

HIETANIEMEN KAHVILAN VUOKRAAMINEN FOODLUX OY:LLE

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki
Liikuntapalvelukokonaisuus

PL 54100
00099 Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6

Yhteyshenkilö:
yksikön päällikkö Petri Angelvuo, puh. 050 050 2757
petri.angelvuo@hel.fi

Vuokralainen

Foodlux Oy
Säilätie 17 B
01280 Vantaa
Y-tunnus 3171209-4

Yhteyshenkilö:
Riina Dursun, puh. 041 468 2727
riina.dursun@hotmail.com

2. Sopimus-/diaarinumero

HEL 2020-011308

3. Kaupungin päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta § X, pp.kk.2021

4. Sopimuksen tarkoitus

Liikuntapalveluiden Liikuntapaikat -palvelu vuokraa Helsingin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö), Hietarannan uimarannalla sijaitsevan kahvilatilan Foodlux Oy:lle kahvila- ja ravintolatoimintaa varten.

5. Vuokrakohte, luovutus ja käyttö

Vuokrattava tila sijaitsee Hietarannan uimarannan pukuhuone/kahvilarakennuksessa.

Vuokrakohte käsittää kahvila- / ravintolatilaa noin 311 m² ja ulkoterrassialueen noin 200 m².

Vuokrakohte luovutetaan siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohte ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen eli kahvila-/ ravintolatoimintaa varten.

Vuokralainen huolehtii omalla kustannuksellaan tilat sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii kustannuksellaan kaikki kahvila-/ravintolatoimintaan kuuluvat luvat ja tekee toiminnan edellyttämät tarpeelliset ilmoitukset ja suunnitelmat.

Vuokralaisen tulee noudattaa asianomaisten viranomaisten antamia kahvila-/ravintolatoimintaa koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

Vuokrakohte ei saa ilman vuokranantajan lupaa osaksikaan luovuttaa toisen käyttöön eikä vuokraoikeutta voi siirtää toiselle.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa Hietarannan alueelle lisämyyntipisteitä / jäätelökioskeja. Sijoituspaikat tulee sopia liikuntapalveluiden kanssa.

6. Sopimuksen voimassaolo

Vuokrasopimus on määräaikainen.

Vuokra-aika alkaa 1.4.2021 ja päättyy 31.3.2030 ilman erillistä irtisanomista.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mahdollistamissa tilanteissa sekä mikäli vuokralainen laiminlyö tässä sopimuksessa maksettavien maksujen suorittamisen tai ellei vuokralainen muutoin noudatta vuokrasopimuksen ehtoja taikka sopimuksen nojalla annettuja kirjallisia määräyksiä tai ohjeita. Sopimuksen purkamisesta ilmoitetaan vuokralaiselle kirjallisesti.

7. Vuokra ja sen maksaminen

Vuosivuokra on 70 000 euroa (alv 0 %, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2020 keski-indeksin pistelukua 1974). Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonnalisävero, joka vuonna 2021 on 24 %.

Tammikuun 1. päivästä 2022 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 3 546,10 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, mutta vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokranmaksueristä on sovittu seuraavasti:

Marras-, joulukuu, tammi-, helmi-, maaliskuu, huhti- ja toukokuussa vuokrana maksetaan kuukaudessa 2 000 euroa (alv 0 %) + alv.

Kesä-, heinä-, elokuu, syys- ja lokakuussa vuokrana maksetaan kuukaudessa 11 200 euroa (alv 0 %) + alv.

Vuokra tulee maksaa kuukausittain, eräpäivä kuukauden 5. päivä.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivämäärästä lukien, jolloin tässä sopimuksessa määritelty vuokra-aika alkaa.

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.

Vuokrat maksetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneelle erälle eräpäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin vahvistaman, voimassa olevan päätöksen mukaan.

8. Muut korvaukset ja käyttömaksut

Vuokraan sisältyy:

lämpö	(x)	kiinteistön huolto	(x)
vesi	(x)	ulkoalueiden puhtaanapito	(x)
sähkö	(-)	peruskorjaus	(x)
jätehuolto	(x)	isännöinti	(x)

Edellä vuokraan kuuluviksi merkityillä etuuksilla tarkoitetaan normaalin kahvilatoiminnan suuruista kulutusta.

Vuokralainen vastaa itse kahvilan toiminnan kuluttamasta sähköstä aiheutuneista maksuista sekä tekee itse sähkösopimuksen.

9. Vakuus

Vuokralaisen tulee antaa vuokranantajalle kahden kuukauden vuokraa vastaavan 11 666,67 euron suuruisen rahavakuuden.

Rahavakuus on vakuutena kaikista vuokralaiselle tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien ja suoritusten täyttämisestä. Vakuus koskee myös vuokralaisen sopimusrikkomuksen aiheuttamia vahinkoja, samoin kuin sitä korvausta, jonka vuokralainen saattaa olla velvollinen suorittamaan vuokrakohteen hallinnasta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Vakuus koskee myös vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvia sopimuksen perimis- ja purkamistoimista syntyneitä kuluja.

Vuokranantaja ei maksa vakuudelle korkoa. Vakuus palautetaan vuokrasuhteen päättymisen ja alueelle tehtävän lopputarkastuksen tekemisen jälkeen siltä osin, kun kaupungilla ei ole sopimuksesta johtuvia saatavia.

Vuokralaisen tulee maksaa rahavakuus Helsingin kaupungin pankkitilille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista erikseen annettavien ohjeiden mukaisesti.

10. Vuokratun kohteen hoito- kunnossapito- ja korjausvastuu

Vuokralainen saa käyttöönsä kahvilassa olevan kaluston, jonka kunnossapidosta vuokranantaja huolehtii. Vuokralainen vastaa kuitenkin kaluston huolimattomasta käsittelystä tai puutteellisesta valvonnasta aiheutuvista vahingoista. Kaluston uudelleen sijoitteluun ja mahdolliseen täydentämiseen on ennen muutoksia saatava vuokranantajan lupa.

Vuokralaisella ei ole, ilman vuokranantajan lupaa, oikeutta tehdä vuokratilaan rakenteellisia muutoksia.

Vuokralainen vastaa ja huolehtii kustannuksellaan toimintansa edellyttämistä muutoksista ja parannustoista vuokrakohteessa sekä siellä olevien sekä sinne mahdollisesti hankkimien, toimintansa edellyttämien kalusteiden, laitteiden ja koneiden huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niiden käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokratilaan vuokralaisen toimesta tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan rakennuksia ja laitteita hyvin, pitämään ne ja tarjoilualueet hyvässä ja siistissä kunnossa. Vuokralaisen siivousvelvollisuuden laajuus sovitaan erikseen vuokranantajan kanssa.

Vuokrakohteen hoito-, kunnossapito- ja korjausvastuista on sovittu tarkemmin tämän sopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

11. Katselmus

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia.

Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa toimittaa vuokratiloissa 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.

12. Mainonta

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä, julisteita, antenneja tms. talon ulkoseiniin tai muualle kiinteistön alueelle.

13. Järjestysmääräykset

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueella noudattamaan järjestyslakia ja mahdollisesti erikseen annettuja järjestysmääräyksiä ja vastaavia vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä sekä muutoinkin noudattamaan, mitä vuokrakohteessa terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

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

14. Vahingonkorvaus

Kaupunki ei vastaa sähkön- tai vedenjakelussa esiintyvistä häiriöistä ja niiden aiheuttamista vahingoista. Kaupunki ei ole vastuussa myöskään laitteisiin tai tavaroihin kohdistuvasta ilkeväkälästä, katoamisesta tai muusta sellaisesta.

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkeväkälän tai muun siihen rinnastettavan seikan vuokratilalle aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle toiminnan mahdollisesti aiheuttamat vahingot ja haitat.

Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan toiminnan ja tilojen vakuuttamisesta.

15. Erikseen sovittu

Mahdollisten juoma-automaattien sijoittamisesta on sovittava erikseen vuokranantajan kanssa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta asentaa kahvilaan minkäänlaisia peliautomaatteja eikä muita soittimia ilmanvuokranantajan lupaa.

Vuokralainen on velvollinen pitämään kahvilan avoinna vuokranantajan kanssa tarkemmin sovittavana aikana.

Vuokralaisella on oikeus myydä kaikkia yleisesti kahvilatoimintaan kuuluvia tavaroita ja tuotteita.

Kahvilan hinnat on pidettävä kohtuullisina. Hintaluetteloiden ja muiden yleisölle tarkoitettujen tiedotusten on oltava sekä suomen- että ruotsinkielisiä.

Kahvilassa / ravintolassa ei saa myydä tupakkatuotteita.

Yleisöä palvelevasta henkilökunnasta on ainakin osan oltava myös ruotsinkielentaitoisia.

Vuokranantajalla on oikeus antaa myyntilupia myös kolmannelle Hietarannan alueella järjestettävien suurien tapahtumien yhteydessä.

Kaikille rannan tapahtumiin tulee hakea liikuntapalveluiden lupa.

16. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti liikuntapalveluille nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoituksessa tulee viitetietoina olla maininta päättäjistä, päätöspäivästä ja sopimusnumerosta.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksianto, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi liikuntapalvelukokonaisuuden liikuntapaikat -palvelulle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen.

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

17. Muuta

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimusta koskevat erimielisyydet, riidat ja vaatimukset ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisillä neuvotteluilla. Jos asiassa ei päästä yksimielisyyteen ratkaistaan asia Helsingin käräjäoikeudessa, mikäli jompikumpi sopijapuoli niin vaatii.

Sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin liikehuoneiston vuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä, ellei vuokranantajan kanssa erikseen toisin sovita, viedä pois vuokratilassa olevat vuokralaisen omistamat tarvikkeet, laitteet ja vastaavat sekä puhdistaa vuokratila vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

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.

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

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) yhtä pitävää kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Helsingissä ____ . päivänä _____ kuuta 2021

HELSINGIN KAUPUNKI
Liikuntapalvelukokonaisuus
Liikuntapaikat -palvelut

Helsingissä ____ . päivänä _____ kuuta 2021

Foodlux Oy

