



Sopimus MAA-ALUEEN VUOKRASOPIMUS		Sopimusnumero 2012-16248	Sivumäärä 1 (4)
Päätöksentekijä/päätös, johon sopimus perustuu Liikuntalautakunta 11.12.2012 xx § Esityslista ja pöytäkirja 14/2012, asia ULOS/xx		Hakemuksen päiväys 27.11.2012	Diaaritunnus HEL 2012-016248 T 10 01 01 02

1. VUOKRANANTAJA

2. VUOKRALAINEN

Nimi HELSINGIN KAUPUNKI LIKUNTALAUTAKUNTA		Nimi Helsinki Stadion Management Oy (HSM Oy) Y-tunnus 1544014-8	
Postiosoite PL 4800, 00099 Helsingin kaupunki	Y-tunnus 0201256-6	Postiosoite Urheilukatu 5, 00250 Helsinki	
Käyntiosoite Paavo Nurmen kuja 1 C, 00250 Helsinki	Faksi (09) 310 87770	Laskutusosoite (jos eri kuin postiosoite)	
Yhteystiedot sopimuskauden alkaessa kenttäpäällikkö Pentti Naumanen		Yhteyshenkilö sopimuskauden alkaessa toimitusjohtaja Aki Riihilahti	
Puhelin (09) 310 87905, 050 592 5645	Faksi (09) 310 87914	Puhelin 0400 794 654	Faksi -
Sähköposti pentti.naumanen@hel.fi		Sähköposti aki.riihilahti@sonerastadium.fi	

3. SOPIMUSKOHDE

Sopimuskohde Pajamäenkenttä		Käyttötarkoitus Liikuntatolminta	Kaupunginosa 46 Pitäjänmäki
Osoite Takkatie 36, 00370 Helsinki		Kohdeluokka/-aika Maa-alue/jalkapallo	Sijainti Kiinteistökartta F5/R2,3
Hallinta-alueen vuokratunnus Y3146-12	Muuta sopimuskohdeesta Kiinteistötunnus 91-428-3-2, 15 038 neliömetrin alue		LIITTEET 1 kappale Vuokra-aluekartta

4. SOPIMUSAIKA, IRTISANOMINEN

Alkaa 1.4.2012	Päätyy 31.3.2028	Irtisanominen Vuokrasopimus päättyy ilman erikseen tapahtuvaa irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.
---------------------------------	-----------------------------------	---

5. VUOKRA, MAKSAMINEN, TARKISTAMINEN

Vuokra, maksaminen, tarkistaminen Ks. täsmennys, sivu 2/kohta 10	Eräpäivä vuosittain 5.6. ja 5.10.	Maksuerät 2/vuosi	Alv-kanta 0 %	Vuokranmaksutili 20000070 6131010
---	--	-----------------------------	-------------------------	---

6. VAKUUS

Vakuuden arvo 2 000,00	Vakuuden kuvaus, toimittaminen Ks. täsmennys, sivu 2/kohta 15
---	---

7. ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavakko sitä jotkut seikat. Vuokrauksessa noudatetaan muutoin sitä mitä erikseen sivuilla 2-4 on sopimussuhteesta todettu. Tätä sopimuskappaletta on laadittu kaksi yhtä pitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.		
Paikka ja aika Helsinki, . päivänä . kuuta 2013		Paikka ja aika Helsinki, . päivänä . kuuta 2013
Vuokranantajan valtuuttaman edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys Helsingin kaupungin liikuntavirasto/Ulkoliikuntaosasto		Vuokralaisen edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys Helsinki Stadion Management Oy (HSM Oy)
Esittelijä Stefan Fröberg osastopäällikkö Puhelin (09) 310 87901	Valmistelijä Arja Eloranta hallintosihteeri (ma) Puhelin (09) 310 87902	Asema/nimi (jos eri kuin yllä): Puhelin (jos eri kuin yllä):

Alkupeäiskappale Arkisto Vuokralainen	Kopio	Tekninen yksikkö Vuokrarekisterin ylläpitäjä	Osasto Hallinto Yhteyshenkilö	Muut sopimukseen liittyvät toimeksiannot Vuokralaskutus Talpa/laskutuspyyntö
--	--------------	---	--	---



Maa-aluevuokraus	Sopimuskohdat	Sopimusnumero	Sivumäärä
YLEISET EHDOT	8 - 14 (29)	2012-16248	2 (4)

8. VUOKRAKOHDE, KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohde on pinta-alaltaan 15 038 neliömetrin maa-alue, joka on osa Helsingin kaupungin 46. Pitäjänmäen kaupunginosassa sijaitsevasta Pajamäen kentästä, joka on osa tilaa kiinteistötunnus 91-428-3-2

9. VUOKRAKOHTEEN KUNTO, LUOVUTUS, KÄYTTÖ

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle sopimushetken mukaisessa nykykunnossa. Vuokralainen vastaa kaikista toimintansa aiheuttamista kustannuksista ja huolehtii itse kustannuksellaan tilan sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon sekä hankkii kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisluvut. Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueelle jalkapallon tekonurmikenttä ja kaavamääräysten mukainen jalkapallohalli sekä harjoittaa alueella liikunta-toimintaa.

Vuokralaisen tulee veloituksetta varata arkipäivisin kello 8.00 – 16.00 välisenä aikana koululaisten päiväkäytölle ajat vuosittain keväällä huhtikuun alusta toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoliväliin asti.

Alueen ulkoilijoilla on oikeus käyttää pysäköintialuetta pysäköimiseen.

10. VUOKRA, MAKSAMINEN, TARKISTAMINEN

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 1875, on 17 882,68 euroa (alv 0 %).

Tammikuun 1. päivästä 2013 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 953,74 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, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 %. Perittävä vuosivuokra vuonna 2013 on 8 941,34 euroa (alv 0 %). Perittävä vuokra ajalta 1.4. - 31.12.2013 on 6 706,00 euroa (alv 0 %) ja se on maksettava viimeistään 5.6.2013.

Vuokra on 1.1.2014 lukien maksettava vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille. Eräpäivät ovat 5.6. ja 5.10. 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 vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

11. KÄYTTÖMAKSUT

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

12. MUUT MAKSUT

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

13. SIIRTO-OIKEUS

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Helsingin käräjäoikeudelta 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 käräjäoikeuden kirjaamaan vuokraoikeuden siirtoon saakka sekä kirjaamiseen mennessä erääntyvien sopimusveloitteiden suorittamisesta. Vuokranantajalla on oikeus vuokraoikeuden siirrostä huolimatta saada ja hakea mahdollisesti maksamatta olevat vuokrasaatavansa pantatusta vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista rakennuksista. Vuokra-alueella olevien 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 liikuntaviraston kirjallista lupaa.



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 15 - 21 (29)	Sopimusnumero 2012-16248	Sivumäärä 3 (4)
--	--------------------------------------	------------------------------------	---------------------------

15. VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämisestä vuokralainen antaa kaupungille 2 000 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 tai säästökirja, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus. Vakuus tulee antaa liikuntavirastolle ennen sopimuksen allekirjoittamista.

16. RAKENTAMINEN

Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan tekonurmikentän ja siihen liittyvien rakenteiden rakentamista varten tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista. Alueelle rakennettavien rakenteiden piirustukset sekä ympäristösuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä liikuntaviraston hyväksyttäväksi. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella tarvittavien johtojen rakentamisesta sekä siellä olevien ja sinne vuokralaisen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista siirtokustannuksista. Vuokralaisen tulee ennen rakennustöiden aloittamista esittää suunnitelma liikuntavirastolle kumirouheen keräämisestä talviajan aurauksen jäljiltä rakennesuunnitelman yhteydessä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kenttäalueen aitaamisesta.

17. KUNNOSSAPITO- JA HOITOVELVOLLISUUS

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sillä olevat rakenteet ja laitteet sekä ojituksen sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä ja siistissä kunnossa sekä noudattamaan liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralainen vastaa kenttäalueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevan alueen siisteydestä.

Vuokralaisen tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että kumirouhe ei ajaudu vuokra-alueen ulkopuolelle ja vuokra-alueen ulkopuolelle ajautunut kumirouhe kerätään viipymättä pois. Liikuntaviraston ulkoliikuntaosasto tekee tältä osin vuosittain kolmessa eri vaiheessa tarkastuskatselmuksen vuokra-alueella.

18. MAINONTA

Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiviin aitoihin ei ilman liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston lupaa saa tavanomaisten ohjauskilpien tai vastaavien opasteiden ja kilpailutapahtumien julkistamisen lisäksi kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia kuin kentän nimen ja tunnuksen. Liikuntaviraston ulkoliikuntaosastolla on vuokralaisen hakemuksen perusteella oikeus myöntää lupa mainosten sijoittamiseen alueelle korvauksetta.

19. KATSELMUKSET

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä 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. Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin. 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. KATU, TIET

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään. Vuokralainen voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi.

21. YHDYSKUNTATEKNISET LAITTEET

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



Maa-aluevuokraus YLEISET EHDOT	Sopimuskohdat 22 - 29 (29)	Sopimusnumero 2012-16248	Sivumäärä 4 (4)
--	--------------------------------------	------------------------------------	---------------------------

22. VUOKRANANTAJAN ILMOITUS MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

23. VUOKRALAISEN VASTUU MAAPERÄN PUHTAUDESTA

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä puhdistamaan alueen.

24. VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

Tekonurmikenttä jää vuokra-ajan päättyessä korvauksetta kaupungille, mikäli kaupunki katsoo, että edellä mainitut rakenteet ovat edelleen käyttökelpoisia. Muussa tapauksessa vuokralainen on velvollinen purkamaan ja viemään pois tekonurmen ja muut vuokra-alueelle rakentamansa rakenteet ja laitteet perustuksineen sekä kunnostamaan kentän hiekkapintaiseksi jalkapallokentäksi.

Mikäli kentän pinnoitetta ei ole uusittu ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta, päättyy vuokrasopimus ilman eri irtisanomista, kun kymmenen vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.

Mikäli vuokralainen yhdeksän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta esittää liikuntaviraston hyväksymän arvioitsijan lausunnon, että pinnoite kestää vuokra-ajan loppuun asti, ei pinnoitetta tarvitse uusida.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistaa vuokra-alueelta vuokralaisen irtain omaisuus sekä puhdistaa vuokra-alue liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston hyväksymään kuntoon. Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty yhden 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 viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston kanssa.

25. UUELLEEN VUOKRAUS

Tämä vuokrasopimus koskee vuokranantajan puolelta ajankohtaa 1.4.2013 – 31.3.2028.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä 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.

26. ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitetaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntavirasto/Ulko-liikuntaosasto, PL 4860, 00099 Helsingin kaupunki). Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päättöpäivästä 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.

27. SOPIMUSSAKKO

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

28. VAHINGON KORVAUS

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

29. 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.