



Sopimus MAA-ALUEEN VUOKRASOPIMUS Tämä sopimus korvaa Mocco Oy:n kanssa 1.7.2014 solmitun sopimuksen 2014-167		Sopimusnumero 2016-5736	Sivumäärä 1 (5)
Päätöksentekijä/päätös, johon sopimus perustuu Liikuntalautakunta (pvm ja §)		Hakemuksen päiväys 9.2.2016	Diaritunnus HEL 2016-005736

1. VUOKRANANTAJA

Nimi HELSINGIN KAUPUNKI/ LIIKUNTAVIRASTO
Y-tunnus 0201256-6
Postiosoite PL 4800, 00099 Helsingin kaupunki
Käyntiosoite Paavo Nurmen kuja 1 C, 00250 Helsinki
Yhteystiedot sopimuskauden alkaessa ulkoilupäälikkö Petri Angelvuo
Puhelin (09) 310 87906, 0500 502 757
Sähköposti petri.angelvuo@hel.fi

2. VUOKRALAINEN

Nimi Seikkailupuisto Zippy Oy
Y-tunnus 2658419-8
Postiosoite Huopalahdentie 28, 00380 Helsinki
Laskutusosoite (jos eri kuin postiosoite)
Yhteyshenkilö sopimuskauden alkaessa Heidi Mikkonen / Tomi Mikkonen
Puhelin 044 557 2788/ 040 864 3010
Sähköposti heidi.mikkonen@zippy.fi / tomi.mikkonen@zippy.fi

3. SOPIMUSKOHDE

Sopimuskohde Talin liikuntapuisto, osa kiinteistöä 91-420-1-1172	Käyttötarkoitus Viihteellinen seikkailurata	Kaupunginosa 30. Munkkiniemi
Osoite Huopalahdentie 28, 00380 Helsinki	Kohdeluokka/-alka Maa-alue/	Sijainti Kiinteistökartta 677492/677493
Hallinta-alueen vuokratunnus Y3146-00011	Muuta sopimuskohdeesta Maa-alue on osa kiinteistöä 91-420-1-1172. Alueen pinta-ala on yhteensä n. 43 288 m², josta vuokrattavan maa-alueen osuus 3 297 m². Loppuosuuteen vuokraajalla metsän käyttöoikeus.	LIITTEET 1 kappale Vuokra-aluekartta

4. SOPIMUSAIKA, IRTISANOMINEN

Alkaa 1.7.2016	Päätyy 30.6.2026	Irtisanominen kts. sivu 2, kohta 10.
---------------------------------	-----------------------------------	--

5. VUOKRA, MAKSAMINEN, TARKISTAMINEN

Vuokra/ vuosi 3 666,19 €	Eräpäivä vuosittain kts. sivu 2/kohta 9	Maksuerät 2/vuosi	Alv-kanta 0 %
---	---	-----------------------------	-------------------------

6. VAKUUS

Vakuuden arvo 2 000,00	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 rajoittavako sitä jotkut seikat. Vuokrauksessa noudatetaan muutoin sitä mitä erikseen sivuilla 2-5 on sopimussuhteesta todettu. Tätä sopimuskappaletta on laadittu kaksi yhtä pitävää kappaletta, yksi kummallakin sopijapuolelle.	
Palkka ja alka Helsinki, . päivänä kuuta 2016	Palkka ja alka Helsinki, . päivänä kuuta 2016
Vuokranantajan valtuuttaman edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys Helsingin kaupungin liikuntavirasto	Vuokralaisen edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys Seikkailupuisto Zippy Oy
 Stefan Fröberg osastopäällikkö	 Vuokralaisen edustaja titteli

Alkuperäiskappale Arkisto ja Vuokralainen	Kopio	Hallinto/ tekninen yksikkö Vuokrarekisterin ylläpitäjä	Uiko Hallinto ja yhteyshenkilö	Muut sopimukseen liittyvät toimeksiannot Vuokralaskutus: Talpa/laskutuspyyntö
---	--------------	--	--	---



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 8 - 11 (26)	Sopimusnumero 2016-5736	Sivumäärä 2 (5)
--	-------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------

8. VUOKRAKOHDE, KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokra-alue sijoittuu Talin liikuntapuiston alueelle. Vuokralaisella on oikeus rakentaa alueelle viihteellinen seikkailupuisto. Tämä sopimus antaa vuokralaiselle myös oikeuden käyttää vuokra-alueen ulkopuolella olevia puita seikkailuratojen rakentamiseen tarkemman määrittelyn mukaisesti. Metsäalue, jolla vuokralaisella on oikeus hyödyntää puita seikkailurataa varten, määritellään maastossa tarkemmin vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

Vuokralaisen on oikeus aidata liitteen mukainen osa vuokra-alueesta ja sijoittaa radat alueelle edeltä sovittuihin kohtiin kuitenkin niin, että toiminnasta ei aiheudu vaaraa tai haittaa Talin ulkoiluteiden, latujen ja muiden ulkoilualueiden käyttäjille. Vuokralainen vastaa aidatun alueen (3 297 m²) sisäpuoleen ja seikkailuratoihin liittyvästä ylläpidosta ja huollosta, vuokranantaja muiden alueiden ylläpidosta ja huollosta.

Vuokralainen vastaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle mahdollisesta seikkailupuiston toiminnan aiheuttamasta vahingosta.

Vuokrasopimuksen ehtona on, että vuokralaisen tulee ottaa toiminnalleen kaupungin vuokra-alueella yrityksen toiminnan vastuuvakuutuksen, joka kattaa seikkailupuistotoiminnasta ulkopuolisille mahdollisesti aiheutuvat henkilö- ja esinevahingot.

Vuokralainen saa harjoittaa vuokra-alueella kioskimyyntiä ainoastaan seikkailuradan asiakkaille. Toiminnan pito-oikeutta ei saa luovuttaa kolmannelle. Elintarvikkeiden myynnistä vuokralainen tekee kirjallisen ilmoituksen ympäristökeskukselle.

Seikkailupuiston asiakkailla on oikeus käyttää Talin liikuntapuiston yleistä pysäköintialuetta.

Vuokranantaja ei takaa, että liikuntapuistossa on maksuton yleinen pysäköintialue koko sopimuskauden ajan. Autojen pysäköinti puisto- ja vuokra-alueella on kielletty.

9. VUOKRA, MAKSAMINEN

Täysimääräinen vuosivuokra vuonna 2016 (vuoden 2015 keski-indeksillä 1906) on 3 666,19 euroa (alv. 0%). Vuokra lasketaan maa-alueen pinta-alan mukaan pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa yhden euron neliömetrihintaa sekä tilapäisen rakennuksen osalta elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vuoden 2015 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1906) on noin 0,95 euroa/neliömetri ja noin 11,44 euroa /kerrosneliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Vuokran laskukaava: 3247 m² x 1 €/ m² x 5% x 19,06 + 50 m² x 12 €/ kem² x 5% x 19,06.

Tammikuun 1. päivästä 2017 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 192,35 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokra on maksettava vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä 2.6. ja 2.11. Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille eräpäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin vahvistaman, voimassa olevan päätöksen mukaan. Mikäli vuokranantaja haluaa tarkistaa vuosivuokraa, on sen mahdollinen korotus sidottu elinkustannusindeksiin.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

10. IRTISANOMINEN

Vuokra-aika alkaa 1.7.2016 ja vuokrasopimus on voimassa kuuden kuukauden irtisanomisajoin kuitenkin kauintaan 30.6.2026 saakka. Irtisanomisaika lasketaan irtisanomista seuraavan kuukauden alusta lukien.

11. MUUT MAKSUT

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



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 12 - 17 (26)	Sopimusnumero 2016-5736	Sivumäärä 3 (5)
--	--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------

12. KÄYTTÖKORVAUKSET

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

13. SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten ja rakenteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

14. ALIVUOKRAUS

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

15. VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä vuokralainen antaa kaupungille 2 000 euron suuruisen vakuuden (alv. 0 %). Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokraoikeuden hallinnasta, joka vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia perimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja. Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai säästökirja, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus. Vakuus tulee antaa liikuntavirastolle ennen sopimuksen allekirjoittamista.

16. RAKENTAMINEN

Vuokralaisilla on oikeus sijoittaa alueelle tilapäisiä rakennuksia lipunmyyntiä ja muuta toiminnan edellyttämää toimintaa varten. Vuokralainen vastaa itse tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista. Alueelle rakennettavien seikkailuratojen piirustukset ja aitaussuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä liikuntaviraston hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen on erikseen hyväksyttävä suunnitelma Rakennusvirastossa ja Ympäristökeskuksessa puiden käytön luonteen vuoksi. Rakennusviraston ja Ympäristökeskuksen hyväksyminen on toimitettava liikuntaviraston yhteyshenkilölle ennen radan rakentamisen aloittamista. Mikäli hyväksymistä radan toiminnalle ei saada kyseisistä virastoista raukeaa kyseinen sopimus välittömästi ilman erillistä irtisanomista.

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella sen omaan toimintaan tarvittavien laitteiden rakentamisesta sekä siellä olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista siirtokustannuksista. Rakentamistöiden jälkeen vuokralainen huolehtii siitä, että alueen ympäristö palautetaan viipymättä alkuperäistä vastaavaan kuntoon.

17. KUNNOSSAPITO- JA HOITOVOLLLISUUS

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan seikkailuradoille niiden hoidosta annettuja määräyksiä, mutta vuokralainen ei ole velvollinen vastaamaan seikkailuratojen alla olevien rakennuksien, rakenteiden, kulkureittien tai muiden ratoihin kuulumattomien rakenteiden kunnosta.

Alueen kasvillisuutta ja puita ei saa vahingoittaa. Puun rungot on suojattava kiinnityksiltä.

Vuokra-alue on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä eikä sinne saa varastoida käytöstä poistettuja ja kaatopaikalle kuuluvia tai romuksi luokiteltavia tavaroita. Alueelle pystytettävät rakennelmat on pidettävä hyvässä kunnossa, töhryistä vapaana sekä siistissä kunnossa. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristösuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten, kun laissa määritetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, on vuokranantajalla oikeus tutkia ja puhdistaa alue vuokralaisen lukuun ja periä vuokralaiselta toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset.



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 18 – 23 (26)	Sopimusnumero 2016-5736	Sivumäärä 4 (5)
--	--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------

18. MAINONTA JA TIEDOTUS

Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiviin aitoihin ei ilman vuokranantajan lupaa saa tavanomaisten ohjauskilpien tai vastaavien opasteiden (kuten säännöt ja aluekartat) ja tapahtumien julkistamisen lisäksi kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia kuin seikkailupuiston nimen ja tunnuksen. TV-näytöt ovat sallittuja esimerkiksi opasvideoiden, tapahtumakalenterin ja muiden vastaavien tietojen julkaisuun. Vuokralainen saa sijoittaa alueelle (esimerkiksi Huopalahdentielle näkyvien seikkailuratojen yläpuolelle) julistekankaita, joissa näkyy puiston nimi ja tunnus.

19. KATU JA TIET

Vuokralainen ei vastaa aidatun alueen ulkopuolella olevista kaduista, teistä, ulkoilureiteistä tai muiden vastaavien alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta. Vuokralaisen toimintaan perustuvat huoltoajot ovat sallittuja, ja vuokralainen huolehtii siitä, etteivät huoltoajot vaurioita alueen ulkoilureittejä.

20. KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaluu-
detta voi tapahtua, vuokralaiselle on hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa hänen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista, oltava läsnä. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Tällaisessa 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.

21. YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET

Vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalalle tai sen yli. Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvat välittömät ja välilliset vahingot arvion mukaan. Vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa varaamaan vuokra-alueelta tilan muuntamoa varten.

22. VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle tätä sopimusta vastaavilla ehdoilla, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen. Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistaa vuokra-alueelta vuokralaisen irtain omaisuus sekä puhdistaa vuokra-alue vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty kahden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla 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 suoritettava tarkastuskatselmus kahden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen vuokranantajan kanssa.

23. ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitetaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntavirasto/ Ulkoliikuntapalvelut, PL 4860, 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 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.



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 24 - 26 (26)	Sopimusnumero 2016-5736	Sivumäärä 5 (5)
--	--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------

24. SOPIMUSSAKKO

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa 500 euroa jokaisesta laiminlyönnistä erikseen, kuitenkin yhteensä enintään 10 000 euroa.

25. VAHINGONKORVAUS

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

26. MUUTA

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, mikäli jompikumpi sopijapuolista niin vaatii. Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.