

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUSLUONNOS

VUOKRANANTAJA

Turun kaupunki
Vapaa-aikatoimiala, Museopalvelut
PL 286
20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

VUOKRALAINEN

Fazer Food Services Oy
Laulukuja 6
00420 Helsinki
Y-tunnus: FI 0873697-9

VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun kaupungin kulttuurilautakunnan päätös 23.03.2016 § 54 ja 11.05.2016 § xx.

KOHDE

Vuokrakohteena on Turun kaupungin hallitsemassa ja Museoviraston omistamassa Turun linnassa sijaitseva kahvila-ravintolatali, Juhana Herttuan kellari, osoitteessa Linnankatu 80, 20100 Turku, joka on merkitty punaisella liitteen 1 kartassa. Kohteeseen liittyy myös ulkotarjoilualue. Kohde vuokrataan käytettäväksi kahvila- ja ravitsemusliiketoimintaan.

Edellä mainitun lisäksi vuokralaiselle annetaan Turun kaupungin hallitsemassa Turun linnassa sijaitsevissa, Turun linnan juhlatiloissa järjestettävien tilaisuuksien, ravintolaoikeudet. Juhlatilat sisältävät Kuninkaansalin, Kuningattarensalin, Kuningattaren kamarin ja eteläisen salin niihin liittyvine tiloineen. Myös päälinnassa olevat Herrainkellari ja Bryggman-sali ovat tietyn rajoituksen käytettävissä. Tilat luovutetaan vuokralaiselle käytettäväksi ravintolaliikkeen harjoittamista varten vain erikseen sovittavissa tilaisuuksissa, siten kuin tässä sopimuksessa tai sen liitteissä on määrätty. Tiloista saatavat vuokratuotot menevät Museopalveluille. Ko. tilat on rajattu punaisella liitteen 1 karttaan.

VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika alkaa 1.9.2016 ja päättyy 31.12.2018. Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta entisin ehdoin määräajan päättymisen jälkeen solmittavalla uudella määräaikaisella vuokrasopimuksella alkaen 1.1.2019 ja päättyen 31.12.2020. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta jatkaa vuokrasopimusta, mikäli Vuokranantajan vuokraoikeus vuokrakohteeseen päättyy tai uusi vuokranantajan ja Suomen valtion välinen vuokrasopimus ei salli tätä. Mahdollisesta vuokrasopimuksen jatkosta on sovittava kirjallisesti viimeistään kahdeksan (8) kuukautta ennen ensimmäisen määräaikaisen vuokrasopimuksen umpeutumista. Vuokrasopimusta on mahdollista jatkaa 1.1.2021 alkaen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jonka irtisanomisaika on kahdeksan (8) kuukautta.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Kohteen vuosivuokra on 10 % kohteen vuosittaisesta arvonlisäverottomasta liikevaihdosta, kuitenkin vähintään 72.120 euroa vuodessa. Kuukausittain

maksettava osuus on 1/12 vuosivuokrasta.

Vuokran määrä sisältää Juhana Herttuan kellarin vuokran ja ravintolaoikeudet.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Vähimmäisvuokra suoritetaan vuokranantajan ilmoittamalle tilille kunkin vuokranmaksukuukauden viidenteen (5.) päivään mennessä. Vuokranmaksu on yksi (1) kuukausi. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

Liikevaihdon mukainen vuokratarkastelu suoritetaan kerran vuodessa. Liikevaihtoon perustuva mahdollinen lisävuokra tilitetään aina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä.

VAKUUS

Vuokralainen asettaa vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi vuokranantajan hyväksymän vakuuden, joka vastaa euromäärältään kuuden kuukauden vähimmäisvuokraa. Vakuus toimitetaan ennen vuokrakauden alkamista.

Vakuus voidaan toimittaa joko tilipanttauksena tai rahana vuokranantajan eli museopalvelujen tilille. Vakuutena hyväksytään myös pankin tai luottolaitoksen antama omavelkainen takaus tai tilipanttaus.

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että toiminta huoneistossa täyttää säädösten, viranomaismääräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tiloissa olevien omistamiensa keittiölaitteiden ja koneiden sekä muun irtaimiston korjauksista, huollosta ja uusimisesta. Irtaimistohankintoihin on saatava vuokranantajan hyväksyntä.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan myös kaupungin omistamien keittiölaitteiden ja koneiden korjauksista ja huollosta. Vuokranantaja vastaa uusimisesta.

Vuokralaisen tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa irtain käyttöomaisuus, kuten astiat, ruokailuvälineet, lasisto, astianpesukone tarvikkeineen, sekä kassalaitteet.

Juhltiloissa järjestettävien Turun kaupungin VIP-tilaisuuksien astioiden, pöytäliinojen ja aterimien hankinnasta vastaa vuokranantaja.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Juhana Herttuan kellarin käyttösähköstä ja vedestä sekä koko oman toimintansa jätehuollosta, sekä muista käyttöön liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rasvakaivojen tyhjennyksestä. Vuokranantaja vastaa ravintola- ja keittiötilan osalta paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tilojen ja kalusteiden siivouksesta lukuun ottamatta juhlatilojen (Kuninkaansali, Kuningattarensali, Kuningattarenkamari ja Eteläinen sali, Herrainkellari ja Bryggman-sali) lattioiden siivousta. Vuokranantaja vastaa ko. lattioiden siivouksesta. Vuokralainen vastaa myös siivouksessa tarvittavien pesu- ja pudistusaineiden sekä saniteettitarvikkeiden kuten ravintolatilojen WC-paperien, käsipaperien ja käsisäippuoiden hankkimisesta kustannuksellaan toimintansa osalta.

Kohteen ylläpidosta (hoito-, kunnossapito- ja peruskorjausvastuiden jako vuokranantajan ja vuokralaisen välillä) on tehty liitteenä oleva vastuunjako- taulukko (liite 2).

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on tapauskohtaisesti oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa vuokraamissaan tiloissa sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen liiketoiminnallisia tarpeita. Muutostöiden suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon rakennuksen historiallinen luonne ja suoje-luksymykset museopalvelujen ohjeiden mukaan.

Vuokralainen ei saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralainen vastaa tarvittavien toimintaan liittyvien viranomaislupien kustannuksista ja hakemisesta. Vuokralainen vastaa siitä, että tilat täyttävät viranomaislupien ja -määräysten sekä lainsäädännön asettamat edellytykset.

OMISTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta edellä mainituissa tilanteissa. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajan edustajat tai kohteen omistajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen salli-

maan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai ravintolaoikeuksiaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta. Mikäli edelleenvuokraus tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään.

YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan vuokrakohdetta käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

VAHINGOT JA VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä (myös kolmansille osapuolille) sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokranantaja vastaa kiinteistöä koskevien omaisuus- ja vastuuvakuutusten ottamisesta.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan ja vastaa siitä, että vuokratiloissa toimivat tai muutoin käyvät henkilöt, noudattavat viranomaisten ja/tai vuokranantajan antamia turvallisuusohjeita ja -rajoituksia. Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa.

Vuokranantaja ei vastaa itsestään riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta vahingosta vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy vuokrakohteessa vuokranantajan vastuulla olevan virheen, vian tai puutteen johdosta, vuokralaisella on oikeus keskeytymisen tai häiriön osuutta vuokrakohteesta vastaavaan vuokranalennukseen keskeytyksen tai häiriön ajan. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos vuokralainen on asentanut kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava niiden poistamisesta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tämän sopimuskohdan mukaiset puhdistus-, korjaus-, purku- ja siivoustyöt, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

MUUT EHDOT

Markkinoinnin ja mainonnan ravintolatoiminnan osalta tulee noudattaa Museopalvelujen arvoja ja periaatteita. Museopalvelut hyväksyy opasteet ja nettimainonnan.

Vuokralainen sitoutuu pitämään Juhana Herttuan kellarin kahvilan auki Turun linnan aukioloaikoina. Normaalien aukioloaikojen ulkopuolella olevien tapahtumien ja tilaisuuksien aikana kahvila voi olla auki erikseen sovittavalla tavalla.

Kahvilan yleisilme suunnitellaan yhdessä Museopalvelujen kanssa siten, että kahvilatilan sisustus, mukaan lukien terassi, toteutetaan ottaen huomioon museaaliset seikat ja Turun linnan suojeluarvot.

Vuokralainen vastaa kesäterassin kalusteiden hankinnasta, kunnossapidosta ja varastoinnista talvikaudella.

Juhltilojen osalta:

- Kaupunki myöntää oikeudet järjestää vuokratuissa tiloissa juhla- ja kokoustilaisuuksia. Vuokralainen huolehtii näiden tilaisuuksien tarjoilusta. Vuokralaisella ei ole oikeutta harjoittaa tiloissa muuta kuin ravintolaliiketoimintaa. Tiloista saatavat vuokratuotot menevät Museopalveluille.
- Vuokralainen sopii tarjoiluhinnoittelusta tilaisuuksien järjestäjän kanssa, paitsi kun kyseessä on Turun kaupungin järjestämä tilaisuus. Kaupungin järjestämissä tilaisuuksissa ei hinnoittelu saa olla korkeampi kuin vuokralaisen mahdollisesti muussa ravintolassaan vastaavanlaisesta tarjoilusta perimä hinta.

- Juhlasaliloissa käytettävät pöydät ja tuolit sekä keittiössä olevat koneet ja laitteet ovat vuokranantajan omaisuutta. Vuokralainen huolehtii keittiölaitteiden ja -koneiden huollosta ja korjauksista sekä kalusteiden huollosta.
- Tarjoilussa ja keittiössä tarvittavat pöytä- ja lautasliinat ovat vuokranantajan omaisuutta. Vuokralainen vastaa kaupungin juhla-astiaston eli posliini- ja lasiastiaston, tekstiilien, muun tarjoiluvälineistön ja keittiöastian kunnossapidosta ja luovuttaa se sopimuskauden päättyessä lukumäärältään alkuperäisenä ja kunnoltaan alkuperäistä vastaavana lukuun ottamatta normaalia kulumista.
- Vuokralainen huolehtii tilojen siivouksesta juhlatilaisuuksien jälkeen siten, että tilat on siivottu ennen museon aukioloaikaa, lukuun ottamatta salien lattioiden siivousta. Vuokralaisen siivottaviin tiloihin kuuluvat myös lastauslaituri, hissi ja wc-tilat, joita vuokralainen tilaisuuksissa käyttää, sekä myös ala-aula, juhlaporras ja piha.
- Vuokralainen saa käyttää vain tämän sopimuksen määrittämiä huonetilajoja. Tilaisuudet on järjestettävä ensisijaisesti museon aukioloaikojen ulkopuolella. Vuokralainen vastaa siitä, että tiloja hoidetaan huolellisesti ja ettei museoesineitä vahingoiteta tilaisuuksien aikana. Vuokralainen vastaa myös siitä, ettei ko. juhlatiloihin tai muualle museoon pääse asiattomia.
- Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan juhlavieraiden vaatteiden säilytyksestä, tarvittavista tuolien ja pöytien siirtelystä, järjestyksenpidosta ja ovien sulkemisesta. Vuokralainen hoitaa tilaisuuksissa tarvittavan palovartioinnin määräysten edellyttämällä tavalla omalla kustannuksellaan.
- Tarjoiluhenkilöstöllä on oltava museopalvelujen hyväksymä yhdenmukainen ja Turun linnan henkeen sopiva asu.

SOPIMUKSEN JULKISUUS

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus.

SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95) siihen myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin.

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1– tilojen pohjapiirustukset

Liite 2 – vastuunjakotaulukko

Varsinaisen sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita ja tarjouspyynnössä ja sen liitteissä sovittuja periaatteita. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijassa sopimuksessa sovittua.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa xx.xx.2016

Olli Immonen
Museopalvelujohtaja
Vapaa-aikatoimiala, Museopalvelut

xxx
xxx
Fazer Food Services Oy