

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Varkauden kaupunki
Ahlströminkatu 6
78250 VARKAUS

Yhteyshenkilö: XXXXX
Puhelinnumero: xxxx
Sähköposti: xxxx.xxxxx@xxxx

Vuokralainen

Palvelutuottajaksi valittava yritys
Katuosoite xx

Yhteyshenkilö: XXXXX
Puhelinnumero: xxxx
Sähköposti: xxxx.xxxxx@xxxx

Laskutusosoite:
xxx

Vuokrattava kohde

Kaupungintalon henkilöstöravintolan keittiötilat
Ahlströminkatu 6
78250 VARKAUS

Ruokasalitiloissa Tilaaaja on oikeutettu järjestämään tilaisuuksia ilman Vuokralaiselta ostettavia kahvitus- tms. palveluita.

Vuokra-aika

Vuokrasopimus on sidoksissa palvelusopimuksen kestoan.
Vuokrasopimus tehdään ajalle 1.8.2020- 31.7.2025.

Tilat luovutetaan palvelutuottajan käyttöön jo heinäkuun 2020 aikana aloitusvalmistelujen mahdollistamiseksi. Henkilöstöravintola on suljettuna heinäkuun, eikä tilaustarjoiluja lomakautena tarvita.

Vuokrasopimusta jatketaan mahdollisten optiokausien ajaksi.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.
Irtisanomisehto koskee vuokrasopimuksen kumpaakin osapuolta.

Vuokraan sisältyy

Vuokraan sisältyy tilojen kiintokalusteisiin ja keittiölaitteisiin kohdistuvat käyttö-, hoito- ja kunnossapitokulut kuten lämpö, kiinteistönhoito- ja huolto, tekniset järjestelmät, kiinteä tietoliikenne- ja puhelinverkko, talousjätehuolto, ulkoalueiden hoito.

Vuokraan sisältyy ilmastointihormien puhtaanapito ja nuohous sekä rasvakaivon tyhjennys.

Vuokraan sisältyy kaupungintaloon kohdistuvat vartiointipalvelut.

Vuokraan **ei sisälly** sähkö eikä vesi, vaan ne mitataan ja laskutetaan erikseen.

Vuokraan **ei sisälly** keittiötilojen siivous, mutta ravintolasalin siivous sisältyy kalusteet pois lukien.

Vuokranantaja luovuttaa laitteiden käyttöohjeet Palvelutuottajalle ja perehdyttää Palvelutuottajan henkilöstön laitteiden oikeaan käyttöön

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö-, ilmanvaihto- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen.

Vuokralaisen vastuut

Vuokralainen

- hankkii oman harkintansa mukaan lisälaitteita omalla kustannuksellaan ja huoltovastuullaan, Tilaaja ei ole velvollinen lunastamaan palvelutuottajan hankkimia investointeja sopimuksen loppuessa, ellei ko. hankinnasta ole erikseen muuta sovittu
- vastaa omien keittiölaitteidensa huolloista ja korvaushankinnoista
- vastaa Tilaajan laitteiden puhtaanapidosta ja noudattaa niiden käyttö- ja puhtaanapito-ohjeita
- raportoi havaitsemansa työturvallisuusriskit, tapahtuneet työtapaturmat ja läheltäpiti-tilanteet välittömästi Tilaajan yhteyshenkilölle, joka reagoi heti sellaisiin asioihin, mitkä ovat Tilaajan vastuulla
- hankkii kaikki ruokapalveluun tarvittavat ruokailu-, tarjoilu-, keittiö- ja kuljetusastiat. Nyt käytössä olevat GN-astiat annetaan veloitusetta Palvelutuottajan käyttöön, mutta Vuokranantaja ei vastaa niiden korvaushankinnoista
- kierrättää käytöstä poistettavat laitteet, astiat ym. kaupungin jäteohjeistuksen mukaisesti, noudattaa muutenkin kaupungin jätelajitteluohjeita

- hoitaa käyttöönsä saamaa omaisuutta huolellisesti ja vastaa oman henkilökuntansa toimitiloille, kalustolle tai koneille aiheuttamista välittömistä vahingoista, elleivät ne johdu raaka-aine- tai rakennevioista tai luonnollisesta kulumisesta
- vastaa henkilökuntansa puolesta avainten hukkumisesta mahdollisesti aiheutuvat sarjoitus- ym. kuluista
- vastaa henkilöstönsä aiheuttamista turhien hälytysvalvontakäyntien maksuista
- sitoutuu siihen, että sen henkilöstö osallistuu ilman erillistä korvausta Vuokranantajan velvoittamiin turvallisuuskoulutuksiin tai – tilaisuuksiin
- sitoutuu ottamaan toiminnalleen tarvittavat vakuutusmäärältään minimissään 300 000 €:n vastuuvakuutukset ja muut toiminnan edellyttämät vakuutukset
- tiedottaa Tilaajaa laitteissa tai tiloissa ilmenevistä Tilaajan vastuulla olevista huolto- tai korjaustarpeista ja tilaa ko. toimenpiteet erikseen määritellyin toimintavaltuuksin
- tekee Tilaajan budjetointiaikataulun mukaisesti esitykset toimialaansa liittyvistä ja Tilaajan kustannusvastuulla olevista hankinnoista
- vastaa tarvitsemiensa kassajärjestelmän aiheuttamista kustannuksista
- vastaa puhelimien, it-laitteiden ja –yhteyksien hankinnasta ja käytöstä aiheutuvista kustannuksista
- vastaa tuotannonohjaus-, asiakastilaus- ja laskutusohjelmiensa hankinnasta, toimivuudesta ja kaikista kustannuksista. Sähköistä palveluiden tilausohjelmaa ei edellytetä, mutta se katsotaan kuitenkin lisäarvoksi
- antaa Tilaajalle pyydettyä tietoa toimintansa ympäristövaikutuksista ja toimii Tilaajan kanssa yhteistyössä siten, että ruokapalvelutoiminnan ympäristölle aiheutuva rasitus on mahdollisimman pieni
- esittää pyydettyä Tilaajalle laskelmia siitä, miten toimintojen muuttamisella voidaan vaikuttaa investointi-, vesi-, jätevesi, jäte- ja energiakustannuksiin kokonaiskustannuksia karsivalla tavalla
- vastaa keittiön ja niihin liittyvien varasto- ja sosiaalitilojen puhtaanapidosta siten, että ne soveltuvat elintarviketyöhön
- hankkii ammattikäyttöön tarkoitetut siivousvälineet sekä ammattikäyttöön tarkoitetut puhdistusaineet ruokapalvelun tarpeisiin
- huomioi tupakointikiellot, Varkauden kaupunki on savuton
- on oikeutettu tuottamaan kiinteistöstä palveluita kiinteistön ulkopuolelle. Mikäli Palvelutuottaja tarjoaisi pitkäkestoisesti lounaspalvelua jollekin yritykselle, sovitaan tästä erillinen käyttökulukorvaus maksettavaksi Tilaajalle.

Vuokran määrä, maksaminen ja tarkistaminen

Vuokra on 610,00 €/kk + alv 24 %,
756,40 €/kk sis. alv 24 %

Vuokralaisen tarjoama lisävuokra on: X €/kk (vuodessa x €)

Vuokra ja lisävuokra on maksettava etukäteen kunkin kuukauden 5. päivään mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Ellei vuokraa makseta erääntymispäivään mennessä, on vuokranottaja velvollinen maksamaan viivästyskorkona korkolain mukaisen koron.

Kunkin tulevan kalenterivuoden alusta 01.01 alkaen laskutettava vuokran määrä määritetään ja ilmoitetaan vuokralaiselle edeltävän syyskuun loppuun mennessä.

Ensimmäinen tarkistusajankohta on 1.1.2022. Vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero (alv).

Tilojen kunnossapito

Vuokralainen vastaa keittiötilojen ja laitteiden puhtaanapidosta siten, että ne soveltuvat elintarviketyöhön. Vuokralainen vastaa linjastojen ja ruokasalikalusteiden puhtaanapidosta.

Vuokralainen sitoutuu pitämään tilat ja tiloihin kuuluvan kaluston ja laitteet hyvässä kunnossa. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan tilojen, kalusteiden ja laitteiden korjausta vaativat viat vuokranantajalle.

Vuokranantaja suorittaa tilojen peruskorjaukset harkintansa mukaan. Näiden vaikutuksesta vuokran määrään sovitaan etukäteen.

Ympäristö

Vuokranantaja ja vuokralainen syventävät yhteistyötään ympäristörasituksen minimoimiseksi ja energiakulutuksen vähentämiseksi. Vuokralaisella tulee olla ammattikeittiötoimintaan tarkoitettu ko. kohteeseen laadittu ympäristösuunnitelma.

Vuokralaisen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalin tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen vuokrakohteen maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti. Mikäli vuokralaisen toiminnasta on aiheutunut vuokrakohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta siten kuin

lainsäädännössä säädetään. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitettua velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut kohde vuokralaisen lukuun ja perii toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Sopimuksen päättyessä

Sopimuksen päättyessä tehdään tiloihin loppukatselmus. Loppukatselmuksessa tarkistetaan, että tilat ovat sopimuksen mukaisessa kunnossa. Loppukatselmuksia pidetään noin yksi (1) kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Vuokralainen kirjaa loppukatselmuksesta raportin, joka toimitetaan Tilaajalle viikon kuluessa katselmuksesta. Viimeisen kuukauden palvelumaksu voidaan maksaa vain silloin, kun sopimuksen mukaiset työt on tehty.

Mikäli tilat jäisivät kaikista ennakoivista toimenpiteistä huolimatta siivoamatta, Vuokralainen on velvollinen maksamaan mahdollisen lisäsiivouksen, jonka uusi Vuokralainen joutuu tekemään sopimuksen alkaessa.

Palvelutuottaja on oikeutettu ja velvollinen poistamaan kiinteistöistä niihin hankkimansa työvälineet, laitteet ja astiat, ellei jostakin asiasta erikseen muuta sovita sekä korjaamaan tilat aloitusajankohtaa vastaavaan tilaan.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen opastamaan tilojen uutta vuokralaista tilojen ja laitteiden käyttöön tarittavilta osin.

Erityisiä määräyksiä

Vuokralainen vastaanottaa huoneiston siinä kunnossa kuin se vuokrasopimuksen astuessa voimaan on.

Vuokralainen ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle osapuolelle.

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy vuokranantajasta tai esim. epidemiasta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

Muutoin noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia koskien liikehuoneistojen vuokrausta (LHVVL).

Vuokrasopimukseen tehtävistä muutoksista sovitaan osapuolten kesken kirjallisesti.

Mikäli osapuolet eivät ole voineet päästä keskenään yksimielisyyteen tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvasta erimielisyydestä, käytetään oikeuspaikkana Pohjois-Savon käräjäoikeutta.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle, yksi vuokranottajalle.

Varkaudessa, _____ kuun ____ . päivänä 2020.

VARKAUDEN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMIALA
xxxxx

Edellä olevan sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Varkaudessa, _____ kuun ____ . päivänä 2020.

Palvelutuottajaksi valittava yritys
xxxxxx

Liitteet

1. Vuokrattavien tilojen pohjakuva
2. Laiteluettelo