

Liite 2 Sopimusluonnos

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS KEILAHALLILOJEN VUOKRAAMISESTA,

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI

JA

PALVELUNTUOTTAJAN NIMI

1. OSAPUOLET

Tilaaja

Nimi: Äänekosken kaupunki (jäljempänä myös "Tilaaja" tai "Vuokranantaja")

Y-tunnus:

Osoite:

Yhteyshenkilö sopimusasioissa:

Palveluntuottaja

Nimi: X TAI XX perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä myös "Palveluntuottaja" tai "Vuokralainen")

Y-tunnus: X

Osoite: X

Yhteyshenkilö sopimusasioissa:

Molemmat jäljempänä myös "Osapuoli" tai "Osapuolet".

Mikäli Osapuolen yhteyshenkilö vaihtuu, on siitä viipymättä ilmoitettava kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

Yhteyshenkilöiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista. Ellei toisin ole sovittu, yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta.

2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen kohteena on keilahallitilojen vuokraaminen ja keilahallipalveluiden kokonaisvaltainen tuottaminen (jäljempänä myös "Vuokrakohde") tämän käyttöoikeussopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Vuokrakohde on Tilaajan omistama liikehuoneisto Äänekoski Areena Pankkarin (Monitoimihalli) kiinteistössä. Vuokrakohde sijaitsee osoitteessa Vanha Vaasantie 462, 44100 Äänekoski.

Tilaaja vuokraa monitoimihallin keilahallitilat tarjouskilpailun perusteella valitulle Palveluntuottajalle. Keilahallitilojen vuokraamiseen kuuluu keilailutilat sekä keilaratojen välittömässä läheisyydessä olevat kahvila- ja ravintolatilat (molemmat Monitoimihallin 1. kerroksessa). Keilahallipalveluiden kokonaisvaltainen tuottaminen koskee molempia tiloja.

3. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SOPIMUSKAUDEN KESTO

Käyttöoikeussopimus tulee voimaan, kun hankintapäätös on tullut lainvoimaiseksi, Osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja keilahallitilat on luovutettu Palveluntuottajalle. Sopimus on voimassa kolme (3) vuotta sopimuksen allekirjoituksen ja kohteena olevien keilahallitilojen hallinnan luovutusajankohdasta lukien. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta vielä enintään kahdella (2) kolmen (3) vuoden optiolla (3 + 3). Päätös ensimmäisen option käytöstä tehdään viimeistään kolme (3) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymistä ja päätös toisen option käytöstä tehdään viimeistään kolme (3) kuukautta ennen ensimmäisen option päättymistä. Option käyttämisestä päättäminen on yksinomaan Tilaajan harkinnassa.

Mikäli hankintapäätöksen lainvoimaiseksi tulemisen tai käyttöoikeussopimuksen allekirjoittamisen ajankohta siirtyy, siirtyy myös käyttöoikeussopimuksen voimassaoloaika vastaavasti.

4. HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokratiohteen hallinta siirtyy Palveluntuottajalle Osapuolten erikseen sopimana ajankohtajana. Osapuolet vahvistavat erikseen kirjallisesti tarkan Vuokratiohteen hallinnan luovutusajankohdan. Vuokratiohde on alustavasti arvioiden luovutettavissa aikaisintaan 1.8.2024.

5. VUOKRASOPIMUS

Tilaaja tekee Palveluntuottajan kanssa erillisen vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksesta tulee tämän käyttöoikeussopimuksen liite.

Vuokrasopimukseen sovelletaan liikehuoneistojen vuokraamisesta annettua lakia (482/1995), jollei tästä ole vuokrasopimuksessa toisin sovittu.

Vuokrasopimus noudattaa tämän käyttöoikeussopimuksen ehtoja ja se tehdään määräaikaisena käyttöoikeussopimuksen keston mukaisesti.

Vuokrasopimuksessa voidaan sopia tarkemmin muun muassa Vuokratiohteen käyttötarkoituksesta ja edelleenvuokrauksesta.

6. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokratiohde on tarkoitettu käytettäväksi ensisijaisesti keilailu- sekä kahvila- ja ravintolapalveluiden (myös "kahvila-ravintola") tarjoamiseen keilahallin asiakkaille.

Mikäli ilmoitetusta toiminnasta olennaisesti poiketaan tai siihen tulee lisäyksiä, Palveluntuottajan on pyydettävä muutoksiin kirjallisesti etukäteen lupa Tilaajalta.

Palveluntuottaja sitoutuu harjoittamaan Vuokratiohteessa ainoastaan arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeutettavaa toimintaa. Mikäli Vuokratiohteen käytössä tai Vuokratiohteessa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu Palveluntuottajasta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella Tilaaja joutuu palauttamaan vähentämänsä arvonlisäveron arvonlisäverolain säännösten nojalla, Palveluntuottaja sitoutuu korvaamaan Tilaajalle kaikki tästä aiheutuneet menetykset korkoineen.

Palveluntuottaja vahvistaa tämän sopimuksen allekirjoittamisella sen, että Palveluntuottaja on varmistunut Vuokratiohteen soveltumisesta käyttötarkoitukseensa.

7. PALVELUN TUOTTAMINEN

Palveluntuottaja vastaa itsenäisenä yrittäjänä keilailu- sekä kahvila-ravintolan palvelujen tuottamisesta ja niihin liittyvästä liiketoiminnallisesta riskistä. Palveluntuottaja saa pitää kaikki palvelujen tuottamisesta saadut myyntivoitot itsellään huomioiden kuitenkin, että Palveluntuottaja vastaa kustannuksellaan Palveluntuottajalle kuuluvista velvollisuuksista tämän sopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti. Palveluntuottajan tulee myös huomioida sopimuksessa ja sen liiteasiakirjoissa asetetut ehdot ja vastuut. Keilahallitiloissa tuotettavat palvelut on kuvattu liitteessä 1 "Hankinnan kohteen kuvaus".

8. VUOKRA

8.1. Vuokran määrä ja muutokset

Vuokrakohteen arvonlisäveroton (alv. 0 %) vuokrahinta on Palveluntuottajan pp.kk.vvvv päivätyn tarjouksen mukaisesti XX,XX euroa. Vuokrahintaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokrahinta sisältää kaikki sopimuksessa ja sen liitteenä olevissa asiakirjoissa määritellyt Palveluntuottajalle kuuluvat oikeudet ja velvollisuudet.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti. Perusindeksin julkaisukuukausi on maaliskuu ja vuosi on 2024 ja sen pisteluku on 2332.

Vuokraa tarkistetaan vuosittain täysimääräisesti maaliskuun indeksipisteluvun nousua vastaavalla määrällä. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Perusindeksiä muutetaan vuokratarkistuksen yhteydessä siten, että tarkistusindeksikuukauden indeksi muuttuu perusindeksiksi.

Vuokran tarkistus suoritetaan vuosittain huhtikuussa siten, että tarkistettu vuokra tulee voimaan ja sitä maksetaan vuosittain toukokuun ensimmäisestä päivästä lukien.

8.2. Vuokran maksuehdot

Vuokrahinnalla Palveluntuottaja saa Vuokrakohteen hallinnan. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokrakohteen hallinnan luovutusajankohdasta. Vuokran maksuehdoista ja sen jaksotuksesta sovitaan Tilaajan kanssa erikseen tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

[Lähtökohtaisesti vuokra maksetaan kerran kuussa annetun maksuohjeistuksen mukaisesti Tilaajan ilmoittamalle tilille. Kesäkuukausilta (kesä-heinäkuu) voidaan sopia, että vuokra jyvitetään maksettavaksi osana muiden kuukausien vuokraa.]

Vuokranmaksun viivästyessä peritään maksamattomalle erälle korkolain mukainen viivästyskorko erääntymispäivästä maksupäivään saakka.

Palveluntuottajalla ei ole vuokranmaksuvelvollisuutta, mikäli tilat eivät ole Palveluntuottajan käytettävissä Tilaajasta johtuvasta syystä, ellei jäljempänä ole toisin todettu. Tilaajasta johtuvana syyinä ei pidetä sitä, että valvova viranomaisena ei myönnä Palveluntuottajalle lupaa tuottaa palveluita vuokratiloissa tai tällainen lupa peruttaisiin.

Kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset lyhytkestoiset katkot ja rajoitukset vesi-, lämpö-, ja sähkölaitteista eivät oikeuta Palveluntuottajaa vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, mikäli katko on tilapäinen eikä aiheuta Palveluntuottajalle tavanomaista merkittävämpää haittaa. Mikäli

Tilaaaja tietää ennakolta edellä mainituista katkoksista ja /tai rajoituksista, on sen ilmoitettava niistä Palveluntuottajalle viipymättä tiedon saatuaan. Tilaaaja ei ole velvollinen korvaamaan Palveluntuottajan omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

Palveluntuottajalla ei ole oikeutta vuokranalennukseen muiden kuin Tilaaajan kunnossapitovastuulle kuuluvien vikojen ja puutteiden aikaansaaman Vuokrakohteen puutteellisen kunnan vuoksi. Palveluntuottajalla ei ole oikeutta myöskään kolmansien tahojen toimesta Vuokrakohteen ulkopuolella tehtävien toimenpiteiden (esim. muiden monitoimihallin tilojen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden tai Vuokrakohteen vuokrausarvon muutosten vuoksi, paitsi jos Tilaaaja on oikeutettu korvaukseen kolmannelta taholta kyseisen toimenpiteen tai laiminlyönnin perusteella. Koska kyseessä ei ole Tilaaajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, Palveluntuottajalla ei ole oikeutta myöskään vahingonkorvaukseen mahdollisesti kärsimistään vahingoista. Tällä kappaleella ei ole tarkoitus rajoittaa Palveluntuottajan oikeutta vaatia vahingonkorvausta kärsimistään vahingoista kolmannelta taholta. Tilaaaja myötävaikuttaa kohtuullisesti käytettävissään olevin keinoin siihen, että kolmansien tahojen toimenpiteiden aiheuttamat vahingot ja häiriöt Palveluntuottajalle pyritään minimoimaan.

9. KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA MUUT MAKSUT

Vuokra sisältää lämmitys- ja vesimaksut, eikä niistä peritä Palveluntuottajalta erillisiä maksuja, elleivät osapuolet toisin sovi. Palveluntuottaja tekee oman sähkösopimuksen ja maksaa käyttämästään sähköstä omalla kustannuksellaan. Palveluntuottaja vastaa hallitsemiensa tilojen siivouksekustannuksista, mukaan lukien keilahallilaitteiden puhdistuksesta sekä Vuokrakohteen muista toimintaan liittyvistä erityisistä käyttö- ja ylläpitokuluista (internet ym.), ellei tässä sopimuksessa tai vastuunjakotaulukon perusteella maksu kuulu nimenomaan Tilaaajan vastuulle. Tilaaaja vastaa Vuokrakohteen kiinteistöhuollon maksuista ja kiinteistöhuollon järjestämisestä (piha- ja liikennealueiden hoito), vartiointista sekä normaalin jätehuollon kustannuksista. Palveluntuottaja vastaa vaarallisen jätteen jätekustannuksista, siltä osin kuin vaarallinen jäte on aiheutunut Palveluntuottajan toiminnasta. Vastuu Vuokrakohteen koneiden, laitteiden, irtaimiston ym. huolto- ja ylläpitokustannuksista on kuvattuna tämän sopimuksen kohdassa "Osapuolten velvollisuudet" ja vastuut ovat tarkemmin kuvattuina sopimuksen liitteessä 3 "Vastuunjakotaulukko".

10. MUUT EHDOT

10.1 Laitteiston huolto ja ylläpito sekä välineet

Palveluntuottaja vastaa keilahallilaitteistosta ja sen huollosta ja ylläpidosta tämän sopimuksen ja sen liiteasiakirjojen mukaisesti.

Tilaaaja on hankkinut Vuokrakohteeseen keilahallilaitteet (keilanpystytuskoneet, keilaradat, tuloslaskelmajärjestelmän, pallonpalautuslaitteet, pallotelineet ym.) valmiiksi asennettuina. Tilaaajan Vuokrakohteeseen hankkima keilahallilaitteisto on kuvattuna sopimuksen liitteessä 4 "Kuvaus laitteistosta ja tarvikkeista". Selvyyden vuoksi todetaan, että keilahalliin aikaisemman kilpailutuksen perusteella hankitun laitteiston omistusoikeus säilyy Tilaaajalla. Aikaisempaan kilpailutukseen kuuluneita keilahallilaitteistoja lukuun ottamatta Palveluntuottaja vastaa keilahallin palveluiden tuottamiseen tarvittavan kaiken muun irtaimiston, koneiden, laitteiden tavaroiden, kalusteiden ym. hankkimisesta, ylläpidosta ja huollosta omalla kustannuksellaan.

Tilaaaja on keilahallilaitteiston yhteydessä hankkinut ”peruspaketin” keilahallin toimintaa palvelevista välineistä (keilat, kengät, pallot, puhdistusvälineet ym.). Välineet ovat kuvattuina 4 ”Kuvaus laitteistosta ja tarvikkeista”. Palveluntuottaja vastaa välineiden tilaamisesta sekä mahdollisesta uusimisesta sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Palveluntuottajan tilaamien välineiden on vastattava Tilaaajan hankkimia peruspaketin välineitä ja sovelluttava käyttötarkoitukseensa.

Palveluntuottaja vastaa omalla kustannuksellaan keilahallitilojen, keilojen, kenkien ja pallojen sekä ratojen hoitoon tarvittavien siivous- ja pesuaineiden, paperien, öljyjen, ym. tilaamisesta ja hankkimisesta. Radanhoidossa tulee käyttää laitetoimittajan suosittelemaa öljyä ja hoitolaitteistoja. Siivoustarvikkeiden- ja välineiden on sovelluttava käyttötarkoitukseensa.

Palveluntuottaja vastaa myös kahvila-ravintolan laitteistosta ja sen huollosta ja ylläpidosta tämän sopimuksen ja sen liiteasiakirjojen mukaisesti.

Palveluntuottaja vastaa omalla kustannuksellaan kahvila-ravintolan palveluiden tuottamiseen tarvittavan irtaimiston, kuten tavaroiden, kalusteiden, laitteiden ja tarvikkeiden hankkimisesta, sekä niiden asentamisesta ja vaihtamisesta; tämä sisältää muun muassa kaikki keittiön kiinteät kalusteet ja laitteet (hella, uuni, ym.) sekä muut kuin kiinteät kalusteet (pöydät, tuolit, ym.), somisteet yms. tarvikkeet, ruokatuotannossa ja tarjoilussa tarvittava pienirtaimisto kuten pienkoneet, astiasto, ruokailuvälineet, sekä muun ravintolatarpeiston.

Palveluntuottajan hankkiman kiinteän kalusteiston ja irtaimiston lunastamisesta sopimuskauden jälkeen voidaan sopia kirjallisesti erikseen. Selvytyksen vuoksi todetaan, että Tilaaajalla ei ole velvollisuutta lunastaa kiinteitä kalusteita tai irtaimistoa. Palveluntuottaja vastaa hankkimastaan kiinteistä kalusteista ja irtaimistosta ja niiden pois viemisestä Vuokrakohteen tiloista sopimuksen päättyessä. Palveluntuottajan oikeus lisä- ja muutostöiden tekemiseen on kuvattuna sopimusluonnoksessa.

Tilaaajan omaisuutta olevan irtaimiston tai kiinteiden kalusteiden vaihtamisesta tulee sopia erikseen Tilaaajan kanssa etukäteen kirjallisesti.

Palveluntuottaja vastaa vuokra-aikana oman toimintansa Vuokrakohteelle asettamien vaatimusten täyttämistä ja toimintansa ja keilahallin käyttäjien Vuokrakohteelle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta. Palveluntuottaja sitoutuu noudattamaan Vuokrakohteen tiloissa normaalia siisteyttä ja järjestystä. Palveluntuottaja huolehtii ja vastaa kustannuksellaan tilojen käytöstä aiheutuvista korjaustöistä, kuten pintakäsittelyistä, maalauksista, tapetoinnista ja lattiapäällysteistä, vuokrattujen tilojen ovien, ikkunoiden ja vitriinien korjauksista ja huolloista sekä muista tavanomaisista liikehuoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä korjaustöistä ja toimenpiteistä. Palveluntuottajan velvollisuudet ovat tarkemmin kuvattuina liitteessä 3 ”Vastuunjakotaulukko”.

10.2 Keilahallilaitteiston takuukorjaus ja -huolto

Tilaaaja vastaa hankkimiensa laitteiden ja koneiden takuukorjauksista ja -huolloista. Muiden kuin takuukorjausten ja -huoltojen kustannuksista vastaa Palveluntuottaja. Palveluntuottaja vastaa sopimuksen perusteella Tilaaajan puolesta yhteydenpidosta keilahallilaitteiston toimittajaan ja maahantuojaan mahdollisten takuukorjauksien ja -huoltojen osalta. Takuukorjauksista ja -huolloista on kuitenkin aina ilmoitettava kirjallisesti myös Tilaaajalle. Tilaaaja ilmoittaa maahantuojan

yhteystietoineen sopimuksen allekirjoittamishetkellä. Keilahallilaitteiston toimittaja on sitoutunut siihen, että huoltopyyntöön vastataan ja huoltoapua saadaan 24 h sisällä huoltopyynnöstä.

10.3 Ympäristövastuu

Palveluntuottajan on varmistettava, että sen toiminta Vuokrakohteessa on kulloinkin voimassa olevan ympäristölainsäädännön mukaista. Palveluntuottaja vastaa Tilaajan puolesta kaikista lainsäädännön tai viranomaismääräysten vastaisista toimenpiteistään tai laiminlyönneistään aiheutuvista vastuista, kuten vahingonkorvauksista, muista maksuista ja rangaistuksista.

10.4 Lisä- ja muutostyöt

Palveluntuottajalla on oikeus vuokra-aikana suorittaa tiloissa kustannuksellaan tarpeellisia lisä- ja muutostöitä (maalaus, tapetointi ym.) sekä tehdä rakennelmia, jotka eivät huononna tilojen käytettävyyttä mainittuun tarkoitukseensa edellyttäen, että Tilaaja antaa toimenpiteisiin etukäteen kirjallisen suostumuksensa. Vuokralainen vastaa lisä- ja muutostöihin mahdollisesti tarvittavista luvista ja suostumuksista ja toimittaa ne veloituksetta Tilaajalle.

10.5 Peruskorjaukset

Peruskorjauksella tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa uusitaan kokonaisuudessaan korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennusosakokonaisuus tai sen merkittävä osa, kuten esimerkiksi vesikaton uusiminen, ulkovaipan seinien uusiminen, ikkunoiden uusiminen, LVISA-keskuslaitteiden/-verkostojen uusiminen ja/tai taloautomaatiojärjestelmän uusiminen. Mikäli Palveluntuottaja havaitsee Vuokrakohteessa peruskorjaustarpeita, on Palveluntuottaja velvollinen ilmoittamaan niistä viipymättä Tilaajalle. Lisäksi Palveluntuottajalla on kuitenkin aina velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Palveluntuottajan on tehtävä ilmoitus heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä. Palveluntuottaja vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta, jos Palveluntuottaja on laiminlyönyt ilmoittamisvelvollisuutensa.

Peruskorjauksia tehdään vain siinä tapauksessa, että a) niistä yhdessä sovitaan b) viranomaiset määräävät niitä tehtäväksi; tai c) mikäli Vuokrakohteen pitäminen käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä tätä välittömästi edellyttää. Mikäli kohdassa b) mainittu viranomaisen määräys perustuu Vuokrakohteessa harjoitettua toimintaa koskeviin säädöksiin tai niiden muuttumiseen, vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista Palveluntuottaja. Tilaajalla on oikeus sopimuskaudella teettää Vuokrakohteessa korjaustöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen Palveluntuottajalle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin Tilaaja voi ryhtyä ilmoitettuaan Palveluntuottajalle viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen töiden aloittamista.

Palveluntuottajalla ei tällaisessa tapauksessa ole oikeutta purkaa sopimusta tai saada korvausta töiden mahdollisesti aiheuttamasta haitasta tai vahingosta. Mikäli em. töiden takia tilat eivät ole Palveluntuottajan käytettävissä joko kokonaan tai osittain, neuvotellaan vuokranalennuksesta erikseen.

10.6 Mainos- ym. laitteet ja kilvet

Palveluntuottajalla on oikeus asentaa kohteeseen mainoskylttejä tai vastaavia. Palveluntuottajan Vuokrakohteen ulkopuoliset mainos- ym. kyltit ja rakenteet ovat Palveluntuottajan vastuulla. Ne tulee etukäteen hyväksyttävä kirjallisesti Kiinteistön omistajalla ja niiden tulee sopeutua Vuokrakohteen yleisilmeeseen. Tarvittavat hyväksynyt ja mahdolliset luvat Palveluntuottaja hakee omalla kustannuksellaan.

10.7 Valvontalaitteiston asentaminen

Palveluntuottajalla on mahdollisuus asentaa Vuokrakohteeseen tarpeellisiksi katsomansa valvontalaitteet (kamerat, hälytykset ym.) omalla kustannuksellaan ja tällöin Palveluntuottajan tulee ottaa huomioon myös mahdolliset tietosuoja- ja -turva-asiat. Valvontalaitteiden asentaminen ei ole pakollista. Sen sijaan pakolliset vakuutukset, jotka Palveluntuottajan tulee keilahallin irtaimistoja ja toimintaa varten ottaa, ovat kuvattuina sopimuksessa.

10.8 Vastuu vaaratilanteiden ehkäisystä

Palveluntuottaja on Vuokrakohteessa velvollinen osaltaan ehkäisemään tulipalojen syttymistä ja muiden vaaratilanteiden syntymistä, varautumaan henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa, varautumaan tulipalojen sammuttamiseen ja muihin sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin Palveluntuottaja omatoimisesti kykenee ja ryhtymään toimenpiteisiin poistumisen turvaamiseksi tulipaloissa ja muissa vaaratilanteissa sekä toimenpiteisiin pelastustoiminnan helpottamiseksi. Palveluntuottaja on velvollinen tutustumaan kiinteistön pelastussuunnitelmaan ja pyydettäessä nimeämään turvallisuudesta vastaavat henkilöt. Mikäli Palveluntuottaja on pelastuslain ja -asetuksen mukaisesti velvollinen laatimaan Vuokrakohteeseen pelastussuunnitelman, Palveluntuottaja sitoutuu huolehtimaan sen asianmukaisesta laadinnasta.

Pelastuslain vaatimat laitteet (sammutus- ja pelastuslaitteet ym.) kuuluvat Tilaajan vastuulle luukuun ottamatta savunpoistoluukkujen kunnossapitoa, joka kuuluu sekä Tilaajan että Palveluntuottajan vastuulle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Palveluntuottajalla on velvollisuus ilmoittaa kirjallisesti havaitsemistaan pelastuslain vaatimien laitteiden puutteista ja vioista Tilaajalle viipymättä.

10.9 Pelastussuunnitelma

Palveluntuottaja vastaa, että sen henkilöstö on tietoinen tämän sopimuksen sisällöstä ja Palveluntuottaja vastaa henkilöstönsä tämän sopimuksen ja tarjouspyynnössä ja sen liitteissä asetettujen velvollisuuksien rikkomisesta kuin omastaan

10.10 Järjestyssäännöt

Palveluntuottaja sitoutuu noudattamaan mitä terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty. Palveluntuottaja sitoutuu myös valvomaan, että sen henkilöstö, asiakkaat ja vieraat noudattavat näitä sääntöjä.

10.11 Henkilökunta

Palveluntuottaja palkkaa omalla kustannuksellaan toimintaa varten tarvitsemansa henkilökunnan. Palveluntuottaja vastaa lakien, asetusten ja voimassa olevien työehtosopimusten mukaisesti työnantajan velvollisuuksista suhteessa palkkaamaansa henkilökuntaan sekä vastaa henkilöstönsä kouluttamisesta ja perehdyttämisestä keilahalliin ja sen laitteisiin siten, että henkilökunta pystyy ammattitaitoisesti palvelemaan ja opastamaan keilahallin käyttäjiä Keilahallin aukioloaikoina vähintään yhdellä vuorossa työskentelevällä henkilöllä tulee olla riittävästi kokemusta keilahallin laitteista ja laitteiden huollosta ja ylläpidosta keilahallin ja sen laitteiden toiminnan varmistamiseksi. Palveluntuottaja vastaa myös kahvila- ja ravintolatoiminnan omavalvonnasta, hygieniasuunnitelmasta, puhtaanapidosta sekä henkilöstönsä kouluttamisesta ja perehdyttämisestä tältä osin. Palvelua tulee olla saatavilla vähintään suomen kielellä.

10.12 Avaimet

Palveluntuottaja on vastuussa siitä, että se itse ja sen henkilöstö säilyttävät Vuokrakohteen avaimia huolellisesti. Jos avaimia kuitenkin häviää tai varastetaan, Palveluntuottaja on vastuussa kaikista niiden häviämisestä tai varkaudesta aiheutuvista kustannuksista, kuten lukkojen uudelleensarjoittamisesta.

10.13 Minigolf-rata

Monitoimihallin viereinen piha-alue on Palveluntuottajan käytettävissä minigolfratana, eikä siitä peritä erillistä vuokraa.

Minigolfradan perusteet on rakennettu, mutta radan käyttö vaatii kuitenkin sen, että rata rakennetaan valmiiksi. Mikäli Palveluntuottaja ottaa radan käyttöönsä, Palveluntuottaja vastaa minigolfradan rakennuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista (kalusteet, tarvikkeet, välineet ym. asennuksineen) kokonaisuudessaan.

11. VASTUU VAHINGOSTA

Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan Tilaajalle vahingon, jonka Palveluntuottaja tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa Vuokrakohteelle, ja jota ei ole pidettävä Vuokrakohteen tavanomaisena kulumisena. Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan Tilaajalle myös vahingon, jonka Vuokrakohteessa Palveluntuottajan luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut Vuokrakohteelle. Palveluntuottaja ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa Tilaajan toimesta taikka Tilaajan lukuun tehtävän työn suorittaja.

Palveluntuottaja vastaa Vuokrakohteelle aiheuttamistaan vahingoista, riippumatta siitä, onko kyseessä välillinen tai välitön vahinko. Palveluntuottaja vastaa myös kolmannen osapuolen aiheuttamasta vahingosta. Tilaaja vastaa sen vastuuseen kuuluvasta vahingosta. Tilaaja ei ole velvollinen korvaamaan Palveluntuottajalle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja. Tilaaja ei vastaa mistään Palveluntuottajan kärsimistä välittömistä tai välillisistä vahingoista, ellei Tilaaja ole aiheuttanut vahinkoa tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella

12. VAKUUTUKSET

Tilaja vastaa siitä, että Vuokrakohtetta varten on otettu kiinteistön täysarvovakuutus. Tilaja vakuuttaa aikaisemman kilpailutuksen perusteella keilahalliin hankkimansa keilahallilaitteiston.

Palveluntuottajan on hankittava toimintaansa varten vastuuvakuutus, jonka tulee olla riittävä suhteessa palvelun tuottamiseen liittyviin riskeihin. Vastuuvakuutuksen tulee olla voimassa koko sopimuskauden ajan.

Palveluntuottaja vakuuttaa kustannuksellaan tiloissa tai kiinteistössä olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen sekä murron ja ilkvallan varalta ja pitää edellä mainitut vakuutukset voimassa koko sopimuskauden ajan.

Palveluntuottajan on otettava muut toiminnan harjoittamiseen tarvittavat lakisääteiset vakuutukset (eläkevakuutus, työnantajan vakuutukset ym). Palveluntuottajan on luovutettava pyydetessä kopiot edellä mainituista vakuutuksista Tilajalle. Selvyden vuoksi todetaan, ettei tällä rajoiteta Palveluntuottajan oikeutta ottaa keilahalliin toimintaa varten myös muita toiminnan kannalta tarpeelliseksi katsomiaan vakuutuksia.

13. VUOKRA-AJAN PÄÄTTYMINEN JA VUOKRAKOHTEEN KUNTO

Sopimuksen päättyessä Vuokrakohteen tulee olla normaali kulumisen huomioon ottaen sellaisessa kunnossa, jossa se oli sopimuksen alkaessa. Palveluntuottajalla on velvollisuus, jollei toisin sovita, vuokrasuhteen päättyessä poistaa Vuokrakohteesta omalla kustannuksellaan sinne hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttaa tilat toimintakuntoisina, siivottuina ja tyhjennettyinä kaikesta irtaimistosta. Mikäli tilat vaativat puhdistamista, korjaamista tai tyhjentämistä, on Tilajalla oikeus teettää tarvittavat työt Palveluntuottajan kustannuksella. Tilajalla on oikeus lisäksi vaatia, että Palveluntuottaja siistii poistojen jäljet. Mikäli Palveluntuottaja ei toteuta vaatimusta, on Tilajalla oikeus toteuttaa toimenpide Palveluntuottaja kustannuksella.

14. SOPIMUKSEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Palveluntuottaja ei ole oikeutettu siirtämään sopimusta kolmannelle ilman Tilajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Kirjallinen suostumus tarvitaan myös, jos Palveluntuottaja siirtää yritystoimintansa toiselle yrittäjälle liikkeen luovutuksen perusteella.

Myös Vuokrakohteen edelleenvuokraus ilman Tilajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa on kielletty. Palveluntuottajalla on kuitenkin oikeus alivuokrata Vuokrakohteen osa ilmoittamalla tästä etukäteen kirjallisesti Tilajalle. Vuokrakohteen osan alivuokraaminen edellyttää, ettei siitä aiheudu Tilajalle kohtuutonta haittaa tai häiriötä. Selvyden vuoksi todetaan, että Vuokrakohteen osan alivuokraus ei rajoita millään tavalla Palveluntuottajan tämän sopimuksen mukaisia vastuita ja velvollisuuksia.

15. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Tilajalla on oikeus purkaa sopimus, jos:

- 1) Palveluntuottaja laiminlyö suorittaa vuokran yli kuukaudella eräpäivästä, elleivät Osapuolet toisin sovi;

- 2) Vuokraoikeus siirretään taikka vuokrakohte tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tätä sopimusta;
- 3) Vuokrakohtetta käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin sopimusta tehtäessä on edellytetty;
- 4) Palveluntuottaja itse ei noudata tai sallii, että Vuokrakohteen käyttäjät eivät noudata turvallisuus- ja järjestyssääntöjä;
- 5) Palveluntuottaja hoitaa Vuokrakohtetta huonosti vastoin tätä sopimusta;
- 6) Palveluntuottaja rikkoo Vuokrakohteessa, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty; tai
- 7) Palveluntuottaja olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä Vuokrakohteen osalta on sovittu.

Tilaajan oikeus purkaa sopimus kohtien 3–7 perusteella edellyttää, että Tilaaja on antanut asiasta ensin kirjallisen varoituksen Palveluntuottajalle. Jos Palveluntuottaja varoituksen takia viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, Tilaajalla ei ole oikeutta sopimuksen purkamiseen. Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut Palveluntuottajan menettely on toistunut ja Palveluntuottajalle jo aikaisemmin menettelyn takia on annettu varoitus.

Tilaajan on vedottava sopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut Tilaajan tietoon.

Palveluntuottajan purkamisoikeuteen sovelletaan mitä kulloinkin voimassa olevassa laissa liikehuoneiston vuokrauksesta on määrätty.

Molempien Osapuolten purku edellyttää kirjallista purkuilmoitusta. Purkuilmoituksessa on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Sopimuksen päättyessä Osapuolen purulla, päättyvät molempien Osapuolten tämän sopimuksen mukaiset velvollisuudet välittömästi purkuilmoituksen tiedoksiannosta, tai purkuilmoituksessa ilmoitettuna ajankohtana.

Palveluntuottaja on velvollinen toimittamaan sijoittautumismaansa toimivaltaisen viranomaisen antaman rikosrekisteriotteen Tilaajalle heti, kun ote on viranomaisilta saatavissa. Mikäli palveluntuottaja ei toimita rikosrekisteriotetta, Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus.

Tilaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättyään välittömästi, jos Palveluntuottajaa rasittaa hankintalain (1397/2016) 80 §:ssä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste.

Tilaajalla on lisäksi oikeus irtisanoa hankintasopimus päättyään välittömästi, jos Palveluntuottajaa rasittaa hankintalain (1397/2016) 81 §:ssä tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste. Tilaajalla on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättyään välittömästi, vaikka edellä mainitut perusteet olisivat syntyneet vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Jos palvelua tuottaa ryhmittymä, on Palveluntuottajan Tilaajan vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa sellainen ryhmittymän jäsen, jota rasittaa em. pakollinen poissulkemisperuste, tai joka ei täytä Tilaajan tarjouspyynnössä asettamia vaatimuksia, vaikka poissulkemisperuste tai vaatimusten vastaisuus olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos Palveluntuottaja ei vaihda ryhmittymän jäsentä, Tilaaja voi irtisanoa sopimuksen päättyään välittömästi.

16. SOPIMUKSEN LAKKAAMINEN

Sopimus lakkaa, jos Vuokrakohte tuhoutuu tai viranomaisen kieltää kokonaisuudessaan sen käyttämisen sopimuksessa edellytetyyn tarkoitukseen. Viranomaisen määräämistä ja Vuokrakohteen käyttötarkoituksen edellyttämistä peruskorjauksista noudatetaan, mitä on sovittu tämän sopimuksen kohdassa "Peruskorjaukset". Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimus ei lakkaa pelkästään ko. kohdan peruskorjausperusteilla.

17. AVUSTAMISVELVOLLISUUS

Sopimuksen päättyessä, joko sopimuksen määräajan päättymisen tai purun perusteella, Palveluntuottaja on veloitettu luovuttamaan Tilaajalle kaikki keilahallia ja sen laitteistoa koskeva dokumentaatio ja kaikki Tilaajalle kuuluvat tiedot ja Tilaajan aineisto (sekä kaikki ko. tietoa sisältävät tietovälineet) viipymättä. Dokumentaatio, tiedot ja aineistot on luovutettava Tilaajalle yleisesti saatavilla ja kohtuuhintaisella tietovälineellä.

Mahdollisen sopimuskomppanin vaihtuessa tai Vuokrakohteen toiminnan siirtyessä Tilaajan vastattavaksi Palveluntuottajan tulee tarvittaessa avustaa Tilaajaa ja/tai mahdollista uutta vuokralaista sopimuksen siirtymisessä siten, ettei Vuokrakohteen toiminnalle aiheudu kohtuutonta häiriötä tai keskeytyksiä. Avustusvelvollisuus voi sisältää muun muassa tietojen, aineistojen, tuen, koulutuksen ja konsultoinnin toimittamista sekä yhteistyötä Tilaajan ja sen asiakkaiden tai Tilaajan osoittamien kolmansien osapuolten kanssa. Avustamisvelvollisuus on kuusi (6) kuukautta uuden sopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Palveluntuottaja on oikeutettu saamaan avustamisesta kohtuullisen korvauksen. Avustamisen korvauksen määrästä Osapuolet sopivat erikseen.

18. TILAAJAVASTUULAIN MUKAISET VELVOITTEET

Palveluntuottajan on toimitettava Tilaajalle sopimuskauden aikana 12 kuukauden välein todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty sekä todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen maksamisesta tai selvitys siitä, että eräänntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. Palveluntuottaja sitoutuu huolehtimaan tilaajavastuulain (1233/2006) mukaisista velvoitteistaan myös käyttämiensä alihankkijoiden osalta.

19. PAKOTTEET JA PALVELUNTUOTTAJAN VAKUUTUKSET

Tilaajalla on oikeus irtisanoa käyttöoikeussopimus päättymään välittömästi, jos Palveluntuottajaa rasittaa Euroopan unionin tai YK:n kohdistama pakote, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Euroopan unioni ja/tai YK on asettanut ja saattaa tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä.

a) Palveluntuottaja vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu:

- Palveluntuottajalle,
- Palveluntuottajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai määräys-, edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
- Palveluntuottajan välittömille tai välillisille omistajille,

- sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten Palvelujen tuottamiseen,
- kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai määräys-, edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille, eikä
- kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille omistajille

b) Palveluntuottaja ilmoittaa välittömästi Tilaajalle, jos pakotteita asetetaan yhdellekään kohdassa a) tarkoitetulle taholle.

c) Tämän sopimuksen mukainen toiminta tai Palveluntuottajan ja sen alihankkijoiden tuottamien Palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

Toimittaja antaa pyynnöstä viipymättä Tilaajalle tiedot välittömistä tai välillisistä omistajistaan, alihankkijoistaan ja muista edunsaajistaan. Lisäksi Toimittaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Tilaajalle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päättyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Jos Euroopan unioni ja/tai YK asettaa Palveluntuottajalle tai yllä a) kohdassa, a) tarkoitetuille tahoille pakotteita tai b) hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päättyä taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita, Tilaaja voi irtisanoa tämän sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai Palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät.

Jos näitä vakuutuksia on rikottu, Toimittaja on velvollinen maksamaan Tilaajalle sopimussakkona 50.000 euroa. Toimittaja on lisäksi velvollinen korvaamaan Tilaajalle kaikki sille aiheutuneet vahingot siltä osin kuin vahinkojen määrä ylittää sopimussakon määrän, eikä vastuunrajoituksia sovelleta.

20. SALASSAPITO JA HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY

Osapuolet huolehtivat kumpikin omalta osaltaan, että tämän sopimuksen mukaisia palveluita tuottaessa noudatetaan salassapidosta, vaitiolovelvollisuudesta, tietosuojasta ja salassa pidettävien tietojen luovuttamisesta annettuja voimassa olevia säädöksiä.

Lisäksi Palveluntuottajan tulee noudattaa asiakirjojen ja tietojen käsittelyssä ja arkistoinnissa Tilaajan antamia ohjeita.

Palveluntuottaja vastaa siitä, ettei palveluja tuottaessa ja sopimuksen mukaisessa toiminnassa muuten tietoon tullutta yksityistä tai perheen salaisuutta luvatta ilmaista.

Palveluntuottaja ei saa ilman Tilaajan lupaa luovuttaa ulkopuolisille tietoja, jotka voivat olla salassa pidettäviä tai henkilötietoja rekisterimuodossa.

Palveluntuottaja vastaa siitä, että sen käyttämät alihankkijat noudattavat näitä salassapitoa koskevia määräyksiä.

Palveluntuottajan on selvitettävä palvelua suorittavalle henkilöstölle salassapitovelvollisuuden sisältö.

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa luottamuksellisiksi katsottavat aineistot ja tiedot, jotka ovat lain perusteella salassa pidettäviä sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

Salassapitovelvollisuuden rikkomisena ei pidetä viranomaisten velvoittavan määräyksen vuoksi tapahtuvaa tietojen luovuttamista viranomaiselle tai muulle taholle.

Tässä luvussa tarkoitetut veloitteet jatkuvat myös hankintasopimuskauden jälkeen.

21. SOVELLETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ JA RIITA-ASIOIDEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimuksen tai toimeksiannon tulkintaa tai täyttämistä koskevat riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvia riitoja ei saada ratkaistua neuvotteluteitse, ratkaisee riidat Vuokrakohteen sijaintipaikkakunnan käräjäoikeus ensimmäisenä oikeusasteena.

22. SOPIMUSASIAKIRJA JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä seuraavassa järjestyksessä:

1. Tämä sopimus
2. Vuokrasopimus
3. Tarjouspyyntö liitteineen (pp.kk.vvvv)
4. Vastuunjakotaulukko
5. Kuvaus laitteistosta ja tarvikkeista
6. Palveluntuottajan tarjous (pp.kk.vvvv)
7. Tietoturva ja tietosuojat
8. Kiinteistön järjestysmääräykset

23. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Sopimuksen allekirjoittamisella Osapuolet sitoutuvat noudattamaan sopimuksen ja sen liitteiden ehtoja. Palveluntuottaja on tietoinen Vuokrakohteen laatutasosta ja teknisestä varustelusta sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti.

Äänekoskella

Paikka

XX.XX.2024

XX.XX.2024

TILAAJA

PALVELUNTUOTTAJA

Henkilön nimi
asema

Henkilön nimi
asema

LIITTEET

Liite X: Tarjouspyyntö liitteineen

Liite X: Vastuunjakotaulukko

Liite X: Kuvaus laitteistosta ja tarvikkeista

Liite X: Vuokralaisen tarjous

Liite X : Vuokrasopimus

Liite X: Tietoturva ja tietosuoja

Liite X: Kiinteistön järjestysmääräykset