

**PIRKKOLAN LIIKUNTAPUISTON UIMAHALLIN KAHVILAN SEKÄ JÄÄHALLIN JA PLOTTIN KIOSKIN VUOKRAAMINEN FISH CORNER OY:LLE**

**Vuokranantaja**

HELSINGIN KAUPUNKI  
Liikuntapalvelukokonaisuus  
PL 25400  
00099 Helsingin kaupunki  
Y-tunnus 0201256-6

Yhteyshenkilö:

yksikön päällikkö Turo Saarinen/ Liikuntapaikat -palvelu  
puh. 09 310 87801, [turo.saarinen@hel.fi](mailto:turo.saarinen@hel.fi)

**Vuokralainen**

Fish Corner Hyvönen Oy  
Rajametsäntie 32  
00630 Helsinki  
Y-tunnus 1512462-0

Yhteyshenkilö:

yrittäjä Jani Hyvönen  
puh. 044 706 2000, [fish.corner@hotmail.com](mailto:fish.corner@hotmail.com)

Liikuntapalvelukokonaisuus vuokraa Fish Corner Oy:lle Helsingin 28. kaupunginosassa (Oulunkylä) sijaitsevan Pirkkolan liikuntapuiston uima- ja palloiluhallin kahvilan sekä jäähallien ja urheilukenttien yhteydessä olevat tilat kahvila- ja kioskitoimintaa varten.

Pirkkolan liikuntapuiston osoite on Pirkkolan metsätie 6, 00630 Helsinki.

Pirkkolan liikuntapuiston alue sekä sillä sijaitsevat liikuntatilat ovat Liikuntapaikat –palveluin hallinnassa.

## **Vuokrasopimuksen ehdot:**

### **1. Vuokrakohteen luovutus ja käyttö**

Vuokrakohde luovutetaan siinä kunnossa, kuin se on luovutushetkellä.

Vuokrakohde käsittää uima- ja palloiluhallin sisääntulon yhteydessä oleva kahvilasalin (300 m<sup>2</sup>) ja keittiö-/ kassa-alueen (150 m<sup>2</sup>), jossa myös myynti tapahtuu. Jäähallien ja urheilukenttien yhteydessä olevan kioskin (12 m<sup>2</sup>) sekä uimaplotin kioskin (10 m<sup>2</sup>), joka sijaitsee erillisessä plotin rakennuksessa.

Uima- ja palloiluhallin yhteydessä olevat tilat sekä uimaplotin kioskitilat siirtyvät vuokralaisen käyttöön 1.1.2019.

Jäähallien ja urheilukenttien yhteydessä sijaitseva kioskitila siirtyy vuokralaisen käyttöön jäähallirakennusten valmistuttua. Aikaisintaan kuitenkin kesäkuussa v. 2021. Tämän vuokratilan vuokralaisen hallintaan siirtymisen tarkka ajankohta sovitaan myöhemmin.

Vuokralainen huolehtii omalla kustannuksellaan tilojen sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii kustannuksellaan kaikki kahvilatoimintaan kuuluvat luvat.

Vuokralainen veloitetaan laatimaan kaluston sijoittamiseksi vuokranantajan hyväksymä suunnitelma.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohdetta ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

Jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen tai kohdassa 7 mainitun katselmuksen perusteella määrättyjen korjausten suorittamisen määräajassa tai rikkoo muutoin tämän sopimuksen määräyksiä, on vuokraoikeus heti menetetty, jos vuokranantaja niin vaatii.

### **2. Sopimuksen voimassaolo**

Vuokra-aika alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2024.

### **3. Vuokra ja sen maksaminen**

Kuukausivuokra ajalta 1.1. – 31.5.2019 on 500,00 € (alv. 0 %)  
Kuukausivuokra ajalta 1.6.2019 – 31.12.2020 on 1 000 € (alv. 0 %)  
Kuukausivuokra ajalta 1.1.2021 – 31.12.2024 on 2 000 € (alv. 0 %)

Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Vuonna 2018 arvonlisävero on 24 %.

Vuokra on maksettava kuukausittain kunkin kuukauden 5. päivään mennessä Helsingin kaupungin taloushallintopalvelun lähettämää laskua vastaan kaupungin osoittamalle pankkitilille. Maksusuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan eräänntyneelle erälle eräpäivästä maksupäivään asti korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen siitä kulloinkin vahvistaman, voimassa olevan päätöksen mukaan.

Ellei vuokraa makseta viimeistään mainittuna eräpäivänä, vuokralaisen on maksettava vuokralle eräpäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa sekä perimispalkkio kaupunginhallituksen siitä kulloinkin voimassa olevan päätöksen mukaan.

#### 4. Muut korvaukset ja käyttömenot

Vuokraan sisältyvät:

lämpö	(x)	jätehuolto	(x)
vesi	(x)	kiinteistön huolto	(x)
sähkö	(x)	vuokra-alueen puhtaanapito	(-)

Edellä vuokraan kuuluviksi merkityillä etuuksilla tarkoitetaan normaalin kahvilatoiminnan suuruista kulutusta.

Vuokralainen hoitaa jätteet alueen jätteiden lajitteluastioihin.

Vuokralaisen siivousvelvollisuus käsittää kahvilan ja kioskit lähiympäristöineen vuokranantajan tarkemmin määräämässä laajuudessa.

#### 5. Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle. Vuokrakohdetta ei saa ilman vuokranantajan lupaa osaksikaan luovuttaa toisen käyttöön.

#### 6. Vakuus

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämisestä vuokralainen antaa kaupungille 3 000 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, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

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

## 7. Vuokratun kohteen hoito

Vuokralainen vastaa ja huolehtii kustannuksellaan toimintansa edellyttämistä muutos- ja parannustöistä vuokratiohteessa sekä siellä olevien sekä sinne mahdollisesti hankkimien, toimintansa edellyttämien kalusteiden, laitteiden ja koneiden huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä niiden käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

Muutos- ja korjaustöitä vuokratuissa tiloissa ei saa tehdä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokratiloihin vuokralaisen toimesta tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyväksi, ellei erikseen toisin ole sovittu.

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.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokrattujen tilojen sisäpuolisesta hoidosta, kunnossa- ja ylläpidosta sekä tarvittavista korjauksista.

## 8. Katselmus

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen noudattamisen seuraamiseksi vuokratiohteessa voidaan suorittaa yhteisiä katselmuksia.

Vuokranantajalla tai sen määräämällä henkilöllä 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, jossa vuokralaisen edustaja tulee olla saapuvilla, tarkastetaan ovatko vuokratut tilat ja kalusto 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.

## **9. Mainonta ja tiedotus**

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

## **10. Järjestysmääräykset**

Vuokralainen on velvollinen kiinteistön alueella ja hallinnassaan olevissa vuokratiloissa noudattamaan Helsingin kaupungin järjestyssääntöä ja 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.

## **11. Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä**

Vuokra-ajan päätyttyä on vuokratilat ja kaupungin omistama kalusto palautettava hyvässä kunnossa kaupungin hallintaan.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen viemään pois omistamansa kalusteet sekä muun vuokratilassa olevan omaisuutensa, ellei vuokranantajan kanssa toisin ole kirjallisesti sovittu. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokra-alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokralaisen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen vuokranantajan kanssa.

Mikäli vuokralainen ei kahden viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole korjannut tarkastuskatselmuksessa mahdollisesti havaittuja puutteellisuuksia, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

## 12. Ilmoitukset

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimittäin sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Ilmoitus tulee lähettää postitse osoitteella Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus/ Liikuntapaikat-palvelu, 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 liikuntapalvelukokonaisuuden liikuntapaikat-palvelun ilmoittamaan osoitteeseen.

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

## 13. Erikseen sovittu

Kahvilan aukioloajoista sovitaan erikseen osapuolten kesken, ja aukioloaikojen tulee olla selkeästi näkyvillä. Kahvilan tulee olla päivittäin auki vähintään kahdeksan tunnin ajan.

vuokralaisella on oikeus myydä yleisesti kahvilla ja pitopalvelu toimintaan kuuluvia tavaroita ja tuotteita, joiden hinnat on pidettävä kohtuullisina.

Vuokralaisella on oikeus hakea vuokratiloihin anniskeluluvat.

Hintaluetteloiden ja muiden yleisölle tarkoitettujen tiedotusten on oltava sekä suomen- että ruotsinkielisiä.

Yleisöä palvelevasta henkilökunnasta on ainakin osan oltava myös ruotsinkielentaitoisia.

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

Vuokralaisen toiminnasta ei saa aiheutua haittaa tai häiriötä liikuntapalvelun muulle käytölle.

Kaupunki ei vastaa sähköjakelussa esiintyvistä häiriöistä eikä laitteisiin tai tavariin kohdistuvasta ilkeidestä, katoamisesta tai muusta sellaisesta.

Mahdollisten juoma-automaattien sijoittamisesta on sovittava erikseen vuokranantajan kanssa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta asentaa vuokrattuihin tiloihin minkäänlaisia peliautomaatteja eikä levy- tai muita soittimia ilman vuokranantajan lupaa.

Pirkkolan uima- ja palloiluhallikiinteistön sekä muiden vuokratilojen ns. force majeure –tapauksissa, jolloin kyseessä on kiinteistön tekniikasta tai muusta vastaavasta seikasta johtuva häiriö, voidaan vuokralaiselle hyvittää osa vuokrakustannuksista erikseen sovittavalla tavalla ja laajuudessa.

Vuokranantajalla on poikkeustapauksissa merkittävän yleisötilaisuuden tai tapahtuman yhteydessä myöntää myyntilupa myös kolmannelle osapuolelle. Näistä tapauksista ja niiden toteutuksesta kuitenkin neuvotellaan ja sovitaan aina erikseen ennen myyntiluvan myöntämistä vuokralaisen kanssa. Vuokranantaja sitoutuu olemaan vuokra-aikana vuokraamatta liikuntapuiston alueelta muulle henkilölle / yhdistykselle / yritykselle paikkaa pysyvää kahvion tai kioskin pitoa varten. Vuokranantaja voi kuitenkin poikkeustapauksissa myöntää liikuntapuiston alueelle saapuville yhdistyksille tai muille ryhmille luvan tarjota kahvia, virvokkeita ym. omille jäsenilleen tai vierailleen, ei kuitenkaan kahvila n välittömässä läheisyydessä.

Jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen tai kohdassa 8 mainitun katselmuksen perusteella määrättyjen korjausten suorittamisen määräajassa tai rikkoo muutoin tämän sopimuksen ehtoja, vuokraoikeus on heti menetetty, jos vuokranantaja niin vaatii.

Tupakkatuotteiden myynti on kielletty Savuton Helsinki –ohjelman mukaisesti Pirkkolan liikuntapuiston alueella.

## 14. Muuta

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin liikehuoneiston vuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

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

Tätä sopimusta tai sen liitesopimuksia koskevat erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät muuten voi ratkaista, jätetään Helsingin käräjäoikeuden käsiteltäviksi.

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

Helsingissä \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2018

HELSINGIN KAUPUNKI  
Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala  
Liikuntapalvelukokonaisuus

---

Tarja Loikkanen  
liikuntajohtaja

Helsingissä \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2018

Fish Corner Hyvönen Oy

---

(vuokralaisen edustajan allekirjoitus)