

Vuokrasopimus

Vuokrauksen kohde

Ylöjärven kaupungin uimahallin kahviotilat (osoitteessa Koulutie 6).

Vuokrauksen kohteena olevat tilat ovat yhteensä noin 150 m². Tämä sisältää kahvion myyntipisteen tilan, keittiötilan varastoineen sekä uimahallin aulatilat ja wc-tilat. Jälkimmäiset ovat yhteiskäytössä tilaajan kanssa, ja se on huomioitu neliömäärien laskelmassa. Tilaa saa käyttää ainoastaan kahvila tai lounas-kahvilatoimintaan. Vuokrattava alue on osoitettu palvelusopimuksen liitteessä 1. (palvelukuvaus).

Kahvion tilojen lisäksi palveluntuottajalle osoitetaan sosiaalitytöt, jotka ovat yhteiskäytössä urheilutalon muun henkilöstön kanssa.

Vuokraajan kanssa solmitaan erillinen sopimus koskien uimahallin lipunmyynti- ja asiakaspalvelun järjestämisestä samassa tilassa.

Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

Sopimuksen osapuolet

Vuokraaja:

Ylöjärven kaupunki, vapaa-aikapalvelut

Vuokraaja:

Aqua Plus Avoin yhtiö

Vuokran määrä

Kahviotilojen vuokra 1.8.2023 alkaen on **645 euroa/kk (alv 0%)**. Vuokraa maksetaan koko vuodelta (myös uimahallin sulkuajalta).

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi ja vuokranmaksupäivä on kuukauden 5. päivä. Vuokran mahdollisesti myöhästyessä vuokralainen maksaa viivästyneelle vuokralle korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Vuokra sidotaan kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiin (2015=100), jossa indeksinä käytetään kesäkuun indeksia (6/2022 indeksi on 119,96) ja sitä sovelletaan 1.8.2024 alkaen. Mikäli indeksi on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Sopimuksessa noudatetaan tilaajavastuulakia.

Kahviotilojen vuokrasopimuksen sisältö

1. Ylöjärven kaupunki toimittaa vuokrattuihin tiloihin sähkön, lämmön ja veden, jotka sisältyvät sopimushintaan.

2. Keittiötila on vuokraajan yksinoikeudellisessa käytössä ja vastuulla. Asiakkaiden odotustilaan ei ole yksinoikeutta, vaan se toimii myös uimahallin asiakastilana. Vuokralaisella on yksinoikeus kahviotoiminnan järjestämiseen Urheilutalon sisätiloissa.
3. Vuokralainen/Palveluntuottaja on oikeutettu harjoittamaan säännöllistä kahviotoimintaa pohjapiirroksen merkityissä tiloissa. Vuokralainen/Palveluntuottaja voi harjoittaa kahviotoimintaa myös uimahallin ollessa suljettuna, kun siitä on tilaajan yhteyshenkilön kanssa erikseen sovittu. Tällöin vuokranantaja ei vastaa siivouksesta.
4. Uimahallin aukioloajoista päättää vuokranantaja. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle uimahallin ja urheilutalon aukioloajat. Lipunmyynnin ja asiakaspalvelun on oltava avoinna vähintään tilaajan määrittäminä aikoina. Ne ovat hieman uimahallin aukioloaikoja suppeammat. Vuokralainen/Palveluntuottaja sitoutuu tilaajan määrittelemiin vähimmäisaukioloaikoihin sekä mahdollisesti tuleviin muutoksiin.
5. Kahviotoimintaa saa järjestää määritellyjä vähimmäisaukioloaikoja laajemmin. Vuokralaisen tulee ilmoittaa lipunmyynnin ja kahvion aukioloajat näkyvästi.
6. Muissa kuin kahvion tiloissa järjestettävästä omasta toiminnasta vuokralainen maksaa vuokran kaupungille vuokrahinnaston mukaisesti.
7. Keittiön ja asiakastilan nykyinen varustus on palveluntuottajan käytössä. Kiinteä kalustus sekä asiakastilan huonekalut ovat vuokranantajan omaisuutta ja vuokranantaja vastaa niiden kunnosta. Irtaimisto (kahvinkeitin, astiasto) annetaan vuokralaisen/palveluntuottajan käyttöön ja sen rikkouduttua palveluntuottaja hankkii tilalle uutta. Kalustosta ja irtaimistosta laaditaan erillinen luettelo, johon merkitään niiden omistussuhteet.
8. Asiakastilan kaluston järjestyksestä sovitaan yhdessä vuokralaisen ja vuokranantajan kesken. Vuokraaja on vastuussa kahviotilan somistuksesta. Pintaremontit ovat vuokranantajan vastuulla.
9. Vuokralainen/Palveluntuottaja hankkii kahviotoiminnan hoitamista ja asiointia varten oman puhelinliittymän, atk-laitteistot, maksupäätteen sekä kassakoneen ja vastaa näiden ylläpidosta. Lipunmyyntiä ja asiakaspalvelua varten palveluntuottajalle toimitetaan erillinen kassajärjestelmä.
10. Vuokranantaja huolehtii asiakas-wc-tilojen paperit ja pesuaineet. Vuokralainen huolehtii keittiötiloissa tarvittavista papereista ja pesuaineista.
11. Vuokralainen/Palveluntuottaja vastaa tilojen akuuteista huoltotarpeista. Kaupunki vastaa tilojen vuosihuollosta, taloteknisistä häiriöistä ja kiinteistöhuollosta sekä hoitaa keittiön kiinteiden koneiden häiriöt ja huollon. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokraajalle koneissa tai kiinteistöissä ilmenevistä ongelmista ja häiriöistä.
12. Vuokralainen/Palveluntuottaja vastaa keittiötilan ja varastojen, kassa- ja myyntipisteen siivouksesta sekä kahvion kalusteiden puhtaanapidosta. Keittiön siivous sisältää myös laitteiden puhtaanapidon. Kaupunki järjestää jätehuollon ja yleisön käytössä olevien wc-tilojen ja kabinettien siivouksen. Yhteisen asiakastilan lattia siivotaan vuokranantajan toimesta kerran vuorokaudessa uimahallin aukiolopäivinä.
13. Vuokralaisella/Palveluntuottajalla on oikeus käyttää palvelun tuottamisessa alihankkijoita. Hän vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan sekä vastaa siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan hankintasopimuksen mukaisia velvoitteita.

Vuokralaisella/Palveluntuottajalla ei ole oikeutta vaihtaa hankintasopimuksessa nimettyä alihankkijaa tai olennaisten sopimusvelvoitteiden täyttämiseen osallistuvaa alihankkijaa ilman tilaajan suostumusta.

14. Vuokralaisella/Palveluntuottajan on selkeästi osoitettava asiakkaille, että kahviotoiminta on yritystoimintaa.
15. Vuokralaisella/Palveluntuottajan mainoksia voidaan veloituksetta näyttää urheilutalon iDiD -näytöille, ilmoitustauluilla sekä liikuntapalveluiden some-kanavilla.

Turvallisuus ja vakuutukset

1. Vuokralainen vastaa omalta osaltaan tilojen turvallisuudesta. Vuokralaisen on tunnettava kiinteistön turvallisuus- ja pelastussuunnitelma sekä tiedettävä omat tehtävät pelastustilanteissa. Palveluntuottajan tulee ilman erillistä korvausta osallistua kaikkiin kiinteistön turvallisuuteen liittyviin harjoituksiin (enintään 4 kertaa vuodessa).
2. Vuokranantaja vastaa kiinteistön turvallisuus- ja pelastussuunnitelman laadinnasta ja päivittämisestä.
3. Vuokranantaja vastaa kiinteistön ja hankkimiensa laitteiden vakuutuksista.
4. Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen sekä palvelusopimuksen mukaisten tilojen, tiloissa järjestämänsä toiminnan, oman välineistönsä ja laitteidensa vakuutuksista.

Force majeure -tapaukset

Vapauttamisperusteeksi (force majeure) katsotaan sellainen hankintasopimuksen täyttämisen estävä ja hankintasopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon hankintasopimusta tehtäessä ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytys, lakko tai muu työselkkäus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Poikkeusaikana kahvion vuokra maksetaan normaalisti, ellei Ylöjärven kaupunki linjaa toisin. Kahviotoiminta on yrittäjän omaa erillistä toimintaa ja hän näin ollen itse päättää sen toiminnasta poikkeusaikoina. Poikkeustilanne on sellainen, johon eivät sopimuksen osapuolet voi ennalta vaikuttaa. Tällainen tapaus voi olla esimerkiksi pandemia, sota, sähkökatko tai muu äkillinen tekninen vika. Poikkeustilanteessa tilaaja päättää uimahallin aukiolosta. Tilaajalla on oikeus sulkea uimahalli, mikäli viranomaiset tai muu taho sitä edellyttää.

Sopimuksen siirtäminen

Vuokraajalla ei ole oikeutta ilman vuokranantajan suostumusta osaksikaan siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle.

Sopimuksen muuttaminen

Vuokrasopimusta koskevista muutoksista ja niiden vaikutuksista palvelun suorittamisajankohtaan tai hintaan on sovittava kirjallisesti ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokrasopimus tarkistetaan vuosittain.

Sopimuksen irtisanominen

Kummallakin sopimusosapuolella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos sen perustana oleva palvelusopimus irtisanotaan.

Sopimuksen irtisanomisaika on puolin ja toisin kolme (3) kuukautta. Irtisanominen on suoritettava kirjallisesti vuokrasopimuksessa mainitulle yhteyshenkilölle todisteellisesti.

Irtisanomisaikana vuokra peritään normaalisti määritellyn mukaisesti.

Sopimuksen purkaminen

Kummallakin sopimusosapuolella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos sen perustana oleva palvelusopimus puretaan.

Muilta osin vuokrasopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/1995).

Erimielisyydet ja sovellettava laki

Vuokrasopimusta koskevat asiat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mikäli tämä ei tuota tulosta, ristiriitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen allekirjoittaminen

Sopimus tulee allekirjoittaa yksi (1) kuukausi ennen sopimuskauden alkamista.

Näitä sopimuksia, joita sitoudumme noudattamaan, on kirjoitettu kaksi (2) kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Vapaa-aikajohtaja
Ylöjärven kaupunki, vapaa-aikapalvelut

Vuokraajan Edustaja
Aqua Plus Avoin yhtiö