

ESISOPIMUS

- Vuokranantaja** Hollolan kunta (y-tunnus 0146248-5)
(jäljempänä Vuokranantaja)
Tiilijärventie 7F, 15871 Hollola
- Yhteyshenkilö: [REDACTED]
- Vuokralainen** CMB Ravintolat Oy (y-tunnus 0942308-5)
(jäljempänä Vuokralainen)
Salomonkatu 17A, 00100 Helsinki
- Yhteyshenkilö: [REDACTED]
- Vuokrauskohde**
- Hollola-talo, Keskuskatu 9 15871 Hollola. Keittiö- ja ravintolatilat, sekä kellari aputilat yhteensä noin 294 m². Liite 3.
Lisäksi vuokralaisella on oikeus käyttää Hollola-talon monitoimisia aulaa ja kellarin ja 2- kerroksen kokoustiloja.
- Vuokrakausi**
- Vuokra-aika alkaa 1.4.2028 ja se on voimassa molemmin puolisella 6 kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomispäivä on kunkin kalenterikuukauden viimeinen päivä.
- Vuokran määrä**
- Vuokra määräytyy CBM Ravintolat Oy:n osoitteessa Keskuskatu 9 toteutuneen liikevaihdon perusteella.
- Vuokralainen maksaa vähimmäis- tai liikevaihtoon perustuvaa vuokraa alla olevan mukaan.
Mikäli liikevaihtoon perustuva vuokra ei ole yhtä paljon tai enemmän kuin voimassa oleva vähimmäisvuokran osuus, Vuokralainen maksaa kuukausittain aina vähintään vähimmäisvuokran suuruisen summan. Tarkastelujakso on aina kuukausittain.
- Liikevaihdolla tarkoitetaan arvonlisäverotonta liikevaihtoa. Vähimmäisvuokran määrä on mainittu alempana.
- Kolmannen vuoden jälkeen perusvuokra nousee kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin (2021=100, kokonaisindeksi, perusindeksi 2025Q4 = 118,62) mukaan, kuitenkin vähintään 2 %.
- Liikevaihtosidonnaisen vuokran määrä on 13 % vuokrakohteen vuosittaisesta liikevaihdosta ja sitä sovelletaan liikevaihdon ylittäessä minimi liikevaihdon 30.000 euroa kuukaudessa.

Osapuolet sopivat, että liikevaihtoon luetaan kaikki vuokrakohteessa pidetyistä ravintolasta ja kahviloista myydyt tuotteet, kokoustarjoilut ja palvelut, pois lukien kuitenkin:

Monitoimisalini, 2 kerroksen ja kellarin kokoustilojen vuokra jaetaan Vuokra-antajan ja Vuokralaisen välillä suhteessa ---/---, Vuokraa ei lasketa liikevaihtosidonnaiseen vuokraan mukaan. Vuokrien suuruudet hyväksytään yhteistyössä Vuokranantajan ja Vuokralaisen kanssa.

(Vuokralaisen saman rakennuksen tapahtumajärjestämisessä syntyvät sellaiset kulut, jotka Vuokralainen ainoastaan läpi laskuttaa omille asiakkailleen, mutta jotka eivät tuota katetta Vuokralaiselle (esim. esiintyjien järjestäminen tapahtumiin; pyynnöstä Vuokralaisen on osoitettava Vuokranantajalle, että kysymys oli läpilas-
kutuksesta).

Vähimmäisvuokra:

- Vuosi 2028 10 € /neliö.
- Vuosi 2029 12 € /neliö.
- Vuosi 2030 15 € /neliö.

Vuokran maksaminen ja viivästyskorko

Vuokralainen ilmoittaa edellisen kuukauden liikevaihdon Vuokranantajalle seuraavan kuukauden 5. päivä mennessä. Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle erillisen laskun, joka tulee maksaa kuukauden loppuun mennessä. Vuokranantajalla on oikeus halutessaan tarkistaa ilmoitettu liikevaihto.

Tämän sopimuksen mukaisten maksusuoritusten viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vastuiden jakaminen Liite 2 vastuunjakotaulukko.

Keittiön ja ravintolasalin laitteet ja kalusteet ovat vuokranantajan omaisuutta. Vuokralaisella on oikeus tuoda omia keittiölaitteitaan kiinteistöön sekä suorittaa yhteisesti sovittuja pienimuotoisia maa-
laus- ja huoltotöitä kustannuksellaan vuokraamissaan tiloissa. Vuokralainen vastaa keittiö- ja kylmälaitteiden huollosta, sekä keittiö- ja ravintolasalin kylmän- ja kuumaveden sekä sähkön kulu-
tuksesta, joka laskutetaan toteutuneiden kustannusten perusteella kuukausittain. Keittiö- ja kylmälaitteiden huollot tulee tilata keittiö-
laittehuoltoihin erikoistuneelta liikkeeltä ja huoltoraportit tulee toimittaa vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa keittiö- ja ravintolasalin siivouksesta kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa kokoustilojen myynnistä, vuokrauksesta, tilojen järjestelyistä kutakin tapahtumaa varten sekä tarjoiluista.

Vuokralainen vastaa 24/7 monitoimisalini ja kokoustilojen ja niihin liittyvien tilojen kuten aula- ja käytävätilojen ja vessojen siivouksesta niissä tapauksissa, jossa kyse on Vuokralaisen normaalista liiketoiminnasta.

Vuokranantajan omat tilaisuudet, joissa tilavuokria ei peritä niin vuokranantaja vastaa tilojen siivouksesta. Vuokralaisella on oikeus käyttää kellarin siivouskeskuksen tiloja yhteiskäytössä kunnan siivoustoimen kanssa.

Siivouksen laatuluokituksena käytetään Kiinteistö RYL:n mukaista puhtausluokitusta.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vastikkeetta monitoimisalini ja kaikkien kokoustilojen tiloja.

Vuokranantaja vastaa kaikesta kokoustekniikasta, sekä kokoustilojen ja yleisten alueiden siivouksesta silloin, kun tilat eivät ole Vuokralaisen normaalin liiketoiminnan piirissä.

Vuokranantaja vastaa tilojen kalusteista ja niiden uusinnasta sekä tilavarausjärjestelmästä. Vuokralainen vastaa operoinnista ja siihen liittyvistä maksuista.

Vuokranantaja vastaa jätteen kuljetuksesta jätepiesteestä eteenpäin. Vuokralainen vastaa oman jätteensä siirrosta jätepiesteeseen.

Tarjottavat palvelut

Vuokralainen sitoutuu tuottamaan Keskuskatu 9 -kiinteistön (Hollola-talo) ravintolapalvelut, tapahtumapalvelut, kokoustilojen myyntipalvelut (vuokrauksen, tilojen järjestelyt kutakin tapahtumaa varten sekä tarjoilut).

Palvelut tuotetaan säännöllisesti ilman keskeytyskuukausia.

Asiakaspalautteet käsittely ja laadun kehittäminen

Vuokralainen kerää asiakkailtaan palautetta haluamallaan tavalla. Vuokralainen vastaa kokonaispalvelun laadunseurannasta ja raportoinnista. Kummankin osapuolen tavoitteena on ylläpitää ja kehittää asiakaslähtöisiä ja työviihtyvyyttä sekä hyvinvointia edistäviä ravintolapalveluita, joita mitataan mm. seuraavin tavoin:

- asiakastyytyväisyys
- kustannustehokkuus
- ympäristövastuullisuus
- kokonaispalvelun toimivuus
- palvelupakettien toimivuus

Sopimusosapuolet kokoontuvat vähintään kaksi kertaa vuodessa palautepalaveriin, joissa käydään läpi tiloihin ja palvelutuotantoon sekä laadun kehittämiseen liittyviä asioita.

Vuokralaisen vastuu tilojen vahingoittumisesta

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vahingon, jonka Vuokralainen tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrauskohteena oleville tiloille.

Muutostyöt

Vuokralaisella on Vuokranantajan luvalla oikeus toteuttaa vuokrauskohteessa toiminnallisia muutostöitä vuokra-ajan kuluessa omalla kustannuksellaan.

Isännöinti- ja huoltopalvelut

Vuokrauskohteen isännöinnistä ja ylläpidosta vastaa Vuokranantaja, ellei toisin kirjallisesti sovita. Isännöinti käsittää kiinteistön hallinnolliset tehtävät, taloushallintoon liittyvät tehtävät sekä kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnan ylläpitämiseen liittyvät tehtävät (ei keittiölaitteet).

Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle yhteyshenkilö (ja varahenkilö), jonka välityksellä tapahtuu yhteydenpito Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä niin isännöintiin kuin huoltoon liittyvissä asioissa.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömästi vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse ja kummallakin osapuolella on ensisijainen velvollisuus saada asiat ratkaistuksi kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa siitä, kun neuvottelupyyntö on esitetty.

Vuokrasopimusta täydentävät tai muuttavat ehdot

Vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot määräytyvät liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHVL 482/1995) mukaisesti

siihen tehtyine lisäyksineen ja muutoksineen, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu tai määrätty.

Jos osapuolet vuokrakauden aikana sopivat vuokraukseen liittyvistä ehdoista tästä sopimuksesta poikkeavasti, sellaiseen sopimusliisäykseen on saatava molempien osapuolten hyväksyntä ja muutos on laadittava kirjallisesti. Mahdollinen muutos on liitettävä tähän sopimukseen.

Prioriteettijärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteessa, noudatetaan seuraavaa juridista prioriteettijärjestystä, huomioiden sopimuksen tarkoittavan julkisen sektorin vuokrauskohdetta:

1. Tämä sopimus liitteineen.
2. Laki liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/1995).

Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.


Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Hollolassa __. __. 2026

Hollolan Kunta

CMB Ravintolat Oy


elinvoimajohtaja


varatoimitusjohtaja

Liitteet

1. Vuokrasopimuksen muut ehdot
2. Vastuunjakotaulukko
3. Pohjapiirros

Liite 1

Vuokrasopimuksen muut ehdot

1. Vuokralainen sitoutuu vastaanottamaan vuokrauksen kohteen siinä kunnossa kuin se vuokrauskauden alussa on todettu olevan, ja vuokrauksen päätyttyä luovuttamaan kohteen samassa kunnossa kuin se vuokrasuhteen alussa oli, luonnollista kulumista lukuun ottamatta.
2. Vuokralaisen tulee vuokra-aikana huolellisesti hoitaa vuokrauksen kohdetta kaikkineen, mitä siihen kuuluu sekä suorittaa ja kustantaa vuokratessa kohteessa tarpeelliset puhdistukset, jotka terveydenhoito- tai muut viranomaiset mahdollisesti määräävät tehtäväksi.
3. Vuokralaisella on oikeus tehdä vuokraamiinsa tiloihin haluamiaan muutos- ja parannustöitä vuokranantajan luvalla ja valvonnassa. Vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan näistä aiheutuvista kustannuksista korvausta vuokralaiselle. Suoritetut muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi.
4. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan eikä ottaa vuokrattuun kohteeseen alivuokralaista.
5. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin.
6. Vuokranantaja ei vastaa sähkön tai kylmän veden saannista eikä lämmön tai lämpimän veden jakelussa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä, mikäli ne aiheutuvat vuokranantajan riippumattomasta syystä.

Vuokranantaja ei vastaa veden, tulen tms. vuokralaisen irtaimistolle aiheuttamista vahingoista. Vuokralaisen tulee vakuuttaa irtaimistonsa.

7. Vuokralainen on velvollinen viivytyksettä myöntämään vuokranantajalle pääsyn vuokrattuun kohteeseen, milloin se on tarpeen sen hoitoa silmällä pitäen tai sellaista korjausta varten, joiden suorittamista ei voida vahingotta siirtää tuonnemmaksi.

Kun kyseinen kohde on vapaa vuokrattavaksi tai tarkoitettu myytäväksi on vuokralainen velvollinen sallimaan, että vuokralanantaja näyttää kohdetta sitä varten soveliaana aikana. Nämä toimenpiteet on suoritettava siten, ettei vuokralaiselle tuoteta suurempaa haittaa kuin tarve vaatii.

8. Vuokranantajan edustajana toimii tätä vuokrasopimusta koskevissa asioissa Hollolan Tilapalvelu Oy.
9. Vuokralainen vakuuttaa toimintansa olevan ympäristölainsäädännön mukaista ja että hänellä on toimintansa harjoittamiseen tarvittavat luvat. Vuokralainen on vastuussa kaikista toimintansa ympäristölle aiheuttavista vaikutuksista ja velvollinen korvaamaan ympäristövaiikutuksista vuokranantajalle aiheutuvat kulut.