiinnityksiin.

Panttaussitoumus

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun ja kadun ja tien vuotuisen kunnossa- ja puhtaanapitokorvauksen suorittamisesta viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen. Jos vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat edellä mainitut, erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Pantin tuotto

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton. Tuottona pidetään esimerkiksi vakuutena olevalle pankkitalletukselle maksettavaa korkoa ja vuokraa panttina olevan kiinnityksen kohteesta. Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuveloitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu vuokra välittömästi vuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

15. RAKENTAMINEN

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuvasta rakentamisesta. Vuokralainen vastaa itse omalla kustannuksellaan tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista. Alueelle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien piirustukset ja pihasuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsittelytän on erikseen määrätty, esitettävä liikuntaviraston hyväksyttäväksi. Vuokralaisen on omalla kustannuksellaan huolehdittava tarpeellisen aluevalaistuksen rakentamisesta. Vuokralaisen on huolehdittava rakennuksen katon keräämän sadeveden johtamisesta vuokranantajan yhteyshenkilön osoittamaan avo-ojaan tai sadevesiviemäriin sekä katolta mahdollisesti poistettavan lumen ja jään kuljettamisesta yleiselle lumenkaatopaikalle.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vesi- ja viemärijohtojen, sähkö- ja muiden johtojen sekä kaapeleiden rakentamisesta.

Vuokralainen on velvollinen liittymään itsenäisenä kuluttajajäsenikönä yleisiin teknisiin verkostoihin (mm. vesi- viemäri, sähkö-, lämpö-). Siirtymäajan on kuitenkin mahdollista jatkaa nykyisiä yhteisiä järjestelyjä ehdolla, että vuokralainen osallistuu osuudellaan verkostojen ylläpito- ja korjauskustannuksiin Helsingin kaupunki ei takaa järjestelmien (vesi-, viemäri-, lämpö- jne.) häiriötöntä toimintaa eikä vastaa mahdollisten katkosten aiheuttamista häiriöistä tai vaurioista. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet ja laitteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan liikuntaviraston niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä. Vuokralaisen on puhdistettava myös vuokra-alueen ympäristö, mikäli epäsiisteys aiheutuu alueen käytöstä. Alueella ei saa tehdä maankaivutöitä tai vesiolosuhteita muuttavia toimenpiteitä ilman asianomaisten viranomaisten lupaa. Alueelta ei saa kuljettaa pois ilman liikuntaviraston lupaa ruokamultaa, turvetta, savea, hiekkaa eikä muita maalajeja. Vuokralaisen toimesta vuokra-alueeseen tehdyt muutokset, parannukset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyödyksi.

16. KADUN JA YLEISEN ALUEEN KUNNOSSAPITO- JA HOITOVOLLISUUS

Vuokralaisella on velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon Helsingin kaupungin tehtäväksi.

Postiosoite PL 4800 00099 Helsingin kaupunki	Käyntiosoite Paavo Nurmen kuja 1 C 00250 Helsinki	Puhelin +358 9 310 8771 Faksi +358 9 310 87770	Sähköposti liikuntavirasto@hel.fi Internet http://www.hel.fi/liikunta/	Y-tunnus 0201256-6 ALV-nro FI02012566
--	---	---	---	--



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 17 - 23	Sopimusnumero 2013-12714	Sivumäärä 4 (5)
--	---------------------------------	------------------------------------	---------------------------

17. MAINONTA

Vuokra-alueelle tai siellä oleviin rakennelmiin ei saa ilman liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston lupaa kiinnittää tai pystyttää tavanomaisten ohjauksilpien ja/ tai vastaavien opasteiden lisäksi muita mainoksia kuin alueen nimen ja tunnuksen.

18. YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli. Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten. Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua tarvetta koskevan ilmoituksen tiedoksisaannista luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee. Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan.

19. KATSELMUKSET

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokra-alueella voidaan suorittaa katselmuksia. Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella tällainen 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. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, katselmuksen toimittajat määräävät, miten ja minkä ajan kuluessa vuokralaisen on korjattava puutteellisuudet.

20. VUOKRASUHTEN PÄÄTTYMINEN

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä tyhjentää alue ja viedä pois omistamansa rakennelmat ja laitteet sekä muu vuokra-alueella oleva omaisuutensa, ellei vuokranantajan kanssa kirjallisesti ole toisin sovittu. Vuokralainen on samoin velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

21. UUELLEEN VUOKRAUS

Tämä vuokrasopimus koskee vuokranantajan puolelta ajankohtaa 1.1.2013 - 31.12.2032. Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päätyttyä 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.

22. ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitetaan koskevat muutokset osoitteella: Ilmoitus tulee lähettää postitse osoitteella Helsingin kaupungin kirjaamo/ liikuntavirasto, PL 10, 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 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.

23. SOPIMUSSAKKO

Jos vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavaksi määrättyjen maksujen suorittamisen tai ellei vuokralainen muutoin noudata vuokrasopimuksen ehtoja taikka sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita, vuokraoikeus on menetetty, mikäli vuokranantaja niin päättää.

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



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 24 - 25	Sopimusnumero 2013-12714	Sivumäärä 5 (5)
---	--	---	----------------------------------

24. VAHINGONKORVAUS

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

25. MUUTA

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä. Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, mikäli jompikumpi sopijapuolista niin vaatii.