

LUONNOS: VUOKRA-/ TOIMINTASOPIMUS KAUELLE 2018–2022

1. Osapuolet

1.1 Vuokranantaja

Loviisan kaupunki
PL 77
07901 Loviisa
Y-tunnus 0203263-9

1.2 Vuokralainen

xxxxx

2. Vuokrauksen kohde

Kesäkahvila, joka sijaitsee Svartholman merilinnoituksen muinaismuistoalueella, on rakennettu venäläisen tykistöväjan mukaan. Rakennuksen omistaa Metsähallitus, ja sitä hallinnoi Loviisan kaupunki.

Huoneisto (62 m²) on vuokrattu ilman kalusteita, keittiötilat (14 m²) nykyisine *laitteineen ja varusteineen (tiskikone, sähköliesi, liesituuletin, pakastin, jääkaappi ja kylmäkaappi). Tiloihin kuuluvat kuiva- ja kylmävarastotilat sekä WC- ja sosiaalitilat. Lisäksi huoneistoon kuuluu terassialue joka on n. 200 m² (josta osa, n. 40 m² ja on kiinteäksi rakennettu rakennuksen itäpäädyssä ja loput n. 160 m² nurmikkoalueena rakennuksen julkisivulla, joka on osittain valmiiksi kalustettuna). Koko terassialuetta n. 200 m² saa käyttää anniskelualueena. Rakennuksessa sijaitsee myös yleiset WC- ja huoltotilat, jotka ovat kaupungin käytössä läpi vuoden. Rakennuksessa ei ole lämpöeristystä ja se soveltuu vain kesäkäyttöön.

* Lopullinen laite- ja varusteinventaari tehdään ennen toimintakauden alkua. Yrittäjä pitää huolen että keittiölaitteita ja varusteita käytetään ja ylläpidetään asianmukaisesti sekä ilmoittaa välittömästi laitteiden huollon tarpeellisuudesta kaupungille.

3. Sopimuksen tausta

Metsähallitus tilojen omistajana valvoo yhdessä kaupungin kanssa tilojen käyttöä. Saaren muiden alueiden käytöstä sovitaan aina erikseen Loviisan kaupungin ja Metsähallituksen ohjeiden mukaisesti. Museovirasto antaa tarvittaessa myös lausuntoja. (Liite: Sopimus Metsähallituksen ja Loviisan kaupungin välillä).

4. Sopimuksen voimassaolo ja vuokra-aika

Sopimus on voimassa 1.5.2018–30.9.2022 saakka, koeaikana ensimmäinen kausi 1.5.–30.9.2018. Vuokrakohde on vuokralaisen hallussa kausikohtaisesti (1.5.–30.9.), muina aikoina vuodesta kaupunki vastaa tiloista. Mikäli jompikumpi sopijapuolista haluaa päättää sopimuksen koeajan jälkeen, siitä on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle kirjallisesti viimeistään 15.9.2018.

5. Vuokra

Kesäkahvilan kausivuokra on xx € (alv 0 %) / toimintakausi, joka suoritetaan neljässä erässä:

1.6., 1.7., 1.8. ja 1.9.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kausivuokra muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (elinkustannusindeksi lokakuu 1951=100) muutosta vastaavasti. Vuokran suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkastusindeksiin. Mikäli tarkastusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkastettu vuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on sopimuskauden eli toukokuun 2018 indeksi. Tarkastusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkastettu vuokra saadaan, kun tarkastusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkastettua vuokraa maksetaan kunkin kauden alusta lukien.

Jos vuokranmaksu viivästyy, on vuokralainen velvollinen suorittamaan korkolain mukaista viivästyskorkoa erääntyneelle määrälle erääntymispäivästä lukien suorituspäivään saakka.

6a. Sähkö, vesi ja jätevesi

Yrittäjä vastaa itse sähkömaksuista kausikohtaisesti (1.5.–30.9.), muulloin kaupunki vastaa maksuista. Kaupunki vastaa kokonaisuudessa vesi- ja jätevesimaksuista, vastineeksi yleisövessojen aukiolosta saaren kaikille asiakkaille kahvilan aukiolon mukaisesti sekä erikseen sovittaessa tilausryhmille. Yrittäjä huolehtii vessojen siivouksesta, kaupunki maksaa wc-paperit ja vessojen puhdistusaineet.

Yrittäjä on velvollinen noudattamaan vesi- ja viemärlaitoksen asettamia ohjeita, (esim. katsoa että rasvapitoisia nesteitä ei joudu viemäristöverkostoon). Ongelmatilanteissa yrittäjän on välittömästi ilmoitettava asiasta kaupungille, jotta vuokranantaja voi puuttua asiaan virka-ajan puitteissa.

6b. Jätehuolto

Loviisan kaupunki vastaa saaren jätehuollosta. Yrittäjä voi sopia kaupungin teknisen keskuksen kanssa, montako kertaa kahvilan astiat tyhjennetään viikossa ja viedään mantereelle. Loviisan kaupunki veloittaa tyhjennyksestä.

7. Kesäkahvilan hoitamiseen liittyvät ehdot

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaisen käyttöön kesäkahvilan- ja keittiötilan laitteineen sekä kuiva- ja kylmävarastotilat. Vuokralainen maksaa itse kalusteet, astiat ym. Metsähallitus tilojen omistajana antaa tarvittaessa ohjeita tilojen käytöstä. Yleisölle tarkoitettu kaluston on oltava luonteeltaan muinaisjäännösalueelle sopivaa ja kalusto on erikseen hyväksyttävä Metsähallituksella.

Kesäkahvilan toimintaidean tulee soveltua linnoitusympäristöön ja kesäkahvila tulee olla avoinna vähintään juhannusaatosta 15.8., ke-su klo 11–18 (sovitaan ja tarkennetaan aina kausikohtaisesti). Liikeidean pääpaino tulee olla kahvilatoiminnassa ja yrittäjä sitoutuu toimimaan esittämässään liiketoimintaidean mukaisesti (liite). Liikeidean muutoksista neuvotellaan aina erikseen.

Vuokralainen vastaa myös kahvilatilojen sekä kahvila-alueen siisteydestä ja järjestyksestä. Kevätsiivous on suoritettava hyvissä ajoin ennen kauden alkua ja syyssiivous viimeistään 30.9. mennessä. Vuokralaisen tulee huolehtia että kahvilatilat ja -alue siivotaan säännöllisesti, muutoin kaupunki voi suorittaa siivouksen vuokralaisen laskuun.

600 €:n takuusumma peritään ennen kauden alkamista vakuudeksi, että yrittäjä säännöllisesti pitää huolen kahvilatilojen sekä kahvila-alueen siisteydestä. Mikäli kaupungilla ei ole huomauttamista siisteydestä toimintakauden päätyttyä, takuusumma palautetaan yrittäjälle välittömästi syyskatselmuksen jälkeen.

8. Muutokset

Muutoksista tähän sopimukseen sovitaan aina erikseen neuvotteluin ja tehtävät muutokset kirjataan tähän sopimukseen.

9. Sopimusrikkomukset

Mikäli jompikumpi sopijapuolista rikkoo tätä sopimusta tai Metsähallituksen ohjeita vastaan, eikä korjaa menettelyään viikon kuluessa kirjallisen huomautuksen saatuaan, toisella sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi.

Jos sopimusrikkomukset ovat vähäisiä, mutta niitä on useita tai ne tapahtuvat toistuvasti, on sopijapuolella oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi.

10. Muut ehdot

Yrittäjä vastaan itse toimintansa markkinoinnista.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Loviisassa __ / __ 2018 Loviisassa __ / __ 2018

LOVIISAN KAUPUNGIN
KEHITTÄMISOSASTO

YRITTÄJÄ