

# LUONNOS, SOPIMUS KEMPELETALON KAHVILA-RAVINTOLAN VUOKRAAMISESTA SEKÄ RAVINTOLATOIMINNAN JÄRJESTÄMISESTÄ

## Sopimusosapuolet

### Tilaaaja/Vuokranantaja

Kempeleen kunta  
Y-tunnus 0186002-9  
PL 12  
90441 Kempele

(jäljempänä "kunta")

### Tilaaajan/Vuokranantajan yhteyshenkilö

nimi  
sähköposti  
puh.

### Palveluntuottaja/Vuokralainen

nimi  
y-tunnus  
postiosoite  
postinumero ja toimipaikka

(jäljempänä "Palveluntuottaja")

### Palveluntuottajan/Vuokralaisen yhteyshenkilö

nimi  
sähköposti  
puh.

## 1. Sopimuksen kohde ja tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joilla Kempeleen kunta (myöhemmin "kunta") antaa xxx:lle palveluntuottajana ja vuokralaisena (myöhemmin "Palveluntuottaja") oikeuden erilaisten kahvila- ja ravintolatuotteiden valmistamiseen, jakeluun, myyntiin ja tarjoiluun Kempeletalon keittiö- ja

ravintolatiloiissa. Sopimuksella vuokrattavaan alueeseen kuuluu keittiö ja kabinetti. Ravintolasaliin ja terassille Palveluntuottajalla on tämän sopimuksen kautta käyttöoikeus. Sopimuksessa termillä ”Vuokrakohte” tarkoitetaan sekä vuokrattavia alueita (keittiö ja kabinetti) että käyttöoikeusalueita (ravintolasali ja terassi). Sopimuksen tavoitteena on taata vähimmäistoimintana Kempeletaloon kahvila ja lounasravintola, Kempeleen kunnan tarvitsemat kokoustarjoilut sekä kabinetin varauspalvelu, mutta mahdollistaa myös Palveluntuottajan laajempi ravintolaliiketoiminta Vuokrakohteen tiloissa.

Tällä sopimuksella sovitaan lisäksi niistä ehdoista, joilla toimitilat vuokrataan Palveluntuottajalle yhteisesti sovittuun käyttöön sekä Vuokrakohteen toiminnan järjestämisestä tässä sopimuksessa myöhemmin sovituin ehdoin siten, että Palveluntuottaja vastaa Vuokrakohteen toiminnan järjestämisestä. Tämän sopimuksen voimassaolo on sidottu toiminnan järjestämistä koskevaan veloitteeseen kilpailutetun käyttöoikeussopimuksen (Monetra E4/2024, Kempeletalon ravintolan kilpailutus/käyttöoikeussopimus) perusteella. Tämä tarkoittaa sitä, että kilpailutettu käyttöoikeussopimus ja Vuokrakohteen vuokraaminen kuuluvat samaan sopimuskokonaisuuteen siten, että mikäli kilpailutettu käyttöoikeus päättyy, päättyy myös vuokrasuhde.

## **2. Sovellettavat yleiset sopimusehdot**

Tähän sopimukseen sovelletaan Julkisten hankintojen yleisiä sopimusehtoja palveluhankinnoista 2014 huhtikuun 2022 päivitysversiota (jäljempänä JYSE) siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu.

## **3. Sopimuskausi ja vuokra-aika**

Sopimuskauden pituus on kolme (3) vuotta, minkä jälkeen on mahdollisuus yhteen kahden (2) vuoden optiokauteen. Sopimuskausi on määräaikainen ja alkaa, kun rakennuksen vastaanottokokous on pidetty ja Palveluntuottaja pääsee ottamaan tiloja haltuun. Alustavan tiedon mukaan tilojen haltuunotto on mahdollista 30.11.2025. Palveluntuottaja on velvollinen aloittamaan vuokranmaksun sekä sopimuksen mukaisen palvelun tuottamisen eli ravintolatoiminnan, kun rakennus otetaan käyttöön. Alustavan tiedon mukaan rakennus otetaan käyttöön 5.1.2026. Muutokset sopimuskauden aloitusajankohdassa sekä rakennuksen käyttöönoton ajankohdassa ovat mahdollisia. Kunta ilmoittaa Palveluntuottajalle mahdollisista aikataulumuutoksista viivytyksettä. Vuokrakohteen hallinto-oikeus siirtyy Palveluntuottajalle sopimuskauden alkaessa edellyttäen, että kohdassa 17 sovittu vuokravakuus on luovutettu kunnalle. Tarjouksen on oltava voimassa 4 kuukautta sen jättämiselle asetetusta määräajasta alkaen tarjouspyynnön mukaisesti.

Sopimuskauden aikana palvelujen tarve ja/tai sisältö voi muuttua kunnan organisaation ja tehtävien, alakohtaisen lainsäädännön tai viranomaisohjeiden muuttuessa. Palveluita ja yhteistyötä muutetaan tarvittaessa yhteisillä neuvotteluilla muutosta vastaavaksi. Jos toimipisteen toiminta lakkaa, muuttuu tai on kannattamatonta, voidaan sopimukseen tehdä tarpeellisia muutoksia tai irtisanoa sopimus siltä osin

yhteisten neuvottelujen tuloksena. Kyseisten muutosten takia ei Palveluntuottajalla ole oikeutta esittää korvausvaatimuksia.

#### 4. Sopimusmenettely

Sopimus on voimassa yli 12 kuukautta, joten Palveluntuottajan on toimitettava kunnalle sopimussuhteen aikana 12 kuukauden välein tilaajavastuulain 5 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdassa tarkoitetut todistukset verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty sekä todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty. Jos Palveluntuottaja on kuitenkin rekisteröitynyt Vastuu Group/Luotettava Kumppani -palveluun (ent. Tilaaja-vastuu.fi), tämä riittää annetuksi selvitykseksi eikä muuta selvitystä tarvitse antaa. Kunnalla on oikeus purkaa Sopimus, jos Palveluntuottaja on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten eläkevakuutusmaksujen maksamisen tai jos Palveluntuottaja ei toimita määräajassa kyseisiä selvityksiä. Ennen Sopimuksen purkamista kunnan tulee kuitenkin kirjallisesti huomauttaa Palveluntuottajaa laiminlyönnistä ja ilmoittaa Sopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä korjata kunnan vaatimassa kohtuullisessa ajassa.

#### 5. Vuokrakohde ja sen käyttötarkoitus

Vuokrattavat toimitilat sijaitsevat Kempeletalossa osoitteessa Hallituskatu 1, 90440 Kempele. Vuokrattavat tilat sisältävät keittiön ja kabinetin, jotka sijaitsevat 1. kerroksessa katutasossa. Kahvila-ravintolasaliin ja terassiin Palveluntuottajalla on käyttöoikeus. Kahvila-ravintolasalin neliöt ovat xx m<sup>2</sup>, terassin neliöt ovat xx m<sup>2</sup>. kabinetin vuokrattavat neliöt xx m<sup>2</sup> ja keittiön vuokrattavat neliöt xx m<sup>2</sup>. Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu, koska tilat eivät ole allekirjoitushetkellä vielä valmistuneet. Pinta-alojen määrittelyssä on käytetty Kempeletalon rakennussuunnitelmissa ilmoitettua pinta-alaa.

Ravintolaan on tarkoitus sijoittaa noin 100 asiakaspaikkaa. Toimitilojen pohjakuvat ovat sopimuksen liitteenä (liite 1). Sali on lähtökohtaisesti auki kuntalaisille aina arkisin klo 8–16. Palveluntuottaja voi hyödyntää ravintolasalia liiketoimintansa käyttöön muina aikoina sekä tietyissä tilanteissa kunnan kanssa neuvoteltuna myös arkisin klo 8–16. Kunnalla on oikeus käyttää kabinettia ilmaiseksi, muilta käyttäjiltä Palveluntuottaja voi periä käyttövuokraa.

Tilat luovutetaan Palveluntuottajan käyttöön pääosin kalustettuna ja Sopimuksen liitteen 2 mukaisilla laitteilla varustettuina. Kahvila-ravintolan kalusto luovutetaan Palveluntuottajalle erillisen laite- ja kalusteluettelon (liite 2) mukaisesti. Tilat vuokrataan uusina ja sellaisessa kunnossa kuin ne ovat sopimuskauden voimaan tullessa. Tilojen ja laitteiden käytön, huollon ja uudishankintojen osalta

noudatetaan Sopimuksen liitettä 3 Vastuunjakotaulukko. Vastuunjakotaulukkoa voidaan päivittää osapuolten yhteisellä kirjallisella suostumuksella.

Palveluntuottajalla ei ole oikeutta muuttaa vuokraamiaan tiloja ilman kunnan lupaa. Mahdollisista Palveluntuottajan toivomista muutoksista on neuvoteltava ja sovittava kunnan kanssa. Kunta ei ole velvollinen korvaamaan sopimuksen päättyessä Palveluntuottajan omalla kustannuksellaan tekemiä muutoksia ja korjauksia.

Palveluntuottaja on velvollinen hoitamaan tiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että ravintola- ja tarjoilutoiminta kokonaisuudessaan on laadukasta ja hygieenistä ja että kaikki toimintaan liittyvät määräykset terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Isojen tapahtumien järjestämiselle, jotka saattavat vahingoittaa Vuokrakohteen rakenteita tai pinnoitteita tulee saada kunnan kirjallinen lupa ennen tapahtuman järjestämistä.

## **6. Myynti- ja palvelutoiminta**

Sopimus koskee vähintään seuraavien palveluiden tuottamista Vuokrakohteen tiloissa Kempeletalossa.

1. Kotiruokatyypinen lounas noutopöydästä (arkipäivisin)
2. Kokoustarjoilut klo 8–17 välillä kokoushuoneisiin toimitettuna (arkipäivisin)
3. Kabinettitilan varauspalvelu (ravintolan toiminta-aikana)
4. Muut Palveluntuottajan tarjoamat palvelut (täydennetään tarvittaessa tarjouksen ja sopimusneuvottelujen perusteella)

Lounaan ja kokoustarjoilujen ei tarvitse olla tarjolla heinäkuussa tai erikseen ilmoitettuina talon kiinnioloaikoina esim. jouluisin. Tarjouksessa tarjottujen noutopöytälounaiden on koko sopimuskauden ajan vastattava monipuolisuudeltaan tarjouksessa tarjottuja lounasvaihtoehtoja, ellei myöhemmin kunnan kanssa toisin sovita.

Palveluntuottaja sitoutuu keräämään nimelistaa ruokailemassa käyvistä kunnan työntekijöistä sekä laskuttaa Kempeleen kuntaa lounasedusta kuukausittain nimelistaan perustuen.

Palveluntuottaja ylläpitää kabinetista varauskirjaa. Palveluntuottaja noudattaa toiminnassaan tietosuojalainsäädäntöä ja sovittuja tietosuojaohjeistuksia.

Palveluntuottaja sitoutuu antamaan kaikki hankintaan liittyvät palvelut ja tukipalvelut suomen kielellä. Palveluntuottajan ja sen työntekijöiden tulee pystyä kommunikoidaan selkeästi suullisella ja kirjallisella suomen kielellä ja oltava kykenevä joustavaan työskentelyyn tiiviissä yhteistyössä kunnan ja mahdollisten kolmansien osapuolten kanssa. Kunta varmistaa tarvittaessa tämän kohdan täyttymisen henkilöstön haastattelulla.

Keittiö, kahvila-ravintolan salitila, terassi ja kabinetti ovat myös Kempeletalon aukioloaikojen (lähtökohtaisesti arkisin klo 8–16) ulkopuolella Palveluntuottajan käytettävissä liiketoiminnan harjoittamiseen. Ravintolan toiminta-aikojen ulkopuolella Palveluntuottaja ei kuitenkaan voi rajata tilojen käyttöä, vaan ne on oltava hyödynnettävissä muuhun tarkoitukseen, esimerkiksi kunnan iltatilaisuuksien järjestämiseen.

Kunta ei sitoudu mihinkään määriin kokous- ja kahvila-ravintolapalveluiden tilaamisessa.

## 7. Hinnoittelu

Palveluntuottaja hinnoittelee muut tuotteensa ja palvelunsa itse tässä sopimuksessa mainituin poikkeuksin. Palveluntuottaja huomioi hinnoittelussaan ja tuotevalikoimassaan tarjouksessaan tarjoamansa hinnat ja tuotteet sekä tarjouspyynnössä esitetyt vähimmäisvaatimukset. Hinnoittelua kuvataan tarjouspyynnön kohdassa Palvelun vähimmäisvaatimukset.

Tarjouksessa tarjottujen kokoustarjoiluvaihtoehtojen tulee olla saatavilla ensimmäisen toimintavuoden ajan tarjouksen mukaisin hinnoin kuluttajahintaindeksin "11.1.1.1.4 Kahvilat" (2015=100) mukainen korotusmahdollisuus huomioiden:

- Perusindeksi on tarjosten jättämisaikakohtaa edeltävän lokakuun indeksin pisteluku.
- Kokoustarjoilujen hinta tarkistetaan kahvila-ravintolatoiminnan käynnistyessä lokakuun indeksin pisteluvun mukaisesti niin, että hintoja voidaan korottaa samassa suhteessa kuin tarkistusvuoden pisteluku on ensimmäisellä tarkistuskerralla perusindeksiä suurempi.
- Pisteluvun aleneminen ei alenna tarjottuja hintoja.
- Lokakuun pisteluvun mukaan tarkistettua hinnoittelua käytetään ensimmäisen toimintavuoden ajan.

Ensimmäinen toimintavuosi katsotaan alkavaksi palvelutoiminnan aloittamisesta, alustavasti 5.1.2026, ja kestävä 12 kuukautta. Ensimmäisen toimintavuoden jälkeen Palveluntuottajalla on oikeus tarkistaa kokoustarjoilujen hintoja yleisen hintatason nousun mukaisesti. Hinnankorotus tulee perustua kirjalliseen selvitykseen tosiasiallisesti kustannusten noususta ja kustannuskehityksen vaikutuksesta Palveluntuottajan toimintaan. Ennen tarkistettujen hintojen voimaan tuloa Palveluntuottajan on neuvoteltava kunnan kanssa.

Hinnanmuutos astuu voimaan aikaisintaan yhden kuukauden kuluttua siitä päivästä, jolloin hinnanmuutosehdotus on kunnan puolesta hyväksytty. Kunnan on ilmoitettava kantansa hinnanmuutosehdotukseen kuukauden kuluessa ehdotuksen vastaanottamisesta. Mikäli hinnasta ei päästä sopimukseen, on kummalla tahansa osapuolista mahdollisuus purkaa sopimus kolmen kuukauden irtisanomisajalla.

Palvelujen hinnoittelua käydään vuosittain läpi yhteistyöpalaverissa.

## **8. Palveluntuottajalle asetetut vaatimukset**

Palveluntuottajalla ja/tai kokonaispalvelusta vastaavalla vastuuhenkilöllä on oltava vähintään 2 vuoden kokemus lounas- tai vastaavasta henkilöstöravintolatoiminnasta viimeisen 5 vuoden ajalta.

Palveluntuottajan tulee nimetä edellä mainitun ehdon täyttävä vastuuhenkilö. Vastuuhenkilön vaihtaminen kesken sopimuskauden vaatii kunnan hyväksynnän. Uudeksi vastuuhenkilöksi voidaan valita henkilö, jolla on edellä mainittu kokemus. Palveluntuottajan tulee toimittaa kunnan edellyttämä selvitys mahdollisessa henkilönvaihdostilanteessa.

Palveluntuottajalle asetetut muut vaatimukset on kuvattu tarjouspyynnössä. Tarjouspyynnössä nimettyjen minimivaatimusten tulee täytyä.

## **9. Laskutus ja maksuehdot**

Kempeleen kunnan tilaustarjoilut laskutetaan yksikkökohtaisesti ja asiakkaittain kuukausittain toteuman mukaan toiminnan käynnistyttyä. Kempeleen kunnan tilaustarjoilujen laskuttaminen perustuu sopimuksella tai hyväksytyssä hinnastossa sovittuun valikoimaan ja hinnoitteluun. Laskutuksessa noudatetaan Kempeleen kunnan laskutusohjetta, liite 4.

Laskun viite: vastuuyksikkö ja tarjoilujen tilaajan nimi

Maksuehto on 21 päivää netto.

## **10. Viranomaisluvat**

Palveluntuottaja vastaa siitä, että sen toiminta täyttää ravintolatoiminnalle asetetut viranomaismääräykset mm. elintarvike- ja työturvallisuussäännösten osalta.

Palveluntuottaja vastaa omalla kustannuksellaan tiloissa tapahtuvan toiminnan mahdollisesti vaatimien viranomaislupien hankkimisesta ja ehtojen täyttämisestä.

Palveluntuottaja vastaa työnantajavelvollisuuksistaan ja noudattaa alan työehtosopimuksia

## **11. Kalusteet, laitteet ja muu irtaimisto**

Kunta on varustanut Vuokrakohteen kalustuksella, josta se pitää laite- ja kalusteluetteloa (liite 2). Kunta luovuttaa Vuokrakohteen kalusteineen ja laitteineen uutena ja siinä kunnossa, kuin se vuokra-ajan alkamishetkellä on. Palveluntuottaja vastaa kalusteiden pintojen puhtaudesta ja hoitamisesta.

Palveluntuottaja on tutustunut sopimuksen liitteinä oleviin Vuokrakohtetta esittävään pohjakuvaan sekä laite- ja kalusteluetteloon ja hyväksyy ne alustavasti soveltuvaksi toimintaansa.

Palveluntuottaja vastaa mahdollisen kassakoneen, korttimaksulaitteen ja -yhteyden, erikoislaitteiden, tarjoiluastioiden, ruokailuvälineiden, paperitarvikkeiden, pöytäliinojen, lämpöastioiden sekä keittiötyövälineiden ja siivoustarvikkeiden, siivousaineiden ja muun tarvittavan irtaimiston hankkimisesta ja niiden kustannuksista.

Palveluntuottaja vastaa omalla kustannuksellaan myös mahdollisten palveluntuotannossa tarvitsemiensa lisälaitteiden hankkimisesta.

Vastuunjako on tarkemmin kuvattu Sopimuksen liitteessä 3 Vastuunjakotaulukko.

## **12. Avaimet ja turvallisuus**

Palveluntuottaja vastaa vuokraamiensa tilojen avaimista ja turvallisuudesta. Tilat tulee olla lukittuna ja asiaton pääsy kahvila-ravintolan keittiö- ja varastotiloihin tulee olla estettynä kahvila-ravintolan aukioloaikojen ulkopuolella. Kunta luovuttaa Palveluntuottajalle tilojen avaimet sopimuskauden alkaessa. Palveluntuottaja luovuttaa avaimet takaisin kunnalle sopimuksen päättyessä.

## **13. Vuokra**

Tilat vuokrataan uusina ja sellaisessa kunnossa kuin ne ovat sopimuskauden voimaan tullessa.

Kahvila-ravintolasalin ja terassin käyttöoikeuden sekä keittiö- ja kabinettitilat sisältävä vuokra on kiinteä ensimmäisen toimintavuoden ajalta (ns. pohjavuokra). Seuraavilta sopimusvuosilta vuokra määräytyy kiinteään pohjavuokran ja liikevaihtosidonnaisen lisävuokran yhteissummana. Vuokranmaksu ja toimintavuosi alkavat, kun rakennus otetaan käyttöön, alustavan tiedon mukaan 5.1.2026. Muutokset

rakennuksen käyttöönoton ajankohdassa ovat mahdollisia. Kunta ilmoittaa Palveluntuottajalle mahdollisista aikataulumuutoksista viivytyksettä.

Kiinteä vuokra on Palveluntuottajan tarjouksessaan esittämä x €/kk (alv 0 %). Lisävuokra on Palveluntuottajan tarjouksessaan esittämä x % yrityksen arvonlisäverottomasta liikevaihdosta. Liikevaihtosidonnainen vuokra lasketaan Palveluntuottajan edellisen toimintavuoden keskimääräisestä kuukausiliikevaihdosta. Liikevaihtosidonnaisen vuokran euromäärä voi vaihdella vuosittain. Sopimukseen kuuluvan Kempeletalon toimipisteen liikevaihto on oltava erotettavissa Palveluntuottajan muista mahdollisista toimipisteistä. Tilinpäätöksestä ja/tai kirjanpidosta on pystyttävä erittelemään toimipiste sekä sen tilikauden tiedot vuoden mittaisissa ajanjaksoissa ravintolapalvelun tuottamisen käynnistymisestä.

Palveluntuottaja toimittaa mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 3 kuukautta toimintavuoden päättymisestä, kunnalle jokaiselta toimintavuodelta tilintarkastajan vahvistaman liikevaihtoilmoituksen, jonka perusteella seuraavan toimintavuoden lisävuokra lasketaan. Palveluntuottaja maksaa seuraavan toimintavuoden lisävuokrat tarvittaessa takautuvasti ensimmäisten kuukausien osalta, muilta osin Palveluntuottaja maksaa lisävuokran jälkikäteen seuraavan kuukauden kiinteän vuokran yhteydessä. Edellä mainittu kiinteä kuukausivuokra maksetaan kuukausittain kuukauden 5. päivään mennessä kunnan osoittamalle pankkitilille.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Palveluntuottaja sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli vuokranmaksu viivästyy, maksamattomalle vuokralle peritään voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko erääntymispäivästä maksupäivään saakka. Vuokran määräytyminen ja vuokranmaksun perusteet on kuvattu myös tarjouspyynnössä.

#### **14. Vuokraan sisältyvät kustannukset ja palvelut**

Vuokraan sisältyvät lämmitys-, lumenauraus-, liukkauden torjunta-, lumen poisajo-, nurmikon, pihaistutusten ja piha-alueiden hoito- sekä vartioinnin maksut ja toimenpiteet. Vuokaralainen vastaa sähkö-, vesi- ja jätevesikustannuksista mittauksen mukaan, jätehuollon maksuista ja toimenpiteistä erikseen sovituin jakoperustein, puhelin- ja tietoverkkojen maksuista ja toimenpiteistä sekä muista Vastuunjakotaulukossa mainituista vastuualueisteen taulukon mukaisesti. Mahdollisista muista Vuokrakohteen ylläpidon kannalta tarpeellisista maksuista ja toimenpiteistä neuvotellaan osapuolten kesken erikseen yhteistyöpalaverissa. Kunta vastaa Vuokrakohteen kiinteistöverosta.

Palveluntuottaja vastaa vuokraamiensa tilojen kalusteiden, myyntitiskien ja keittiötilojen puhtaudesta. Kahvila-ravintolan lattioiden sekä seinä- ja ikkunapintojen puhtaanapito sisältyy tilavuokraan ja siitä vastaa kunta. Palveluntuottaja huomioi tilojen siivouksessa lainsäädännössä vaaditut hygieniavaatimukset.



## 15. Vuokrakohteesta aiheutuvat kustannukset

### Kunnossapitovastuu

Kunnossapitovastuu määrittyy liitteenä 3 olevan Vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vastuunjakotaulukko voidaan tarkistaa tarpeen mukaan vuosittain yhdessä kunnan ja Palveluntuottajan kesken yhteistyöpalaverissa.

### Muutostyöt

Palveluntuottaja huolehtii kustannuksellaan toimintansa tarpeista johtuvista muutostöiden tekemisistä. Merkittävimpiin perusparannus- tai muutostöihin on Palveluntuottajan saatava kunnan kirjallinen lupa ennen töiden aloittamista. Palveluntuottaja vastaa siitä, että Vuokrakohteeseen täyttää viranomaisten vaatimukset mahdollisesti tehtyjen muutosten jälkeenkin. Kunta ei korvaa tehdyistä muutoksista, korjaus- tai parantamistoimenpiteistä johtuvia kustannuksia.

### Vastuunjako vahinkotapahtumissa

Mikäli vahinko on aiheutunut Palveluntuottajan tai sen alihankkijan toiminnasta tai laiminlyönnistä, Palveluntuottaja vastaa syntyneestä vahingosta (sekä välittömistä että välillisistä vahingoista) täysimääräisesti.

Palveluntuottajalla tulee olla sopimuskauden alkaessa hankinnan kohteeseen liittyvä vastuuvakuutus, joka on voimassa koko sopimuskauden ajan.

## 16. Vuokrantarkistus

Kiinteä vuokra on sidottu elinkustannussindeksiin (1951:10=100) seuraavasti:

- Perusindeksi on sopimuksen allekirjoitusta edeltävän lokakuun indeksin pisteluku.
- Vuokran määrää tarkistetaan kerran vuodessa kunkin lokakuun indeksin pisteluvun mukaisesti niin, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusvuoden pisteluku on ensimmäisellä tarkistuskerralla perusindeksiä ja myöhemmillä tarkistuskertoilla edellisen indeksitarkistuksen pistelukua suurempi.
- Pisteluvun aleneminen ei alenna vuokraa.
- Ensimmäinen vuokrantarkistus suoritetaan vuokra-ajan alkamista lähinnä seuraavan lokakuun pisteluvun perusteella. Esimerkiksi, jos vuokranmaksu alkaa 5.1.2026, suoritetaan vuokrantarkistus lokakuun 2026 pisteluvun perusteella.
- Lokakuun pisteluvun mukaan tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan tammikuun alusta lukien.

## 17. Vuokravakuus

Palveluntuottajan tulee antaa kunnalle tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämisen vuokravakuus, jonka suuruus on kolme kertaa tarjouksessa määritelty arvonlisäveroton kiinteä kuukausivuokra. Vuokravakuudeksi hyväksytään rahavakuus tai omavelkainen kunnan hyväksymä pankki- tai vakuutuslaitostakaus.

Vakuus on toimitettava kunnalle ennen kuin Palveluntuottaja saa Vuokrakohteen hallintaansa ja vakuus on annettava siten, että se on voimassa 3 kuukautta yli tämän sopimuksen päättymisajan. Kunta on oikeutettu käyttämään vakuussummaa ilman eri päätöstä, mikäli Palveluntuottaja laiminlyö maksujaan kunnalle tai muita sopimuksen kohtia siten, että kunnalle on aiheutunut siitä vahinkoa.

## 18. Vakuutukset

Kunta vakuuttaa Vuokrakohteen sen jälleenhankinta-arvosta sekä oman Vuokrakohteessa olevan irtaimistonsa. Mahdolliset vakuutuskorvaukset kunnan ottamiin vakuutuksiin liittyen kuuluvat kunnalle.

Palveluntuottajan tulee itse vakuuttaa oma irtaimistonsa ja toimintansa. Palveluntuottajalla on oltava sopimuskauden aikana voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, jonka laajuus ja määrä on riittävä suhteessa sopimuksenalaisen toimintaan liittyviin riskeihin. Mikäli vastuuvakuutus ei kata täysimääräisesti kunnalle aiheutuneita Palveluntuottajan korvausvastuulla olevia välittömiä vahinkoja, vastaa Palveluntuottaja vahingoista täyteen määrään asti. Palveluntuottaja vakuuttaa itse omaisuutensa.

Palveluntuottajan on esitettävä voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus ennen toiminnan aloittamista. Palveluntuottajan on pyydettyessä annettava selvitys myös muista voimassa olevista vakuutuksista.

## 19. Sopimuksen purkaminen

JYSE kohdan 18.1 ("Sopimuksen päättäminen erityistilanteissa") lisäksi sovelletaan seuraavaa: kunnalla on oikeus irtisanoa Sopimus päättymään välittömästi, jos Palveluntuottajaa rasittaa hankintalain (1397/2016) 80 §:ssä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste. Kunnalla on lisäksi oikeus irtisanoa Sopimus päättymään välittömästi, jos Palveluntuottajaa rasittaa hankintalain (1397/2016) 81 §:ssä tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste. Kunnalla on oikeus irtisanoa Sopimus päättymään välittömästi, vaikka edellä mainitut perusteet olisivat syntyneet vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Palveluntuottaja voi kuitenkin esittää näyttöä luotettavuudestaan hankintalain (1397/2016) 82 §:n mukaisesti, jolloin hankintayksikkö arvioi näytön riittävyden.

Jos palvelua toimittaa ryhmittymä, on Palveluntuottajalla kunnan vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa sellainen ryhmittymän jäsen, jota rasittaa em. pakollinen poissulkemisperuste, tai joka ei täytä kunnan Tarjouspyynnössä asettamia vaatimuksia, vaikka poissulkemisperuste tai vaatimusten vastaisuus olisi

syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos Palveluntuottaja ei vaihda ryhmittymän jäsentä, kunta voi irtisanoa Sopimuksen päättymään välittömästi. Palveluntuottaja on velvollinen toimittamaan sijoittumismaansa toimivaltaisen viranomaisen antaman rikosrekisteriotteen kunnalle heti, kun ote on viranomaisilta saatavissa. Mikäli Palveluntuottaja ei toimita rikosrekisteriotetta, kunnalla on oikeus purkaa Sopimus.

Kunnalla on oikeus purkaa sopimus ilman irtisanomisaikaa, mikäli Palveluntuottaja laiminlyö oleellisesti sopimusehtoja eikä korjaa toimintaansa kunnan ilmoittamassa kohtuullisessa ajassa (kolme (3) kuukautta). Palveluntuottajalla ei ole oikeutta vaatia korvausta sopimuksen purkamisesta.

Lisäksi sovitaan, että mikäli Palveluntuottaja jatkuvasti tai olennaisesti rikkoo tai laiminlyö tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, kunnalla on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi. Olennaisena puutteena pidetään muun muassa merkittäviä puutteita sovittujen palvelujen tuotannossa, tilojen puhtaanapidossa tai muita olennaisia puutteita sopimuksen mukaisen toiminnan järjestämisessä. Mikäli puutteita (olennaisia tai muita) ei korjata 30 päivän kuluessa kirjallisen vaatimuksen esittämisestä, kunnalla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli sopimus puretaan Palveluntuottajan laiminlyötyä velvoitteitaan edellä mainitusti, on kunnalla oikeus vaatia rikkomuksesta ja purkamisesta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti Palveluntuottajalta sopimuksen ja kohdan 26 mukaisesti.

## **20. Edelleen luovutuskielto**

Palveluntuottajalla ei ole osittainkaan oikeutta luovuttaa sopimusta, tiloja eikä toiminnan harjoittamista eteenpäin kolmannelle osapuolelle ilman kunnan kirjallista lupaa. Kunnalla on oikeus siirtää sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle kunnan tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain.

Mikäli kunta myy Vuokrakohteen, siirtyy tämä sopimus automaattisesti Vuokrakohteen uudelle omistajalle, ellei kunta ja Vuokrakohteen ostaja toisin sovi. Myyntitilanteessa Palveluntuottajalla on 6 kuukauden irtisanomisaika.

## **21. Liiketoiminnan estyminen**

Mikäli tilat eivät ole Palveluntuottajan käytettävissä esimerkiksi remontin tai viranomais määräyksen takia, kunta ei ole korvausvelvollinen Palveluntuottajalle menetetyistä liikevaihdosta tms. Vuokran kohtuullistamisesta voidaan neuvotella erikseen.

## **22. Palveluiden laatu, kehittäminen ja asiakastyytyväisyys**

Palveluntuottaja vastaa siitä, että palvelut vastaavat tässä Sopimuksessa ja sen liitteissä sovittua laatutasoa. Lisäksi Palveluntuottaja sitoutuu aktiivisesti toimintansa kehittämiseen yhteistyössä kunnan kanssa.

Palveluntuottajan on ilmoitettava viipymättä kunnalle kaikista poikkeamista ja muutoksista, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa palvelun toteuttamiseen tai sopimusehtojen noudattamiseen.

Palveluntuottajalla on velvollisuus korjata laatutasossa ilmenneet puutteet viipymättä, yhden viikon kuluessa puutteen havaitsemisesta. Tuoteturvallisuudesta aiheutuneet poikkeamat on raportoitava kunnalle välittömästi niiden ilmetyä. Palveluntuottajan tulee pitää kirjaa saamistaan asiakaspalautteista ja reklamaatioista sekä niihin vastaamisesta, kirjanpito esitellään kunnalle yhteisissä kokouksissa ja kunnan sitä erikseen pyytäessä.

Päivittäispalautteisiin ja reklamaatioihin tulee vastata ja reagoida viikon kuluessa niiden saavuttua.

Palveluntuottajalla on käytössään laatujärjestelmä- tai menettely, joka on tarkoitettu juuri tämän sopimuksen kohteena oleviin palveluihin. Palveluntuottaja mittaa vuosittain asiakastyytyväisyyttä kyselyllä.

## **23. Vuokraohteen valvominen**

Palveluntuottaja on velvollinen hoitamaan tiloja huolellisesti ja ilmoittamaan mahdollisista tiloissa tai sen laitteissa ilmenevistä vioista tai puutteista välittömästi kunnalle. Sopimuksen päättyessä Palveluntuottajan on luovutettava tilat vähintään siinä kunnossa, kuin ne ovat olleet Sopimuksen tekohetkellä huomioiden sopimuksenaikainen normaali kuluminen.

Palveluntuottaja vastaa vuokraamiensa tilojen kalusteiden, myyntitiskien ja keittiötilojen puhtaudesta. Palveluntuottaja huomioi tilojen siivouksessa toimintaympäristön hygieniavaatimukset.

Kunnan edustajien on mahdollista suorittaa yhdessä Palveluntuottajan kanssa Vuokraohteen ja sen kaluston ja laitteistojen kunnan tarkistaminen kerran vuodessa erikseen sovittuna ajankohtana (ns. kiinteistökierrros).

Kunnan tulee saada kaikki Vuokraohteen ylläpitoon ja hoitoon liittyvät tiedot ja asiakirjat niitä pyydettyäessä.

Mikäli Vuokrakohteen, sen kaluston tai laitteiston kunnossa havaitaan puutteita, joiden korjaaminen kuuluu Palveluntuottajan vastuulle, tulee Palveluntuottajan korjata havaittu puute kuukauden kuluessa havaitsemisesta. Puutteiden korjaus tarkastetaan erikseen sovittavana päivänä viimeistään viikon kuluessa siitä päivästä, kun puutteet olisi tullut korjata. Ellei puutteita ole korjattu sovittulla tavalla ja sovituksessa aikataulussa, kunnalla on oikeus korjauttaa puutteet Palveluntuottajan kustannuksella. Palveluntuottaja on vastuussa kaikista kunnalle aiheutuneista vahingoista ja kuluista, jotka ovat aiheutuneet Palveluntuottajan korjausvelvollisuuden laiminlyömisestä.

## **24. Muuta sovittua**

Palveluntuottajan tulee kaikessa toiminnassaan huomioida Kempeletalon muu toiminta ja toimintaympäristön toiminnalle asettamat vaatimukset. Kaikki muutokset tähän sopimukseen tehdään kirjallisesti yhteisin allekirjoituksin varustettuna.

Palveluntuottajan tulee noudattaa kaikissa toimissaan lakia ja viranomaisten määräyksiä. Palveluntuottaja on vastuussa kaikista toimintansa ympäristölle aiheuttavista vaikutuksista ja velvollinen korvaamaan ympäristövaikutuksista kunnalle aiheutuvat kulut.

Kunta ei ole vastuussa veden-, sähkön- tai lämmönjakelussa, viemäröinnissä, viestintäyhteyksissä tai vastaavissa ilmenneiden ongelmien aiheuttamista kustannuksista tai vahingoista Palveluntuottajalle.

Tavat, joilla Palveluntuottaja huomioi Kempeletalon toimintakokonaisuuden, ympäristön, erilaiset asiakasryhmät sekä Kempeleen kuntastrategian tavoitteet on esitelty tarjouksen kohdassa ”Palvelukonsepti”.

Osapuolet noudattavat hyvää yhteistä kumppanuutta, johon liittyvät kumppanuutta tukevat yhteistyöpalaverit. Palveluntuottaja järjestää palaverin vähintään yhden (1) kerran vuodessa. Palaveri voidaan järjestää auditoinnin yhteydessä. Palaverissa tulee käsitellä ja Palveluntuottajan esitellä ainakin seuraavat asiat: reklamaatiot, tilatut palvelut, palveluhinnasto sekä kehitysehdotukset palveluiden kehittämiseksi. Yhteistyöpalaverista ja sen järjestelyistä ei makseta Palveluntuottajalle erillistä korvausta.

Kunnalla on mahdollisuus suorittaa niin halutessaan kaksi kertaa kalenterivuoden aikana auditointi. Auditoinnin sisältö sovitaan yhdessä Palveluntuottajan kanssa ja se tulee sisältämään mm. tässä tarjouspyynnössä esitettyjä pakollisia vaatimuksia.

## **25. Salassapito**

Hankinta-asiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999).

Sen lisäksi mitä JYSE 2014 Palvelut -ehtojen luvussa 21 sovitaan, todetaan seuraavaa: Osapuolet ovat velvollisia pitämään salassa kaikki tietoonsa saamat toisen Osapuolen tai Kempeletalossa asioivien liike- tai ammattisalaisuutena pidettävät asiat sopimussuhteen aikana ja sen päättymisen jälkeen.

Salassapitovelvollisuus ei koske tietoja, jotka ovat Sopimuksen tekohetkellä yleisesti tunnettuja, saatavilla julkisista lähteistä tai tulleet yleisesti tunnetuksi Sopimuksen teon jälkeen muutoin kuin Osapuolen toimesta. Salassapitovelvollisuus ei koske niitä tietoja, joiden luovuttaminen on välttämätöntä kolmansille Osapuolille Sopimuksen mukaisen palvelun toteuttamiseksi.

Salassapitoa koskevia määräyksiä noudatetaan sopimuskauden päätyttyäkin.

Palveluntuottaja huolehtii käsittelemiensä tietojen asianmukaisesta suojaamisesta varmistaakseen saamansa aineiston luottamuksellisuuden, eheyden ja saatavuuden. Palveluntuottaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaikki henkilötietoja käsittelevät työntekijät (palvelusuhteen laadusta riippumatta) sitoutuvat laissa edellytettyyn vaitiolovelvollisuuteen siten, etteivät he luovuta yksityisestä henkilöstä saamia tietoja ulkopuoliselle. Sitoumus on voimassa senkin jälkeen, kun he eivät ole Palveluntuottajan palveluksessa tai harjoittelupaikassa. Palveluntuottaja vastaa myös siitä, että henkilötietoja pääsevät käsittelemään vain ne henkilöt, joiden työtehtävien kannalta se on välttämätöntä.

## **26. Vahingonkorvaus ja sopimussanktiot**

Sen lisäksi mitä JYSE 2014 Palvelut -ehtojen luvussa 16 sovitaan, todetaan seuraavaa: Jos kunnalle määrätään tilaajavastuulain mukaisia seuraamusmaksuja, koska Palveluntuottaja on laiminlyönyt tilaajavastuulain noudattamisen tässä sopimussuhteessa, Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan seuraamusmaksut ja muut laiminlyönnin takia kunnalle aiheutuneet kulut täysimääräisinä.

Tuotettavaan palveluun kuuluvat vähintään seuraavat palvelut: kotiruokatyypinen lounas noutopöydästä (arkipäivisin), kokoustarjoilut klo 8–17 välillä kokoushuoneisiin toimitettuna (arkipäivisin) sekä kabinetin varauspalvelu (ravintolan toiminta-aikoina). Lounaan ja kokoustarjoilujen ei kuitenkaan tarvitse olla tarjolla heinäkuussa tai erikseen ilmoitettuna talon kiinnioaikoina esim. jouluisin. Tarjouksessa tarjottujen kokoustarjoiluvaihtoehtojen tulee olla saatavilla ensimmäisen toimintavuoden ajan ja tarjouksessa tarjottujen noutopöytälounaiden on koko sopimuskauden ajan vastattava monipuolisuudeltaan tarjouksessa tarjottuja lounasvaihtoehtoja, ellei myöhemmin hankintayksikön kanssa toisin sovita. Mikäli edellä mainittujen lounas- ja kokoustarjoilupalveluiden toteuttamisessa havaitaan toistuvia puutteita, kunnalla on oikeus periä Palveluntuottajalta 1000 euron kertakorvaus jokaisesta puutteellisesta lounasnoutopöydästä tai kokoustarjoilukerrasta. Puutteet todennetaan kirjallisina huomautuksina ja toistuviksi puutteiksi katsotaan vähintään kolme kertaa toistuvat puutteet.

Mikäli viivästys on johtunut kunnasta tai kolmannelta osapuolelta johtuvista syistä, ei korvausta peritä. Palveluntuottajan tulee ilmoittaa kunnalle välittömästi havaitsemistaan ongelmista.

## **27. Henkilötietojen käsittely**

Henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan Sopimuksen henkilötietojen käsittelyn liitteitä (liitteet 5, 6).

## **28. Euroopan unionin ja / YK:n asettamat pakotteet**

Euroopan unioni ja/tai YK on asettanut ja saattaa tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä tai Suomen viranomainen asettaa pakotteita tai varojen jäädyttämissä päätöksin. Palveluntuottaja on vakuuttanut tarjouksessaan, 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 tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen, kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai määräys-, edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille eikä kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille omistajille.

Palveluntuottaja ilmoittaa välittömästi Kempeleen kunnalle, jos pakotteita asetetaan yhdellekään edellä mainitulle taholle ja tämän Sopimuksen mukainen toiminta tai Palveluntuottajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden tai palvelujen käyttö rikkoo edellä mainittuja pakotteita. Palveluntuottaja antaa pyynnöstä viipymättä Kempeleen kunnalle tiedot välittömistä tai välillisistä omistajistaan, alihankkijoistaan ja muista edunsaajistaan. Lisäksi Palveluntuottaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Kempeleen kunnalle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Jos Suomen viranomainen, Euroopan unioni ja/tai YK asettaa Palveluntuottajalle tai edellä mainituille tahoille pakotteita tai hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita Kempeleen kunta voi irtisanoa tämän Sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden tai palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät. Edellä mainittua sovelletaan, vaikka peruste olisi syntynyt tai pakote asetettu vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Kempeleen kunta ei ole velvollinen korvaamaan em. mukaisesta Sopimuksen päättymisestä Palveluntuottajalle aiheutuneita kustannuksia.

Jos edellä mainittuja ehtoja on rikottu, Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan Kempeleen kunnalle kaikki sille aiheutuneet vahingot, eikä vastuunrajoituksia sovelleta.

## 29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Jollei tästä Sopimuksesta muuta johdu, noudatetaan sen osalta liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia (LHVL 482/1995). Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan sopimuksen tulkintaan liittyvät mahdolliset erimielisyydet ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Jos osapuolet eivät pääse neuvottelutulokseen, ratkaistaan ristiriidat Kempeleen kunnan kotipaikan käräjäoikeudessa noudattaen Suomen lakia.

## 30. Asiakirjojen pätemisjärjestys

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

1. Sopimus liitteineen
2. Tarjouspyyntö liitteineen
3. Henkilötietojen käsittelyn liitteet (liite 5, 6)
4. Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot Palveluhankinnoista (Jyse 2014 Palvelut huhtikuu 2022 päivitysversio)
5. Tarjous liitteineen Tarjouspyynnön ja Sopimuksen laajuudessa

Tarjoajan omia sopimusehtoja ei hyväksytä.

## 31. Allekirjoitukset

Tätä Sopimusta liitteineen on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

N.N.

Nimike

N.N.

Nimike

### Liitteet

Liite 1. Pohjakuva (kahvila-ravintola, kabinetti ja keittiö)

Liite 2. Laite- ja kalusteluettelo



Liite 3. Vastuunjakotaulukko (tilojen ja laitteiden käyttö, huolto ja uudishankinnat)

Liite 4. Kempeleen kunnan laskutusohje

Liitteet 5, 6. Henkilötietojen käsittelyn ehdot

Liite 7. Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa, JYSE 2014 Palvelut, huhtikuu 2022 päivitysversio

Liite 8. Tarjous liitteineen