
Maa-alueen vuokraaminen Talosaaresta Oy Husön Ratsastuskeskus Ab:lle ratsastustoimintaa varten 2015 - 2021

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen

HUSÖN RATSASTUSKESKUS OY (0690672-7)
TALOSAARENTIE 283
01100
ÖSTERSUNDOM

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki / Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Liikuntapalvelukokonaisuus (0201256-6)
PL 25400
00099
Helsingin kaupunki

2. Sopimus- / Diaarinumero

HEL 2015-0002493

3. Kaupungin päätös

Liikuntajohtaja, xx, xx §

4. Vuokrakohte

Helsingin kaupungin 57. kaupunginosassa (Talosaari) sijaitsevat, karttaliitteeseen merkityt n. 12,77 hehtaarin maa-alueet, jotka ovat osa kiinteistöjä 091-439-001-0058 ja 091-441-0001-0042, ratsastustoimintaa varten.

5. Vuokrakohteen kunto, luovutus ja käyttö

Vuokrakohte luovutetaan sopimushetken mukaisessa nykykunnossa. Vuokralainen huolehtii omalla kustannuksellaan tilan sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii kustannuksellaan kaikki toimintaan kuuluvat luvat.

Vuokrakohte luovutetaan vuokralaiselle ratsastustoiminnan harjoittamista varten. Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohtetta ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

Vuokralainen tekee toimintaa varten mahdollisesti tarvittavat ilmoitukset asianomaisille viranomaisille.

6. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.4.2015 ja päättyy 31.3.2021 ilman erillistä irtisanomista.

7. Vuokra ja sen maksaminen

Vuosivuokra on koko sopimuskauden 5 272,90 euroa/vuosi.

Vuokra määräytyy seuraavasti:

Laidunalueet:

Laidunalueiden vuokrat lasketaan pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 0,012 euron neliömetrihintaa. Vuosivuokran suuruus on 5 % maan arvosta ja se lasketaan kulloisenkin vuokrausajankohdan mukaan siten, että elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa perusvuosivuokraa tarkistetaan vuokrausajankohtaa edeltävän vuoden keskiindeksin pisteluvulla.

Vuoden vuokra laskettuna vuoden 2014 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1910) on $121\,425\text{ m}^2 \times 0,012\text{ euroa/m}^2 \times 19,10 \times 0,05 = 1\,391,53\text{ euroa}$.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.8.2019 131 § päätöksen perusteella palvelujen päälliköt voivat päättää vuoden 2020 aikana tehtävistä vähäisistä ja yksittäisistä muutoksista hintoihin, maksuihin, vuokriin ja korvauksiin.

Talvikaudella kahden laidunalueen reunalla kulkee hiihtoreitti, jonka vuoksi liikuntajohtaja päätti alentaa laidunalueiden vuosivuokraa 300 eurolla. Vuosittain perittävä laidunalueiden vuosivuokra on 1 091,53 euroa.

Jaloittelualueet:

Jaloittelualueiden vuokrat lasketaan pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 0,32 euron neliömetrihintaa. Vuosivuokran suuruus on 5 % maan arvosta ja se lasketaan kulloisenkin vuokrausajankohdan mukaan siten, että elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa perusvuosivuokraa tarkistetaan

vuokrausajankohtaa edeltävän vuoden keski-indeksin pisteluvulla.

Vuoden vuokra laskettuna vuoden 2014 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1910) on $2\,745\text{ m}^2 \times 0,32\text{ euroa/m}^2 \times 19,10 \times 0,05 = 838,87\text{ euroa}$.

Kenttä:

Kentän vuokra lasketaan pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetrihintaa. Vuosivuokran suuruus on 5 % maan arvosta ja se lasketaan kulloisenkin vuokrausajankohdan mukaan siten, että elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa perusvuosivuokraa tarkistetaan vuokrausajankohtaa edeltävän vuoden keski-indeksin pisteluvulla.

Vuoden vuokra laskettuna vuoden 2014 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 100) on $3\,500\text{ m}^2 \times 1\text{ euroa/m}^2 \times 19,10 \times 0,05 = 3\,342,5\text{ euroa}$.

Vuokrat on maksettava vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 5.5. ja 5.11.

Vuokrat maksetaan vuokranantajan osoittamalle pankkitilille viitenumeroa käyttäen Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun toimittaman laskutuksen mukaisesti.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta viimeistään eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään 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 vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

8. Vakuus

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämisestä vuokralainen antaa kaupungille 1 318,23 euron suuruisen vakuuden. Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokrakohteen hallinnasta, joka vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia perimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja.

Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

Vakuus tulee antaa vuokranantajalle ennen sopimuksen allekirjoittamista. Vakuus tulee osoittaa: Helsingin kaupunki, Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Liikuntapalvelukokonaisuus.

Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen perustuvan maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu saaminen välittömästi vuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.

9. Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole ilman vuokrantajan lupaa oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

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

10. Käyttömaksut

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

11. Hoitovelvollisuus

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa rakennuksia ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan hevosten jaloittelu- ja laidunalueiden aitaamisesta ja niihin tarvittavien lupien hakemisesta sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vesi- ja viemärijohtojen rakentamisesta.

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella olevien rakennelmien sekä sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueella olevat aidat ja muut rakennelmat, rakenteet ja laitteet sekä ojituksen ja koko vuokra-alueen hyvässä kunnossa ja noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Vuokralaisen on puhdistettava myös vuokra-alueen ympäristö, mikäli epäsiisteys aiheutuu alueen käytöstä.

Alueella ei saa tehdä maankaivuutöitä tai kaataa puita ilman asianomaisten viranomaisten lupaa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta kuljettaa pois alueelta ilman vuokranantajan lupaa ruokamultaa, turvetta, savea, hiekkaa eikä muita maalajeja.

12. Järjestysmääräykset

Vuokralainen on velvollinen kiinteistön alueella noudattamaan järjestyslakia sekä niitä erityismääräyksiä, joita vuokranantaja tai hänen valtuuttamansa järjestyksen tai tämän sopimuksen voimassa pitämiseksi ehkä antaa sekä muutoinkin noudattamaan, mitä kiinteistössä terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

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

13. Johdot ym.

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

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on välittömästi luovutettava sitä varten tarvittava ala. Kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon mukaan.

14. Tiet

Vuokralainen huolehtii ja vastaa vuokra-alueella olevien tai sille johtavien tilusteiden kunnossapidosta yhdessä toisten tienkäyttäjien kanssa.

Vuokralaisen on suoritettava käyttämiensä yksityisteiden kunnossapitoon vuokra-alueen osalta lasketut, vuokra-alueen käyttöön perustuvat tiemaksut tai luontoissuoritukset.

15. Mainonta ja tiedotus

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan kiinnittää asianmukaiset viranomaisluvut hankittuaan toimintaansa kuvaava kilpi sekä yhteystiedot vuokra-alueelle vuokranantajan yhteyshenkilön kanssa asiasta erikseen sovittavaan paikkaan. Muilta osin vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan yhteyshenkilön kirjallista lupaa oikeutta kiinnittää mainoksia, kilpiä, julisteita tms. vuokra-alueelle tai sitä ympäröivään aitaan.

16. Vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen toiselle osapuolelle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkivallan tai muun siihen rinnastettavan seikan vuokratuilla tiloille aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan.

Kaupunki ei vastaa vuokralaisen tavaroihin kohdistuvasta ilkivallasta, katoamisesta tai muusta sellaisesta.

17. Sopimussakko

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

18. Katselmuks

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia.

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus siitä vuokralaiselle, mikäli mahdollista, hyvissä ajoin etukäteen ilmoitettuaan. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokratut tilat asianmukaisessa kunnossa ja onko tämän sopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokralainen on velvollinen noudattamaan.

Katselmuksesta laaditaan toimituskirja, jonka perusteella vuokranantaja päättää, onko aihetta muistutuksiin ja missä ajassa puutteellisuudet on korjattava. Tämä päätös on annettava vuokralaiselle tiedoksi.

19. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää joko Helsingin kaupungin kirjaamoon tai postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus, PL 25400, 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 vuokranantajalle ilmoittamaan osoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty vuokranantajalle viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

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

20. Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen ja panemaan paikan muutoin kuntoon.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän, pohjaveden (tai sedimentin) pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä, pohjavesi (ja sedimentti).

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän, pohjaveden (ja sedimentin) siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokra-alueella vuokra-aikana harjoitetusta toiminnasta aiheutunut pilaantuneisuus jatkuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan myös tämän puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset ja muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on edellä tässä pykälässä sanotun mukaisesti puhdistettuna ja siivottuna jätetty vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Alueella on suoritettava tarkastuskatselmus kahden (2) viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen vuokranantajan kanssa.

21. Muuta

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 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta niin päättää.

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

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.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Allekirjoitukset

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

Tarja Loikkanen
Liikuntajohtaja
Helsingin kaupunki / Kulttuurin ja vapaa-ajan
toimiala / Liikuntapalvelukokonaisuus

HUSÖN RATSASTUSKESKUS OY

_____._____._____

_____._____._____
