



	1.9.1998, 288 §
Liikuntalautakunta	22.4.1997, 177 §
Liikuntalautakunta	20.1.1998, 25 §
Kaupunginhallitus	29.6.1998, 1019 §

## PITKÄAIKAISEN VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN MERISATAMAN KYLPLYLÄ OY:N KANSSA

Khs 1998-1411

Liik1998/12-542P, 1997/92-542L, 1997-60/614P

Lautakunta päätti vuokrata Merisataman Kylpylä Oy:lle Helsingin kaupungin 7. kaupunginosassa (Ullanlinna), Pohjoisella Uunisaarella, joka on osa Töölön kylän tilasta RN:o 5:2, sijaitsevat liitekarttaan merkityt rakennukset pihapiireineen seuraavin ehdoin:

### 1. VUOKRAKOHTTEEN LUOVUTUS JA KÄYTTÖ

Liitteenä olevaan karttaan merkityt rakennukset pihapiireineen (yht. 2 551 m<sup>2</sup>) luovutetaan käytettäväksi ja kunnostettavaksi ravintola- ja kylpylätoimintaan.

Vuokrakohde luovutetaan siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä.

Vuokranantaja vastaa kuitenkin rakennuksen ulkopuolisesta korjaamisesta, kuten katon, ikkunoiden, ulko-ovien ja sokkelin korjaamisesta.

Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan vuokrakohteen sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat luvat. Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohdetta ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

Vuokralaisen on huolehdittava, että ravintola ja kylpylätoiminta tapahtuu asianomaisten viranomaisten luvalla sekä heidän antamiaan säännöksiä ja määräyksiä noudattaen.

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan toiselle ilman liikuntalautakunnan lupaa.

### 2. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA IRTISANOMINEN

Sopimus alkaa 1.1.2001 ja päättyy 31.12.2023.



	1.9.1998, 288 §
Liikuntalautakunta	22.4.1997, 177 §
Liikuntalautakunta	20.1.1998, 25 §
Kaupunginhallitus	29.6.1998, 1019 §

### 3. VUOKRA, SEN MAKSAMINEN JA KOROTTAMINEN

Virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaava perusvuosivuokra on 7 025,40 markkaa.

Tammikuun 1. päivästä 2001 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 7 025,40 markkaa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100 ja että kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra on maksettava vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä liikuntaviraston lähettämää laskua vastaan Helsingin kaupunginkanslian rahatoimistoon tai liikuntaviraston osoittamalle pankkitilille. Eräpäivät ovat 1.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Ellei vuokraa suoriteta määräaikana vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkoa sekä perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

### 4. MUUT KORVAUKSET JA KÄYTTÖMENOT

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista rakennuksen käyttömenoista (jätehuolto-, lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksut) sekä kiinteistön huollosta ja solmi näitä koskevat toimitussopimukset.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan myös lumen luonnista katolta, alueella tarvitsemiensa kulkuteiden talvikunnossapidosta (lumenpoisto ja hiekoitus) sekä alueen siisteydestä ja käyttötarkoituksen mukaisesta muusta hoidosta, josta vuokranantaja voi antaa tarkempia ohjeita.

### 5. VAKUUS

Vakuudeksi tästä sopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä vuokralainen antaa kaupungille 50 000 markan suuruisen vakuuden. Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai säästökirja, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.



---

	1.9.1998, 288 §
Liikuntalautakunta	22.4.1997, 177 §
Liikuntalautakunta	20.1.1998, 25 §
Kaupunginhallitus	29.6.1998, 1019 §

Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokrakohteen hallinnasta, joka vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollista perimis- ja sopimuksen purkamistoimista kaupungille aiheutuneiden kulujen korvaamista.

Vakuus tulee antaa liikuntavirastolle viimeistään 2.1.2001.

## 6. VUOKRATUN KOHTEEN HOITO

### 6.1. RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO JA HOITO

Rakennukset on ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyys-, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Vuokralainen vastaa rakennusten sisäpuolisesta hoidosta, kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista.

Vuokralainen vastaa ja huolehtii kustannuksellaan toimintansa edellyttämistä muutos- ja parannustöistä vuokrakohteessa sekä siellä olevien sekä sinne mahdollisesti hankkimien, toimintansa edellyttämien kalusteiden, laitteiden ja koneiden (atk-, puhelin- ja kutsujärjestelmät, äänentoistolaitteet, kulunvalvonta- ja työajanseurantalaitteet, murtohälyttimet, keittiöt, sosiaalitalan laitteet ja kalusteet, valaisimien ja lamppujen uusiminen yms.) huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niiden käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös hoidon puutteesta johtuvien vesivahinkojen rakenteellisista korjauksista sekä muista hoidon puutteesta aiheutuneista vaurioista.

Ennen rakennus-, kunnostus- ja muutostöiden aloittamista suunnitelmat ja rakennuspiirustukset tulee esittää liikuntaviraston eteläisen alueyksikön hyväksyttäväksi.

Kiinteistöön vuokralaisen toimesta tehty muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin sovi-ta.



	1.9.1998, 288 §
Liikuntalautakunta	22.4.1997, 177 §
Liikuntalautakunta	20.1.1998, 25 §
Kaupunginhallitus	29.6.1998, 1019 §

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päätyttyä poistamaan kaikki asentamansa kiinteät laitteet, mikäli vuokranantaja sitä kirjallisesti edellyttää viimeistään kolmen kuukauden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä.

Muuttaessaan rakennuksesta vuokralaisen on siivottava se huolellisesti.

## 6.2 PIHA-ALUEEN KUNNOSSAPITO, HOITO JA KÄYTTÖ

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan liitekartan mukaisen ja liikuntaviraston eteläisen alueyksikön tarkemmin määrittelemän alueen kunnossa- ja puhtaana- pidosta mukaanlukien talvihiekoitus.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennusviraston viherosaston lupaa. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan rakennusviraston viherosastolle ympäristölle vaaralliseksi muodostuneesta puusta.

## 6.3 VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPIDON JA HOIDON VALVONTA

Vuokralaisen tulee esittää korjaus- ja muutossuunnitelmat liikuntaviraston eteläisen alueyksikön hyväksyttäväksi.

Vuokralaisen kunnossapito- ja hoitovelvollisuuksien seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liikuntaviraston eteläisen alueyksikön kohteen kunnossapidosta ja hoidosta mahdollisesti antamia kirjallisia ohjeita.

## 7. KIINTEISTÖN VAKUUTTAMINEN

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokrattavat rakennukset vuokrakauden aikana palovakuutettuna niiden kulloisestakin täydestä arvosta kaupungin hyväksi sekä huolehtimaan vakuutusehdoissa määrätyn ja paloviranomaisten määräämän palokaluston pitämisestä kiinteistöllä. Vakuutustodistus on toimitettava liikuntavirastolle ennen tämän sopimuksen alkamista. Vakuutuksessa tapahtuvaa muutosta koskeva vakuutustodistus on toimitettava liikuntavirastolle välittömästi muutoksenteon jälkeen.



---

	1.9.1998, 288 §
Liikuntalautakunta	22.4.1997, 177 §
Liikuntalautakunta	20.1.1998, 25 §
Kaupunginhallitus	29.6.1998, 1019 §

Jos vuokrasuhde päättyy ennenaikaisesti sen vuoksi, että rakennukset tai niiden osa tuhoutuu tai vaurioituu korjauskelvottomaksi tulipalon tai siihen vakuutus-sopimuksen mukaan verrattavan muun vakuutustapahtuman vuoksi, kaupunki suorittaa vakuutustapahtuman johdosta saamastaan vahingonkorvauksesta vuokralaiselle erikseen sovittavan määrän, joka vastaa vuokralaisen osuutta, 20 vuoden kuoletusajalla laskettuna kiinteiden rakenteiden korjaus- ja muutostöihin sijoitetun summan vielä kuolettamatta olevaa osaa.

Jos rakennukset tai osa niistä tuhoutuu em. vakuutustapahtuman johdosta vain osittain, osapuolet sopivat erikseen rakennusten kunnostamismahdollisuuksista ja vuokralaiselle mahdollisesti suoritettavan vakuutuskorvauksen määrästä edellä olevan kohdan periaatteita noudattaen.

Ennen tämän sopimuksen alkamista vuokralainen ja liikuntavirasto tekevät kirjalliset selvitykset siitä, kuinka paljon kumpikin osapuoli on investoinut vuokra-kohteen kiinteiden rakenteiden korjaus ja muutostöihin. Selvitykset liitetään tähän vuokrasopimukseen.

## 8. MAINONTA JA TIEDOTUS

Vuokralainen ei saa ilman liikuntaviraston eteläisen alueyksikön lupaa kiinnittää kilpiä, julisteita, antennejä tms. talon ulkoseiniin tai muualle kiinteistön alueella.

## 9. JÄRJESTYSMÄÄRÄYKSET

Vuokralainen on velvollinen kiinteistön alueella ja hallinnassaan olevassa huoneistossa noudattamaan Helsingin kaupungin kulloinkin voimassa olevaa järjestyssääntöä ja vuokratilaa varten mahdollisesti erikseen annettuja järjestyksellisiä ja vastaavia vuokranantajan antamia kirjallisia ohjeita ja määräyksiä sekä muutoinkin noudattamaan, mitä vuokraohteessa terveysyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

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

## 10. ILMOITUKSET

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti liikuntaviraston kirjaimoon nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.



	1.9.1998, 288 §
Liikuntalautakunta	22.4.1997, 177 §
Liikuntalautakunta	20.1.1998, 25 §
Kaupunginhallitus	29.6.1998, 1019 §

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.

## 11. ERIKSEEN SOVITTU

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkevällän tai muun siihen rinnastettavan seikan kiinteistölle aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan. Tämä kohta ei koske ilkevällästä aiheutuneita palovahinkoja.

Vuokralaisen hallinnassa olevaa aluetta ei saa aidata eikä kauttakulkua tai oleskelua välittömän pihapiirin ulkopuolella saa estää.

Koska vuokratyö on kulttuurihistoriallisesti arvokas tulee siinä suoritettavista muutos- ja korjaustöistä aina neuvotella ja niihin hakea tarvittaessa kaupunginmuseon lupa.

## 12. 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 liikuntalautakunta niin päättää.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 markkaa.

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

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.



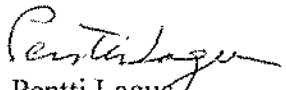
	1.9.1998, 288 §
Liikuntalautakunta	22.4.1997, 177 §
Liikuntalautakunta	20.1.1998, 25 §
Kaupunginhallitus	29.6.1998, 1019 §

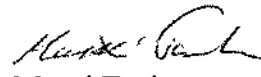
Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli tätä vuokrasopimusta koskeva päätös oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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


Helsingissä 29. päivänä Syyskuuta 1998

LIIKUNTALAUTAKUNTA

  
Pentti Lagus  
aluejohtaja  
eteläinen alueyksikkö

  
Martti Tenho  
pöytäkirjanpitäjä

Tähän sopimukseen tyydymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

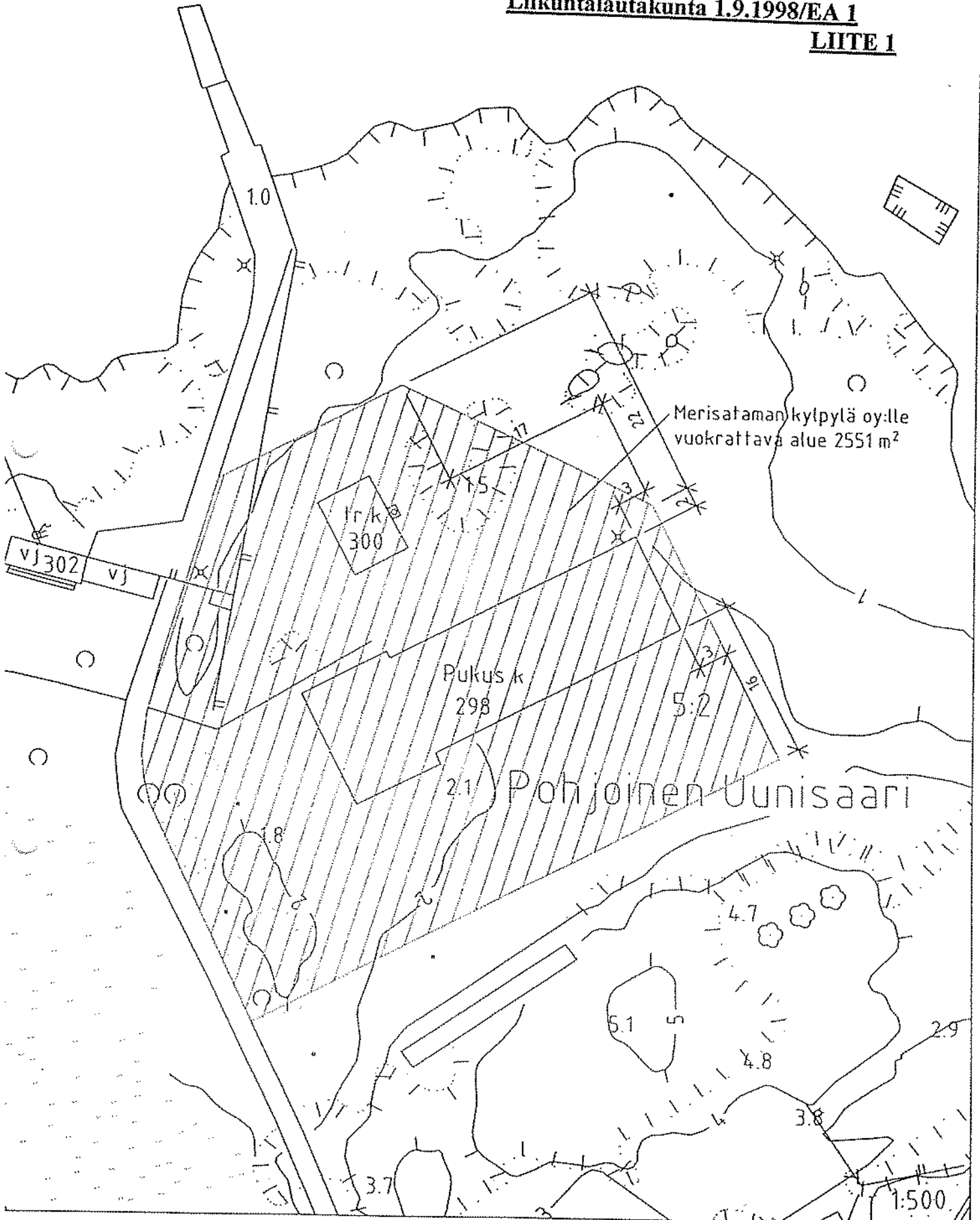
  
MERISATAMAN KYLPYLÄ OY  
psta

Vuokralaisen osoite  
Merisataman Kylpylä Oy  
Veli-Pekka Kärkkäinen  
Castréninkatu 3  
00530 HELSINKI

# LIITE/EA

Liikuntalautakunta 1.9.1998/EA 1

## LIITE 1







25.7.2001

139

MERISATAMAN KYLPYLÄ OY:N KANSSA TEHDYN UUNISAARESSA  
SIJATSEVIA RAKENNUKSIAN JA PIHAPIIRIÄ KOSKEVAN PITKÄ-  
AIKAISEN VUOKRASOPIMUKSEN EHTOJEN MUUTTAMINEN

Liv 1998-12/542P, 1997-92/542L, 1997-60/614P  
Liite 1, 139 §

Merkittiin, että kaupunginhallitus on 25.6.2001, 984 § päättänyt kehottaa liikuntalautakuntaa muuttamaan 22.9.1998 allekirjoitettua pitkäaikaista Merisataman Kylpylä Oy:n kanssa tehtyä vuokrasopimusta vuokraoikeuden siirron osalta.

Liikuntajohtaja päätti muuttaa liikuntalautakunnan 1.9.1998 (288 §) päivätyn Merisataman Kylpylä Oy:n kanssa tehdyn Uunisaaren rakennuksia ja pihapiiriä koskevan vuokrasopimuksen kohdan 1 viimeisen lauseen "Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan toiselle ilman liikuntalautakunnan lupaa" kuulumaan seuraavasti:

Vuokralaisella on kaupunkia kuulematta oikeus siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin uusi vuokralainen on velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan ilmoittamaan kirjallisesti siitä liikuntalautakunnalle vuokraoikeuden siirron kirjaamista varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä, kunnes liikuntalautakunta on merkinnyt siirron.

Päätösluettelonote: Merisataman Kylpylä Oy (Kauppiaankatu 11 A 3/16), liikuntalautakunta (Puheenjohtaja Arno Stam), tarkastusvirasto (PL 400), liikuntavirasto (Kirjaamo, merellinen osasto/osastopäällikkö ja hallinto, tekninen yksikkö/suunnittelija (vuokrausasiat), hallinto-osasto/lakimies, laskutus ja arkisto)

Paula Mantila  
liikuntajohtajan sihteeri  
puhelin (09) 310 87721

Päätösluettelo on pidetty nähtävillä 27.7.2001 ja päätös annetaan postin kuljetettavaksi 30.7.2001.