



1.6.2014

Vuokrasopimuksen lisäehdot - Hietalahden kauppahalli

1. AUKIOLOAIKA

Vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä Hietalahden kauppahalli pidetään avoinna asiakkaille arkisin kello 8.00 - 18.00 ja lauantaisin kello 8.00 - 17.00. Myyntipaikka tulee avata viimeistään klo 10.

Vuokranantajan tavoitteena on pitää kauppahallissa toimivilla liikkeillä yhteiset aukioloajat. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kauppiasyhdistyksen ja vuokranantajan välillä kulloinkin voimassaolevia sovittuja aukioloaikoja. Vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään yhden kuukauden kuluttua irtisanomisesta, mikäli yhteisesti sovittuja aukioloaikoja ei noudateta.

Seuraavan vuoden aukioloajoista on aina sovittava edeltävän vuoden marraskuun loppuun mennessä kauppiasyhdistyksen ja vuokranantajan neuvotteluissa. Poikkeavista aukioloajoista vuokranantajalle aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen. Myymälä saadaan pitää suljettuna ainoastaan perustellulla hakemuksella ja vuokranantajan kirjallisella luvalla enintään yhden (1) kuukauden ajan. Helsingin Tukkutori pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä poikkeavaa aukioloaikaa koskevat hakemukset.

2. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle henkilölle, yhdistykselle tai yhtiölle eikä ottaa alivuokralaista. Edellä sanottu koskee myös yritystoiminnan luovutustilannetta.

Jos yrityksen omistussuhteissa tapahtuu muutoksia vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, tulee niistä ilmoittaa viipymättä kirjallisesti vuokranantajalle.

Vuokrasopimuksen voi siirtää liiketoimintaa uuden yrityksen nimissä jatkavalle aviopuolisolle, lapselle, sisarukselle tai vähintään kolme (3) vuotta vakituksessa työsuhteessa olleelle työntekijälle. Liiketoiminnan siirrot tutkitaan tapauskohtaisesti.

3. SÄHKÖ, LÄMPÖ JA VESI

Hietalahden kauppahallissa vuokraan sisältyy korvaus lämmöstä sekä kylmästä ja lämpimästä vedestä, mutta ei sähkönkulutuksesta. Vuokralainen tekee itse sähkönostosopimuksen.

4. MYYNTIPAIKAN KUNNOSSAPITO JA VASTUU TILOILLE AIHEUTUNEISTA VAHINGOSTA SEKÄ MUUTOSTÖIDEN SUORITTAMINEN

Kaupunki vastaa kiinteistön ulkopuolisesta ja rakenteellisesta kunnossapidosta sekä lämmitys- ja ilmanvaihtolaitteiden ja vesi- ja viemärijohtojen korjauksista sekä yleisvalaistuksesta mukaan lukien myyntipaikan nimikilven valaisin. Myyntitoimintaa varten vuokrattujen tilojen kiinteiden kalusteiden (pesuallas, vesihana, patterit venttiileineen sekä kylmiön jäähdytyskone) korjaukset ja tarvittaessa uusiminen kuuluvat vuokranantajalle.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan myyntipaikan sisäpuolisesta kunnossapidosta kustannuksellaan – tukkeutuneet viemärit ja lattiakaivot, ilmanvaihtohormien puhdistus ja nuohous (kahvila- ja ravintolatilat).

Vuokralaiselle kuuluu kiinteään kylmiön kuluviin osien, kuten tiivisteet yms. sekä vuokralaisen toiminnasta johtuva kylmiön huoltaminen ja korjaaminen, tukkeutuneiden viemäreiden avaaminen ja rasvasuodattimien puhdistus sekä rasvakanavien nuohous. Myös erilliset jääkaapit, pakastimet, uunit, astianpesukoneet, ilmalämpöpumput ym. laitteet sekä lisättävät sähköjohdot ja -pistokkeet, letkut, venttiilit ja säätimet kuuluvat vuokralaiselle.



1.6.2014

Vuokralainen vastaa itse tuotteiden säilytyksestä ja lämpötilaseurannasta myyntitilan, kylmiön ja varaston osalta.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan myyntipaikkaansa Tukkutorin määräämän nimikilven.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki hallinnassaan oleville tiloille aiheutuneet vahingot tuottamuksesta riippumatta paitsi, jos vahinko on aiheutunut kaupungin tuottamuksesta tai kaupungin vastuulle kuuluvasta kiinteistön rakenteellisesta viasta.

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai korjaustöitä (esimerkiksi hyllyjen, kylttien tms. kiinnittäminen) myyntipaikassa ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralaisen tekemät muutokset ja parannukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kaupungin hyödyksi, ellei toisin ole vuokrasopimuksessa tai sen liitteessä sovittu.

5. KAUPPAHALLIN LOGON JA NIMEN KÄYTTÖ, KAUPPIASYHDISTYS JA MARKKINOINTI

Vuokralainen sitoutuu mainonnassaan käyttämään kauppahallin nimeä tai mahdollista logoa, mikäli ketjumaisesta markkinoinnista johtuen muuta ei sovita. Lisäksi vuokralaista suositellaan liittymään kauppiasyhdistykseen.

Vuokralaiselta peritään kauppahallin yhteisiä markkinointikuluja varten erillinen korvaus vuokran yhteydessä, Helsingin Tukkutorin ja kauppiasyhdistyksen sopivat vuosittain markkinointirahan määrän. Markkinointiraha maksetaan vuokranantajan toimesta lyhentämättömänä kauppiasyhdistykselle kauppahallin markkinointitoimintaa varten. Markkinoinnin toteuttamisesta neuvotellaan yhteistyössä kauppiasyhdistyksen kanssa.

6. MYYMÄLÄN KÄYTTÖ

Myyntipaikka vuokrataan siinä kunnossa, kun se vuokraushetkellä on. Vuokralainen vastaa, että myyntipaikka on vuokrasuhteen päätyttyä vähintään samassa kunnossa. Tilasta tehdään sekä luovutus- että vastaanottotarkastus. Tarkastuksen ajankohdasta ilmoitetaan vuokralaiselle. Tarkastus voidaan tehdä myös ilman vuokralaisen läsnäoloa.

Myyvälässä saa myydä ainoastaan tuotteita, joista on vuokrattaessa kutakin myymälää varten erikseen kirjallisesti vuokrasopimuksessa sovittu. Myymälätilan käyttöön työhuoneena tarvitaan erillinen kirjallinen lupa vuokranantajalta.

Kaikki myyntiin liittyvä toiminta tulee tapahtua myyntipaikan sisällä. Kuljetuslaatikoiden tai vastaavien säilyttäminen tai tuotteiden, pöytien, asiakaspaikkojen tms. sijoittaminen hallipaikan ulkopuolella ei ole sallittua.

Myyntipaikan ulkoinen ilme tulee sopia kauppahallin kokonaisuuteen ja sisustukselliset ratkaisut, muutokset, kyltit tms. tulee neuvotella yhdessä Tukkutorin edustajan kanssa. Helsingin Tukkutori voi määrätä poistettaviksi ilman lupaa ja neuvotteluja laitettut kyltit tms.

7. VUOKRALAISEN VELVOLLISUUS NOUDATTA SÄÄNTÖJÄ, OHJEITA JA MÄÄRÄYKSIÄ

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan voimassaolevia Helsingin kaupungin kauppahallien järjestyssääntöjä niihin mahdollisesti tehtävine muutoksineen sekä Helsingin kaupungin tukkutorin henkilökunnan antamia ohjeita ja määräyksiä.

Kauppiaan tulee huolehtia siitä, että hänellä on kaikki tarvittavat luvat myyntitoiminnan harjoittamiseen. Toiminnassa on noudatettava voimassa olevaa lainsäädäntöä, poliisin, ympäristöviranomaisten ja muiden viranomaisten, sekä vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä. Kaupunki ei ole vastuussa siitä vahingosta, joka toimijalle aiheutuu



1.6.2014

toiminnassa tarvittavien lupien epäämisestä. Vuokralainen vastaa kaupungille tai kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta tai haitasta.

Vuokralaisen tulee toimittaa pyynnöstä vuokranantajalle yrityksen toimintaa koskevia selvityksiä tai viranomaistodistuksia (esim. kaupparekisteriote ja veroviranomaisten todistuksia) sekä ilmoittaa muuttuneista yhteystiedoista viivytyksettä.

Jos vuokralainen rikkoo vuokrasopimuksessa sovittuja ehtoja tai aukioloaikaa, ei noudata hyvää järjestystä, laiminlyö vuokramaksun tai myy huonolaatuista tavaraa, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään yhden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös hänen palveluksessaan oleva henkilökunta noudattaa, mitä edellä on sanottu.

8. VAKUUDET

Vuokravakuus vastaa kolmen kuukauden vuokraa ilman arvonlisäveroa. Vakuus koskee myös vuokrakohteen oikeudetonta hallintaa vuokrasuhteen päättymisen jälkeen sekä vuokrasaatavien perimisestä tai muista toimenpiteistä vuokrakohteen palauttamiseksi vuokralaisen hallinnasta. Vuokravakuus suoritetaan vuokranantajan tilille.

Vuokranantajalla oikeus myyntipaikan vuokran nousun johdosta tai muusta hyväksyttävästä syystä määrätä vuokrasuhteen aikana vakuuden määrää kohtuullisesti korotettavaksi. Vuokralainen on velvollinen asettamaan korotetun vakuuden kolmen kuukauden kuluessa kehotuksen siitä saatuaan.

9. VAKUUTUKSET

Osapuolet sopivat, että vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

10. VUOKRAN TARKISTAMINEN

Vuokra sidotaan kuluttajahintaindeksiin. Tarkistuksessa käytetään lokakuun kuluttajahintaindeksiä ja tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta ilman erillistä ilmoitusta. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, mikäli kuluttajahintaindeksin pisteluku on pienempi.

Kauppahallien vuokria voidaan erityisestä kustannuksien noususta aiheutuvasta syystä tarkistaa lautakunnan päätöksellä kesken vuokrakauden. Vuokran korotuksesta ilmoitetaan kirjeitse.

11. VUOKRALAISEN HENKILÖTIETOJEN REKISTERÖINTI JA JULKISTAMISOIKEUS

Vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä yrityksen nimi, y-tunnus, osoite, yhteyshenkilön nimi ja puhelinnumero rekisteröidään Koki -vuokrauksenhallintajärjestelmään. Järjestelmän rekisteriseloste on nähtävissä Helsingin Tukutorilla sekä Internetissä osoitteessa www.hel.fi/rekisteriseloste/. Vuokranantajalla on oikeus julkistaa vuokralaisen nimi, y-tunnus, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus sekä antaa toisille viranomaisille pyynnöstä vuokralaista ja vuokrasopimusta koskevia muita tietoja.

12. LISÄKSI ON SOVITTU

Vuokrasopimus tulee voimaan sillä ehdolla, ettei viranhaltijan pöytäkirjan oikaisuvaatimuksesta eikä lautakunnan käsittelyynotto-oikeudesta muuta aiheudu.



1.6.2014

Vuokrasopimuksen jatkuminen edellyttää allekirjoittaneen pysymistä ko. yhtiön toimitusjohtajana, hallituksen puheenjohtajana tai myyntipaikassa henkilökohtaisesti myyntiin osallistuvana osakkaana ja että hän hyväksyy em. mainitun asemansa lakkaamisen ko. yhtiössä vuokranantajan puolelta irtisanomisen syyksi.

Helsingin kaupunki pidättää itsellään oikeuden muutoksiin. Kaupungilla tai poliisilla on oikeus rajoittaa myyntiaikaa joko pysyvästi tai tilapäisesti. Helsingin kaupunki tai muut viranomaiset voivat tilapäisesti sulkea hallin korjausten tai muiden syiden takia. Mikäli myyntipaikkaa ei säästä tai muista toiminnallisista syistä (esim. lakko tai viranomais määräykset) voida vuokrata, Helsingin kaupunki ei vastaa myyntipaikan vuokraajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta. Helsingin kaupungin vastuu rajoittuu myyntipaikan vuokrana maksetun määrän palauttamiseen.

Mikäli kauppahallin hälytysjärjestelmään tulee aiheeton hälytys vuokralaisen toimesta, laskutetaan hälytyksen aiheuttamat kustannukset vuokralaiselta.

13. AVAINHALLINTA

Vuokrasopimukseen sisältyy kolme (3) avainta. Lisäavaimet maksavat kulloinkin voimassaolevan Helsingin Tukkutorin hinnaston mukaisesti. Avaimista ei palauteta rahaa takaisin. Vuokralainen vastaa avaimistaan ja on velvollinen ilmoittamaan viiveettä kadonneista tai hajonneista avaimista Helsingin Tukkutorin edustalle. Vuokralainen vastaa nimissään olevien avaimien käytöstä. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvoitettu palauttamaan kaikki hallussaan olevat avaimet Helsingin Tukkutorin edustajalle.

14. VUOKRASOPIMUKSEN KESTO JA IRTISANOMINEN

Vuokrasopimus tehdään määräaikaisena, kuitenkin niin, että vuokralainen voi irtisanoa kauppahallin sopimuksen päättymään kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla määräaikaisuuden aikana. Irtisanominen tulee toimittaa kirjallisesti.

Määräaikainen sopimus on viideksi vuodeksi ajalle 1.6.2014–31.5.2019.

Sopimus jatkuu kolmen vuoden määräaikaisesti ilman erillistä ilmoitusta ajan 1.6.2019–31.5.2022, mikäli vuokralainen ei ilmoita kirjallisesti kuutta (6) kuukautta aikaisemmin, viimeistään 1.12.2018, Helsingin Tukkutorille irtisanovansa vuokrasopimuksen. Helsingin Tukkutori pidättää itsellään oikeuden olla jatkamatta sopimusta 1.6.2019, mikäli sopimusvelvoitteita vuokranantajalle ja vuokrasopimuksen ehtoja ei ole suoritettu moitteettomasti.

Mikäli vuokralainen haluaa jatkaa vuokrasopimusta 1.6.2022, tulee vuokralaisen ilmoittaa kirjallisesti Helsingin Tukkutorille 1.12.2021 mennessä. Uudesta määräaikaisesta vuokrasopimuksesta käydään uudet vuokraneuvottelut vuokralaisen ja Helsingin Tukkutorin välillä.

Postiosoite

Helsingin Tukkutori
PL 1000,
00099 Helsingin Kaupunki

Käyntiosoite

Vanha talvitie 10 H 2. krs,
00580 Helsinki

Puhelin

+358 9 310 23565

Sähköposti

Tukkutori@hel.fi

Y-tunnus

0201256-6

Internet

www.heltu.fi