



19.12.2023

Asia/5

§ 186 Foodlux Oy:n vuokrahvityshakemus

HEL 2023-011151 T 10 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti olla myöntämättä vuokralaiselle Foodlux Oy vuokrahvitystä koskien kahvilatoimintaa varten Hietarannan uimarannalta vuokratun kahvilatilan tilavuokraa vuosien 2023 ja 2024 osalta.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petri Angelvuo, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi
Pia Rantanen, lakimies, puhelin: 09 310 31576
pia.p.rantanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus 30.8.2023

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Foodlux Oy (3171209-4) esittää hakemuksessaan, että vuokrasopimuksen mukaista vuokraa alennetaan 30 % kokonaisvuokrasta vuosien 2023 ja 2024 osalta. Hakemuksen mukaan Hietarannan alueella toteutetut katutyöt ovat vaikeuttaneet asiakkaiden pääsyä tiloissa toimivaan ravintolaan. Vuokralaisen mukaan vuokralainen ei ole sopimusta



tehdessään saanut tietoa alueella toteutettavista muutostöistä ja katu-remonteista. Vuokralaisen mukaan vuokranantajan olisi pitänyt informoida tulevista katu- ja muutostöistä ennen sopimuksen solmimista. Lisäksi hakemuksessa esitetään, että vuokranantaja ei ole hoitanut talvikunnossapitoa sopimuksessa sovitulla tavalla.

Vuokralainen on vuokrannut Hietarannan uimarannalla sijaitsevan 311 m²:n suuruisen kahvilatilan ja 200 m²:n suuruisen ulkoterassialueen. Vuokran suuruus on 70 000 euroa per vuosi. Vuokrasopimus on määräaikainen ja se on voimassa 1.4.2021–31.3.2030.

Liikehuoneiston vuokrasta annetun lain 21 §:n 2 mom:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Ulkoilupalvelut on käsitellyt vuokrahyvityshakemuksen. Aiheutuneen haitan ei ole osoitettu olleen sellainen, että liikehuoneistoa ei olisi sen johdosta voitu käyttää. Liikehuoneiston ei myöskään ole osoitettu olevan lain liikehuoneiston vuokrasta 21 §:n mukaiseen vuokranalennukseen oikeuttavalla tavalla puutteellisessa kunnossa. Huoneistoa on ollut tosiasiallisesti mahdollista käyttää sopimuksessa tarkoitettuun tarkoitukseen koko vuokra-ajan.

Talvikunnossapidon osalta todetaan, että vuokranantaja on suorittanut oman osuutensa sopimuksenmukaisesti oman työohjelmansa mukaisesti. Lisäksi vuokranantajan kannalta voidaan pitää kohtuullisena, että vuokralainen ilmoittaa havaitsemastaan puutteellisuudesta heti vuokranantajalle, jotta vuokranantaja voi todeta puutteellisuuden sekä ryhtyä tarvittaessa korjaustoimenpiteisiin. Puutteisiin on vedottu vasta 30.8.2023 päivätyn vuokrahyvityshakemuksen yhteydessä. Näin ollen puutteisiin on vedottu kohtuuttoman myöhään, eikä vuokranantajalla ole ollut mahdollisuutta ryhtyä tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin oikea-aikaisesti.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 § 3 mom. 1 kohdan mukaan, ellei toimivalta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viran-



19.12.2023

Asia/5

omainen päättää, hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petri Angelvuo, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 87906
petri.angelvuo(a)hel.fi
Pia Rantanen, lakimies, puhelin: 09 310 31576
pia.p.rantanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus 30.8.2023

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta