



PITKÄAIKAINEN VUOKRASOPIMUS SELBOAT OY:N KANSSA MAA-ALUEESTA
VUOSAAREN VENESATAMASSA

Sopimuksen numero

HEL 2014 – 009603

Kaupungin päätös

Liikuntalautakunta.....2015, ... §
Khs 22.9.2014, 974 §

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Venealan huolto ja koneiden korjaus

Vuokranantaja

Helsingin kaupungin liikuntalautakunta

Vuokralainen

Selboat Oy
Y-tunnus 0113804-4
Vaskisalmenkuja 7, Koivusaari Etelä
00200 Helsinki

Vuokra-alue

Vuokra-alue käsittää liitteenä 1 olevaan karttaan merkityn noin 2702 neliömetrin suuruisen alueen Vuosaaren venesatamasta.

1 Vuokrakohde ja sen käyttäminen

Vuokrakohde käsittää noin 2702 neliömetrin suuruisen veneiden ja perämoottorien huolto-, pesu- ja kunnostusalueen.

2 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.7.2014 – 31.12.2034.

3 Vuokra ja sen maksaminen

Vuokra ajalla 1.7. – 31.12.2015 on 7 919,67 euroa.

Vuosivuokra on 15 839,35 euroa. Vuokra vastaa elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 1910.

Perusvuosivuokra on 829,29 euroa. Perusvuosivuokra on laskettu seuraavin perustein:



Rakennetun alueen osalta:

- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suurista kerrosneliömetrihintaa,
- rakennusten suuruus on yhteensä 1 132 kerrosneliömetriä
- täysimääräinen vuosivuokra on 5 % rakennetun maan pääoma-arvosta, jota peritään niin kauan kuin vuokra-aluetta käytetään sopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Muun vuokra-alueen osalta:

- vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia seuraavan suuruisia neliömetrivuokria:
 - muu alue 0,096 euroa

Helmikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 829,29 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja että kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Vuokra on maksettava puolivuositain touko- ja syyskuun 15. päivään mennessä liikuntaviraston lähettämää laskua vastaan.

Vuokra-alueen rajoja tarkistetaan sen jälkeen kun alue on toteutettu asemakaavan mukaisesti ja uusi vuokra lasketaan edellä mainittujen vuokranmääräytymisperusteiden mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksen, kaavamääräyksien, rakennusoikeuden tai muun niihin rinnastettavan muutoksen johdosta. Vuokraa voidaan tarkistaa myös vuokra-alueen rakennuskannassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

Jos vuokraa ei makseta määräaikana, on vuokralainen velvollinen maksamaan erääntyneille erille korkoa viivästysajalta korkolain salliman suurimman viivästyskoron mukaan sekä lisäksi perimispalkkion kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

4 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 maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti uusi laskutusosoite.

Myös entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta maanmittauslaitoksen 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.

5 Alivuokraus

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

6 Vakuus

Vakuudeksi tästä sopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä vuokralainen antaa kaupungille kahdeksantuhannen (8 000) euron suuruisen vakuuden. Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai säästökirja, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

Vakuus on vakuutena vuokran maksamisesta korkoineen ja muiden vuokralaiselle tästä vuokrauksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä samoin kuin siitä korvauksesta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokra-alueen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

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 maksuvelvoitteen, vuokranantajalla on oikeus saada edellä mainittu vuokra välittömästi vuokralaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen.



7 Käyttömenot ja muut kulut

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

8 Rakentaminen

Vuokra-alueella tapahtuvasta jatkorakentamisesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa itse tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Alueelle rakennettavien rakenteiden piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty esitettävä liikuntaviraston hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen toimesta vuokra-alueeseen tehdyt muutokset, parannukset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyödyksi.

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.

Alueella ei saa tehdä maankaivutöitä ilman ympäristökeskuksen lupaa.

9 Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan liikuntaviraston niiden hoidosta antamia kirjallisia määräyksiä.

Vuokralaisen tulee valvoa jäteöljyn, maalien ja muiden venesatamatoiminnasta aiheutuvien ongelmajätteiden keräämistä asianomaisten viranomaisten vaatimalla tavalla.

Työkoneiden pesu on vuokra-alueella kielletty, ellei vuokra-aluetta ole varustettu asianmukaisilla erotus- ja keräilylaitteilla tai luotettavasti selvitetä, ettei pesun yhteydessä synny em. aineita.

Alueella ei saa ilman vuokranantajan lupaa varastoida IMO:n IMDG-luokituksen mukaisia vaarallisia aineita. Vuokralainen on lisäksi velvollinen hankkimaan säädetyt luvat.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue, joka määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännöksessä määrätty.



Tässä sopimuksessa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta annetun lain tarkoittamina katuina ja jalkakäytävinä pidetään myös satama-alueelle asianmukaisesti merkittyä ajo- ja kulkuväylää.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

10 Mainonta

Alueelle ei ilman liikuntaviraston lupaa saa kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia.

11 Johdot, ym

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

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokralaisen välittömästi 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.

12 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.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittavista 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.

13 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen.



14 Vuokra-ajan päättyminen

Vuokra-ajan päättymiseen mennessä vuokralaisen tulee tyhjentää alue ja viedä pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sokkeleineen sekä muu vuokra-alueella oleva omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen puhdistamaan vuokra-alue liikuntaviraston hyväksymään kuntoon.

15 Ilmoitukset

vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti liikuntaviraston kirjaamoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

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.

16 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 liikuntavirasto niin päättää.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

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

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

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

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.



Helsingissä päivänäkuuta 2015

LIIKUNTALAUTAKUNTA

Turo Saarinen
osastopäällikkö

Soile Lehmusto
hallintosihteeri

Tähän sopimukseen tyydymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Selboat Oy
