



**Kaarinan kaupunki**  
Tekniset palvelut  
Tila- ja ravintopalvelut  
Heidi Paju/ HP

**Tarjouspyyntö**

1 (4)

19.1.2023

## **TARJOUSPYYNTÖ KAARINAN JÄÄHALLIN VUOKRAUKSESTA**

Kaarinan kaupungin Tekniset palvelut/Tila- ja ravintopalvelut tarjoaa vuokrattavaksi Kaarinan jäähallin. Kiinteistön tontti, hallin käyttöä palveleva parkkialue sekä luettelon (liite 1) mukainen irtaimisto sisältyvät vuokrasopimukseen. Hoidettava parkki-alue palvelee myös alueen yleistä paikoitustarvetta. Vuokrattava ja hoidettava alue on rajattu liitteenä olevaan asemapiirustukseen (liite 2). Rakennuksen pohjapiirustukset liitteenä (liite 3 ja 4).

Vuokra-aika on 1.5.2023 - 30.4.2026, sekä mahdolliset optiot 1 + 1, joiden käytöstä päätetään erikseen.

Jäähalli on valmistunut vuonna 2003. Kiinteistön kerrosala on 2795 m<sup>2</sup> ja kuutiotilavuus 20 390 m<sup>3</sup>. Hallissa on täysimittainen jääkiekkokaukalo (56 x 26,5m), katsomotilat, puku- ja pesutilat, neljä (4) lämmintä varustekoppia, 12 säilytyshäkkiä, parvikahvila/keittiö (355 m<sup>2</sup>), toimisto, neuvottelutila, valvomo, väestösuoja (käytettävissä tilapäisesti pukuhuoneena), te-roitushuone, ensiapuhuone, erotuomarien pukuhuone, jäänhoitokonehuone ym. tekniset tilat. Tiloissa saa olla yhtäaikaaisesti 1080 henkilöä, josta katsomon osuus on 240 henkilöä ja parvikahvilan 100 henkilöä.

Kaikki toiminnasta tuleva tuotto jää vuokralaiselle, mutta käyttökustannukset (esim. vesi-, sähkö- ja lämmityskulut) ovat vuokralaisen maksettavia, vastuunjakotaulukko (liite 5).

Rakennus sijaitsee Kaarinan kaupungin omistamalla 5054 m<sup>2</sup>: n määräalalla osoitteessa Erotuomarinkatu 6. Kiinteistö vuokrataan siinä kunnossa missä se on sopimuksentekohetkellä.

### **Vuokrasopimuksen ehdot.**

1. Hallin käyttö muuhun kuin jääurheiluun sekä näyttely-, kokous-, ja konserttitarkoituksiin on kielletty ilman vuokranantajan lupaa.

2. Vuokralaisen on pidettävä rakennus, piha- ja parkkialue sekä laitteet ja lvis-tekniset järjestelmät hyvässä kunnossa. Rakennukseen ja teknisiin järjestelmiin ei saa tehdä mitään muutoksia tai lisäyksiä, ellei niistä ole etukäteen sovittu vuokranantajan kanssa.

Sovittujen muutosten kustannuksista vastaa vuokralainen. Sovitut muutokset ja lisärakennelmat jäävät korvauksetta vuokranantajan omistukseen vuokrasopimuksen päättyessä.

**Postiosoite**  
PL 12  
20781 KAARINA

**Käyntiosoite**  
Oskarinkatu 4  
20780 KAARINA

**Puhelin/Faksi**  
(02) 588 4000  
(02) 588 4801 (Faksi)

**Internet**  
[www.kaarina.fi](http://www.kaarina.fi)



## Tarjouspyyntö

2 (4)

19.1.2023

3. Vuokralainen vastaa kiinteistön ja kaikkien teknisten järjestelmien määräaikaishuolloista, ilkkivallasta tai väärästä käytöstä johtuvista korjauskustannuksista sekä normaalista kulumisesta aiheutuvasta huollosta ja kunnossapidosta.

Seuraavat määräaikaishuollot on tehtävä vuosittain: Jäädytyskoneisto ja lauhduttimet (esim. Suomen Tekojää Oy), IV-koneistot ja kanavat (esim. Munters ja Are Oy). Muut lakisääteiset huoltokohteet huolto-ohjelman mukaisesti: Invahissi (esim. Schindler Oy), sammuttimet (esim. Sammutinhuolto Ketonen Oy), valvontalaitteet (esim. Prevent Oy).

Kiinteistön huoltokohteet on esitelty tarkemmin liitteessä (liite 5). Vuokralaisen edellytetään hankkivan asianmukaiset ilmanvaihtokoneiden, jääntekolaitteiden, hissien, murtohälytysjärjestelmien, kiinteistövalvomon sekä paloilmoitinjärjestelmän ym. huoltosopimukset.

Mahdollisten peruskorjausten kustannuksista sovitaan erikseen vuokranantajan kanssa.

4. Vuokralainen vastaa kaikista kiinteistön käyttökustannuksista kuten energia-, vesi- ja jätevesimaksuista, jätehuollosta, vartioinnista, tontin ja kiinteistön siivouksesta sekä tontin ja parkkialueen lumi- ja hiekoitustöistä. Vuokralaisella on mahdollisuus valintansa mukaan ostaa hallin tarvitsema sähkö (muine kuluineen) kaupungilta ensimmäisen sopimusvuoden ajan kaupungin omakustannushintaan.

5. Jäänhoitokoneen hankinta (esim. leasing) ja kaikki siitä aiheutuvat kustannukset kuuluvat vuokralaiselle.

6. Käyttöön luovutetun irtaimiston korvaushankinnat kustantaa vuokralainen.

7. Kiinteistö on vakuutettu vuokranantajan toimesta. Vuokralainen vastaa kaikilta osin oman toimintansa edellyttämistä vakuutuksista Suomen lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Vuokralaisella edellytetään olevan riittävän suuruinen jäähallitoiminnan vastuuvakuutus henkilö- ja esinevahingoissa (500 000 €), joka korvaa mahdolliset kolmannelle osapuolelle aiheutetut vahingot.

8. Sopimukseen kohdistuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti vuokralaisen ja vuokranantajan välisissä neuvotteluissa. Tarvittaessa asia annetaan Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi Suomen lakien mukaan Suomen kielellä.

9. Muilta osin sopimuksessa noudatetaan liikehuoneistojen vuokrauksen yleisiä sopimusehtoja.

10. Kiinteistön kunto ja muiden velvoitteiden hoito tarkistetaan vähintään kerran vuodessa (toukokuussa) yhteisessä katselmuksessa.



## Tarjouspyyntö

3 (4)

19.1.2023

11. Kaupunki perii kiinteistöstä vuosittain 10 500€ (+ alv%) suuruisen vuokran. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistus suoritetaan kerran (1) vuodessa, ensimmäinen tarkistus tehdään 1.5.2024.

### Tarjouksen ehdot

1. Tarjoukseen on eriteltävä kolmen eri kategorian tuntihinnan suuruus vuodenajasta riippumatta. Jään tuntihinta voi olla maksimissaan 200 € (alv 24%). Tuntihintaa voidaan tarkastella toiminnan alettua eri kategorioiden välillä, kysynnän mukaisesti, siten että kokonaisuus pysyy kuitenkin laskennallisesti tarjotun mukaisena. Laskennallisesti tarjotun mukaisena jäänhinta pysyy silloin, kun viikon teoreettiset eri kategorioihin kuuluvat tuntimäärät kerrotaan tarjouksen mukaisilla tuntihinnoilla. Jään tuntihintaa on mahdollista tarkastaa vuosittain elinkustannusindeksin korotuksen mukaisesti. Jäähallin vuorot tulee myydä ensisijaisesti kaarinalaisille urheiluseuroille (Liite 6).

2. Tarjoajan on mahdollistettava kerran viikossa kaupunkilaisille ilmainen vähintään yhden tunnin kestävä yleisöluisteluvuoro. Luisteluvuoro tulee olla viikonloppuna, yrittäjän valitsemana ja ilmoittamana ajankohtana, kuitenkin niin, että se soveltuu lapsiperheille.

3. Tarjoajan on jätettävä vuokranantajalle 25 000 €:n suuruinen omavelkainen pankkivakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden vakuudeksi. Vakuus on jätettävä viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. Tarjoukseen on liitettävä tarjoajan yksilöinti- ja yhteystiedot. Yrityksen, yhdistyksen tms. on liitettävä tarjoukseen kaupparekisteri- tai yhdistysrekisteriote sekä Y-tunnus.

5. Myös verovelka- ja luottotiedot on liitettävä tarjoukseen.

Kohtien 3 ja 4 selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

6. Tarjous on oltava voimassa kolme kuukautta tarjouksen jättöpäivästä lukien.

7. Tarjoukseen on liitettävä toimintasuunnitelma hallin käytöstä.

8. Tarjoajan on tutustuttava kohteeseen ennen tarjouksen jättöä. Esittelyaika on sovittava 3.2.2023 mennessä sähköpostitse kunnossapitopäällikkö Jari Silvennoisen kanssa, email: jari.silvennoinen@kaarina.fi



## Tarjouspyyntö

4 (4)

19.1.2023

9. Valitun vuokralaisen on laadittava pelastussuunnitelma kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

### **Vuokralaisen valintaperusteet**

1. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset hylätään.
2. Mikäli tarjoajan taloudellinen asema tai tekninen/ muu suorituskyky (esim. toimintasuunnitelma) arvioidaan niin heikoksi, että tarjoaja voidaan perustellusti olettaa kyvyttömäksi hoitaa jäähallin liiketoimintaa vuokranantajaa tyydyttävällä tavalla, tarjous hylätään.
3. Vuokralaisen valintaperusteena on tuntihinta kolmessa eri kategoriassa. Jokaisen kategorian halvimmasta hinnasta saa maksimissaan 50, 40 tai 10 pistettä. Loput pisteytetään kaavalla halvin tarjoushinta jaettuna tarjoushinta kertaa 50, 40 tai 10 pistettä. Kaikista kategorioista eniten pisteitä kerännyt on tarjouskilpailun voittaja. Vertailuperusteet liitteessä (liite 6).

**Tarjous on jätettävä viimeistään 10.2.2023 klo 15.00 mennessä osoitteeseen:  
Kaarinan kaupunki, Tila- ja ravintopalvelut, PL 12, 20781 Kaarina**

Kuoreen merkintä "Jäähallin vuokraus/1002".

Myöhästyneitä tarjouksia ei käsitellä. Vain kirjallisesti pyydetty/ annetut lisätiedot ja selvitykset ovat sitovia. Vuokranantaja pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset.

Teknisiin asioihin liittyen lisätietoja antaa Kunnossapitopäällikkö Jari Silvennoinen p. 050 373 2630 [jari.silvennoinen@kaarina.fi](mailto:jari.silvennoinen@kaarina.fi) ja tarjouspyyntöön liittyen palvelupäällikkö Heidi Paju p. 050 373 2529 [heidi.paju@kaarina.fi](mailto:heidi.paju@kaarina.fi).

Kaarinan kaupunki Tekniset palvelut /Tila- ja ravintopalvelut

Heidi Paju  
palvelupäällikkö