

**KUOPION KAUPUNKI
MUSEOPALVELUT**

**VUOKRASOPIMUS
KUOPION KORTTELIMUSEON KAHVILATILAT**

1. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kuopion kaupunki vuokraa Kuopion korttelimuseon kahvilatilat alla mainitulle sopimusosapuolelle sopimuksen mukaisilla ehdoilla.

2. SOPIJAOSAPUOLET

Vuokranantaja:

Kuopion kaupunki / Kuopion museopalvelut
Museokatu 4
70100 KUOPIO

Sopimussyhteyshenkilö: Helka Väisänen, puh. 044 718 2620

Vuokralainen:

Sopimussyhteyshenkilö:

Sopimussyhteyshenkilön muutoksesta on ilmoitettava viipymättä kirjallisesti toiselle osapuolelle.

3. SOPIMUSKAUSI

Sopimuskausi alkaa xx.xx.2026 ja on voimassa toistaiseksi. Sopimuksen molemmin puolinen irtisanomisaika on 3 kk. Vuokranantaja voi irtisanoa sopimuksen välittömästi, jos vuokralainen rikkoo sopimuksen ehtoja. Sopimuksen irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Mikäli vuokralainen asetetaan konkurssiin tai saneerausmenettelyyn, on Vuokranantajalla oikeus, mutta ei velvollisuutta, purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi. Purkamisilmoitus on tehtävä kirjallisesti.

4. VUOKRATTAVAT TILAT

Kahvila sijaitsee Kuopion korttelimuseon alueella historiallisessa museokorttelissa. Kesäisin kahvilan käytössä on myös terrassialue museon tunnelmallisella sisäpihalla. Museo sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä keskustasta ja on helposti saavutettavissa sekä kaupunkilaisille että matkailijoille. Alue on kesäisin ja joulun aikaan suosittu vierailukohde ja tärkeä osa Kuopion kulttuuri- ja matkailutarjontaa.

Kahvila sijaitsee Kirkkokatu 22:ssa. Vuokrattava tila käsittää kahvilan tarjoilutilan (19 m²), kabinettitilan (18 m²) ja keittiön (19 m²). Kabinetissa on n. 20 asiakaspaikkaa, joiden lisäksi kahvilan edessä Korttelimuseon piha-alueella on n. 30 asiakaspaikkaa. Terrassialue on vuokralaisen käytössä kesäaikaan lukuun ottamatta joitakin yksittäisiä museon järjestämiä tapahtumia. Kahvilaan kuljetaan museon pääportista, joka on avoinna museon aukioloaikoina. Kahvilan sisäänkäynti ei ole esteetön.

Vuokralainen saa asianomaisten viranomaisten luvalla harjoittaa huoneistossa kahvilatoimintaa. Kahvilassa voi olla anniskeluoikeudet A-oikeuksin. Alueella tupakointi on kielletty. Vuokrattuja tiloja ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun kuin tässä sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

Tilojen korjauksista ja muutoksista vastaa Kuopion kaupungin Tilapalvelut.

5. KALUSTEET, LAITTEET JA MUUT VARUSTEET

Vuokraukseen sisältyvät kahvilapalveluille määriteltyjen tilojen lisäksi kahvilan kiinteät ja irtaimet peruskalusteet sekä kiinteät laitteet ja varusteet.

Jos vuokralainen hankkii kahvilaan omia varusteita, niiden tulee noudattaa vuokranantajan hankkimien varusteiden laatutasoa ja tilojen visuaalista ilmettä sekä sopia Korttelimuseon brändiin. Vuokralainen hankkii tarvittavat lisävarusteet ensisijaisesti omalla kustannuksellaan.

6. AUKIOLOAJAT JA PALVELUT

Kahvila on avoinna Kuopion korttelimuseon aukioloaikoina. Erillisestä sopimuksesta Kahvila voi olla avoinna myös aukioloaikojen ulkopuolella, jolloin vuokralainen vastaa piha-alueen valvonnasta. Korttelimuseo on sesonkiaikoina kesällä (touko-elokuu) ja joulun aikaan (joulukuu-tammikuun alku) avoinna kuutena päivänä viikossa, muina aikoina kolmena päivänä viikossa. Kahvila voi toimia sesonkiluontoisesti tai ympäri vuoden.

Kahvila on olennainen osa museon palvelukokonaisuutta ja kokonaiselämystä. Palveluissa, myyntivalikoimassa ja markkinoinnissa otetaan huomioon soveltuvuus sekä Korttelimuseon toimintaan ja brändiin kahvilan erillisen palvelusuunnitelman mukaisesti. Vuokranantajan kanssa voidaan sopia yhteisistä sesonkituotteista. Museon ja Kahvilan sisätiloihin sijoitettavasta mainonnasta, Korttelimuseon tontille sijoitettavasta Kahvilan ulkomainonnasta sekä kahvilatilan äänimaailmasta sovitaan vuokranantajan kanssa. Museo tiedottaa oman palvelutiedotuksensa yhteydessä myös Kahvilan toiminnasta ja tapahtumista.

Vuokralainen tarjoaa kahvilapalveluja Korttelimuseon asiakkaille. Kahvila palvelee asiakkaita myös yleisötapahtumien yhteydessä. Vuokralainen voi järjestää tarjoiluja sekä museon omissa tilaisuuksissa (esim. näyttelyiden avajaiset, tapahtumat) että ulkopuolisten tahojen tiloissa järjestämissä tilaisuuksissa (esim. kokoukset, juhlat).

Korttelimuseon tiloissa ei järjestetä muuta kaupallista kahvilatoimintaa. Vastaavasti kahvilatilassa ei järjestetä museotoimintaan vertautuvaa toimintaa (esim. näyttelyitä) ilman erillistä sopimista Korttelimuseon kanssa eikä myöskään museokaupan kanssa kilpailevaa tuotemyyntiä.

7. VASTUUT JA TURVALLISUUS

Vuokranantaja vastaa kahvilan kiinteistä kalusteista sekä asiakastilojen kalusteiden (pöydät, tuolit ja muut irtokalusteet) hankinnasta ja vuosittaisesta ylläpidosta. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa kahvila- ja keittiötilojen sekä kalusteiden siisteydestä ja huolehtii omalla kustannuksellaan puhtaanapidossa tarvittavista materiaaleista (esim. siivous- ja pesuaineet sekä siivousvälineet). Vuokralainen vastaa omistamiensa varusteiden kunnossapidosta.

Vuokralainen on vastuussa siitä, että kaikki Kuopion kaupungille kuuluva omaisuus pysyy hyvässä ja siistissä kunnossa luonnollista kulumista lukuun ottamatta. Ulkokalusteita säilytetään erillisessä säilytysratkaisussa pihapiirissä. Vuokralainen ei saa vuokranantajan luvatta kiinnittää kilpiä, mainoksia, mainos- ja suojalaitteita tai muuta rakennukseen kuulumatonta Korttelimuseon ulkoseiniin tai kahvilatiloihin. Vuokralainen ei saa myöskään hankkia lisäkalusteita Korttelimuseon yleisötiloihin.

Vuokralainen vastaa omasta jätehuollostaan kiinteistön toimintaohjeiden mukaisesti ja toimittaa jätteet vuokranantajan osoittamaan jätepisteeseen. Lisäksi vuokralainen sitoutuu toimimaan oman yhtiönsä sekä kaupungin ympäristösuunnitelman mukaisesti.

Vuokralainen vastaa Korttelimuseon kahvilapalveluissa tarvittavista luvista.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan pelastussuunnitelmaa ja muita turvallisuusohjeita.

Vuokralainen vastaa järjestyksenvalvonnasta anniskelualueella.

Vuokranantaja ei ole vastuussa vuokralaisen toiminnasta aiheutuvista vahingoista kolmansille osapuolille.

Korttelimuseolla ja muilla osapuolilla on oikeus ottaa kuvia kahvilassa ja jakaa kuvia sosiaalisessa mediassa. Museolla on oikeus tallentaa otettuja kuvia omaan arkistoonsa.

8. VUOKRA

Vuokra edellä mainituista tiloista on XX % arvonlisäverottomasta liikevaihdosta. Alviton liikevaihto ilmoitetaan museolle sovitusti, jonka pohjalta museo laskuttaa vuokran kuukausittain. Mikäli liikevaihdon perusteella maksettu vuokra alittaa sovitun vuokran vuosialarajatason maksetaan puuttuva osuus kalenterivuoden tai vuokrasuhteen päättyessä seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä. Vuokraan

lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä peritään yliajalta Kuopion kaupungin käytännön mukainen vuotuinen korko. Vuokraan sisältyy vesi- ja sähkömaksut. Kahvilayrittäjä vastaa kahvilaan kuuluvien tilojen, kahvilan yhteydessä olevien WC-tilojen ja aulan siivouksesta.

Vuokranantajan edustajalla on oikeus tarkastaa vuokralaisen kirjanpidosta vuokran määrään vaikuttavat tiedot riittävässä laajuudessa. Tilikauden päättyessä vuokralainen toimittaa tilintarkastajan otteen museokahvilan kirjanpidosta. Otteessa on oltava eriteltyä arvonlisäveroton myynti kuukausittain.

Vuokrantarkistus tehdään vuosittain kulloinkin vuokrakauden lopussa ja ensimmäisen kerran xx.xx.2027.

9. MUUT SOVITTAVAT ASIAT

Vuokranmaksun suorittamisesta ja muiden vuokraehtojen täyttämisestä vuokralaisen on annettava 1.000 € vakuus (alv 0 %).

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan toiselle tai ottaa alivuokralaisia.

Vuokranantaja ei vastaa lämmön ja lämpimän veden jakelussa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä, mikäli ne aiheutuvat vuokranantajasta riippumattomista syistä.

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

Molemmille Sopijaosapuolille jää allekirjoitettu sopimuskappale.

Kuopiossa XX.XX.2026

vuokranantaja

Helka Väisänen

Kuopion museopalvelut, museopalveluiden päällikkö

Edellä olevan vuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun täyttämään sen ehdot
Kuopiossa xx.xx.2026

vuokralainen