

VUOKRASOPIMUS

1.1 VUOKRANANTAJA

Tampereen kaupunki,
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)
Y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere

Yhteyshenkilö
Kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen
Puhelin 041 730 5812, sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

1.2 VUOKRALAINEN

M. Paalasmaa Oy

Y-tunnus: 2932267-9

Milavidanrinne 8
33100 Tampere

Yhteyshenkilö
Teemu Huhtala, teemu@tallipihankahvila.fi

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohteena on osoitteessa Milavidanrinne 8, 33100 Tampere, sijaitseva ensimmäisen kerroksen kahvila- ja keittiötilat aputiloineen, sekä yhteiskäyttötiloja museon kanssa yhteensä n. 310m². Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä oleviin pohjapiirustuksiin. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole vain pinta-ala perusteinen.

Vuokrakohteeseen vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokrakohteeseen mahdollisesti tarvittavat muutostyöt sen saattamiseksi käyttötarkoitusta ja viranomaisvaatimuksia vastaavaan kuntoon on vuokralaisen toteutus- ja kustannusvastuulla.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on kahvila - ja ravintolatila. Kahvilan yhteydessä on museon kauppa ja lipunmyynti. Kahvilaa on pidettävä auki vähintään museon aukioloaikojen mukaisesti. Lipunmyynnistä ja museokaupan hoidosta, sekä mahdollisesta muusta yhteisjärjestelystä sovitaan vuokralasien ja museon kanssa erikseen.

Mikäli tilaa on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

Vuokranantaja voi siirtää sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen ei saa edelleen vuokrata tiloja kolmansille osapuolille ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneet välittömät vahingot.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 31.3.2023. Vuokrasopimus on voimassa viisi (5) vuotta päättyen 31.3.2028. Vuokralaisella on optio jatkaa vuokrasuhdetta tämän vuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla viisi (5) vuotta ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään 31.3.2027.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokran määrä on 10% kaikesta M. Paalasmaa Oy:n vuokraohteessa tapahtuvasta arvonlisäverottomasta myynnistä. Vuokra on kuitenkin vähintään 833,33€ kuukaudessa (alv 0%) ja enintään 6.000€ kuukaudessa (alv 0%). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Liikevaihtosidonnaista vuokraa ei peritä museokaupan ja museon pääsylippujen myynnistä.

Vuokralainen ilmoittaa liikevaihtonsa kirjanpitonsa mukaisesti kuukausittain seuraavan kuukauden aikana vuokranantajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Vuokranantaja laskuttaa liikevaihtosidonnaisen osan seuraavan kuukauden perusvuokran laskutuksen yhteydessä.

Mikäli vuokralainen ei tee ilmoitusta, on vuokranantajalla oikeus pyytää tiedot vuokralaisen kirjanpitäjältä. Tämän sopimuksen allekirjoituksella vuokralainen antaa kirjanpitäjälleen suostumuksen tietojen luovuttamiseen vuokranantajalle.

Vuokralainen suorittaa kolmen (3) kuukauden arvonlisäverollista perusvuokraa vastaavan vakuuden laskua vastaan.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Vuokralainen suorittaa vuokran kuukausittain etukäteen vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamalle tilille kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

5. VUOKRAN TARKISTUS

Vähimmäisvuokra 833,33€/kk sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2022 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksinä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden perusvuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2024.

Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

6. KOHTEEN YLLÄPITO, VASTUU-JA KUSTANNUSJAKO

Vuokraan sisältyy ylläpitovuokra, jota vastaan vuokranantaja järjestää kohteen ylläpitopalvelut kohdekohtaisen vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Ylläpitovuokra sisältää vuokrakohteen lämmityksen.

Keittiön ja kahvilatilojen sähköstä ja vedestä laskutetaan erikseen Veloitus on 200 €/kk alv 0%. Tähän lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Veloitus sidotaan elinkustannusindeksiin kuten tilavuokra.

Veloituksessa voidaan veden ja sähkön osalta siirtyä kulutusperusteiseen laskutukseen, jos se on järjestettävissä ilman merkittäviä muutoksia teknisiin järjestelmiin. Tällöin sähkön ja veden hintana käytetään kaupungin kulloinkin vahvistamia myyntihintoja.

Normaalin sekajätteen käsittely kuuluu vuokraan, keittiön rasva ja biojättekäsittely vuokralainen huolehtii kustannuksellaan.

Vuokra sisältää huollon ja kunnossapidon sekä ulkoalueiden hoidon vastuujakotaulukon mukaisesti.

Vuokralainen vastaa tilojen siivouksesta kustannuksellaan.

Vuokralaisen oma ylläpitovastuu on liitteenä vastuujakotaulukon mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.

Vuokralainen vastaa käyttöönsä luovutettujen kalusteiden laitteiden ja rakenteiden huollosta ja kunnossapidosta, lukuun ottamatta kahvilan vitriiniä sekä keittiön rasvakanavia ja kylmätiloja, joiden huollosta vastaa vuokranantaja.

Laitteiden tai kalusteiden rikkoutuessa, niiden korvaaminen uudella on neuvoteltava erikseen. Mikäli laitteiden uusintaan päädytään, on uusinta

vuokravaikutteinen investointi, jonka vuokraperusteena 3% korko ja kuoletusaika on jäljellä oleva vuokra-aika tai enintään 3 vuotta.

Sopimuksen liitteenä on vuokralaisen käyttöön luovutetut kalusteet ja laitteet. Näiden luovutettujen laitteiden ja kalusteiden rikkoutuessa käytön aikana, vuokralainen ei ole velvollinen hankkimaan uusia tilalle.

Vuokralainen vastaa itse asentamiensa laitteiden ja rakenteiden huollosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa hänen luvallaan huoneistossa olevan tahallaan tai tuottamuksesta huoneistolle aiheuttamasta vahingosta.

7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokranantajan kirjallisella suostumuksella vuokraoikeuden nojalla hallitsemissaan tiloissa muutostöitä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta suorittamistaan muutostöistä vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan tarvitsemiensa laitteiden, kalusteiden, varusteiden ja järjestelmien suunnittelusta, hankinnasta ja sovittamisesta osaksi rakennuskokonaisuutta yhteistyössä vuokranantajan yhteistyötahojen kanssa.

8. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja saa ryhtyä koko rakennusta tai sen osaa koskeviin korjaus- ja muutostöihin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 19§ mukaisesti.

9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokrakohteessa olevasta palveluntuottajan tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

Kiinteistössä tehtävien tarpeellisten ylläpitotöiden aiheuttamat tilapäiset häiriöt tai katkokset vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- tai sähköjärjestelmissä eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkeistä tai muusta sellaisesta

syystä vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan myöskään vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa, järjestelmissä tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen toiminnallaan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksesta tai laiminlyönnistä johtuen aiheutuvista välittömistä vahingoista.

10. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on asianmukaisesti poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuden tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

Vuokralainen voi jättää vuokrakohteeseen kiinteää tai irtainta omaisuuttaan vuokranantajan kirjallisella luvalla.

11. MUUT EHDOT

- Mikäli vuokralasien toiminta vuokrakohteessa poikkeaa vuokralaisen kuvaamasta liiketoimintasuunnitelmasta, tai kohdassa 2. kuvatussa käyttötarkoituksesta, on vuokranantajalla oikeus purkaa tämä sopimus.
- Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan mahdollisten ongelmajätteiden asianmukaisesta kierrätyksestä
- Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista ja -sitoumuksista ja myötävaikuttaa mm. energiakulutuksen ja jätehuollon seurannan sekä raportoinnin kehittämisessä ja toteuttamisessa, sekä edesauttaa toiminnallaan ympäristötavoitteiden saavuttamisessa
- Vuokralainen voi kiinnittää mainoskilpiä ja -laitteita vuokranantajan kirjallisella luvalla
- Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.
- Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevista vuokrakohteen avaimista ja niiden katoamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista

12. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHV 482/95).

13. LIITTEET

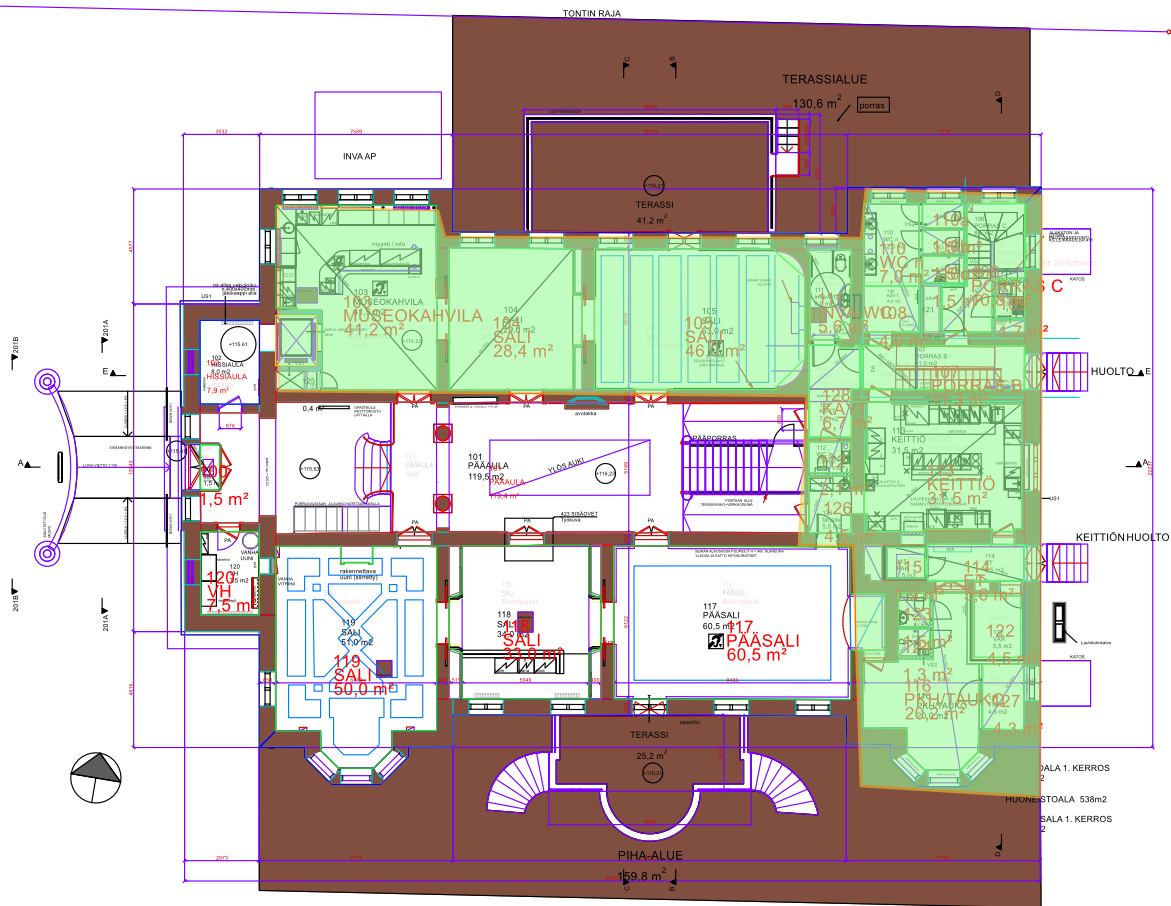
1. Pohjakuva vuokrakohteesta
2. Vastuunjakotaulukko
3. Käyttöön luovutettavat kalusteet ja laitteet
4. Vuokralaisen liiketoimintasuunnitelma

14. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo vuokralaista heti ja vuokranantajaa vasta, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, ja M. Paalasmaa Oy:n puolelta toimitusjohtaja Marjo Paalasmaa ja Teemu Huhtala.



Induktiosilmukka

HENKILÖMÄÄRÄLASKELMA SISÄTILOILLE:
 1.krs = 155 h
 2.krs (museo) = 120 h
 henkilömäärä max. = 315 h

POISTUMISTIET 2. kerroksesta kaistaleveyskaavalla:
 2000x800 = 2800mm
 1200/1200x400/600 = 2x120+1x60=300
 > riittää 300 hengelle

WC-MITTOITUS:
 Toimitetaan yht. 12 wc
 Osa istutussisäwc:issä voi olla yhteisiä miehittämiä, joihin voidaan laskea molempien hyödykkeiden keskiarvo.

Toteutus: ja alkoilohjelmajärjestelmä lausunto 8.12.2014:
 Riittää 600:lle arkkitehtipöydälle

Lisäksi henkilönumalle 5 wc > 45henkeä maksimi

KOKOAJA	KORITTEILJA	TOIMITUS	PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA Osoite	HAMEEN MUSEO / NASILINNA Kuninkaankatu 3b 33200 TAMPERE		PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA Osoite	HAMEEN MUSEO / NASILINNA Kuninkaankatu 3b 33200 TAMPERE		PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA Osoite	HAMEEN MUSEO / NASILINNA Kuninkaankatu 3b 33200 TAMPERE		PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA Osoite	HAMEEN MUSEO / NASILINNA Kuninkaankatu 3b 33200 TAMPERE		PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA Osoite	HAMEEN MUSEO / NASILINNA Kuninkaankatu 3b 33200 TAMPERE		PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA Osoite	HAMEEN MUSEO / NASILINNA Kuninkaankatu 3b 33200 TAMPERE		PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA Osoite	HAMEEN MUSEO / NASILINNA Kuninkaankatu 3b 33200 TAMPERE		PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ

TAMPEREEN
TILAKESKUS
SUUNNITTELUYKSIKKÖ

ARK
AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ

FRECKELLINAURO 2K
PL 407, 33100 TAMPERE

PUH 03-565 611
FAX 03-5656 6995

PIIVÄLISEN AMMATTIPAINTEIJA YHTIÖ



Tampereen kaupunki
TILAKESKUS

PALVELUKUVAUS

Näsilinnan Ravintola

VASTUU-
TAHO

vastuutaho = tehtävän tai hankinnan organisoiija ja maksaja

ASIAKAS

Tampereen
Tilapalvelut Oy

- Huoltotyöt sisältävät tarvikkeet ellei toisin sovita
- Kunnossapitotyöt ja erilliset hankinnat suoritetaan tarvehankinnan mukaan
- Asiakkaan tekemiin hankintoihin ja muutostöihin tarvitaan tilakeskuksen kiinteistönpidon
- Tilakeskus voi käyttää töiden suorittamiseen ulkopuolisia urakoitsijoita hankinnan mukaan
- Investointihankkeissa hankintarajat käsitellään erikseen
- Kunnossapitovastuu on hankinnan suorittajalla, ellei toisin sovittu

RAKENNUKSIIN LIITTYVÄ VASTUUNJAKO 1.4.2015 ALKAEN

YLEISET TEHTÄVÄT

havaituista vioista ja ongelmista ilmoittaminen	X		
huoltomiehen huoltokäynti		X	huoltomies käy kohteessa vähintään kerran viikossa ja tarvittaessa useammin
kiinteistön kulutuksen seuranta		X	
kiinteistön kulutustietojen keruu		X	
kiinteistön yleisen järjestyksen valvonta	X		
pelastussuunnitelman laatiminen	X		
urakoitsijoiden opastaminen ja avustaminen	X	X	
viranomaisten opastaminen ja avustaminen	X	X	
yhteisten tilojen puhtaanapito	X		Sovitaan erikseen museon kanssa
teknisten tilojen puhtaanapito		X	

PÄIVYSTYSAIKAISET TEHTÄVÄT

huoltomiehen normaalin työajan ulkopuolella tehtävät vikakorjaukset		X	päivystäjä poistaa kiinteistöä tai ihmisiä uhkaavan vaaran ja minimoi vahingot sekä varmistaa ettei kohteen toiminnalle synny kohtuutonta haittaa.
ikkuna- ja ovilasien paikkaus		X	vartiointiliike hoitaa
LVI-hälytysten kuittaus ja häiriötilan poistaminen		X	päivystäjä poistaa kiinteistöä tai ihmisiä uhkaavan vaaran ja minimoi vahingot

LÄMMITYS-, VESI- JA ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT

erotuskaivojen tyhjennys		X	
hormistojen ja kanavien nuohous / puhdistus		X	keittiön hormien puhdistus asiakas
järjestelmiin liittyvien laitteiden säätö, huolto ja kunnossapito		X	
kaukolämmön käyttöilmoituksen täyttö ja postitus		X	
lämmityspattereiden ilmaus		X	

SÄHKÖJÄRJESTELMÄT		
hämäräkytkimien viritys		X
irtaimistoon liittyvä sähkötyö	X	ilmoitusvelvollisuus kaikista sähkötöistä TIKE:lle
kahvasulakkeet		X kahvasulakkeet saa vaihtaa vain työhön perehtynyt henkilö
lamppujen vaihto	X	
lamppujen vaihto korkeisiin tiloihin		X myös kristallikruunut
lamppujen vaihto ulkopylväisiin		X
sähkökalusteiden peitelevyjien vaihto		X peitelevyt saa vaihtaa vain työhön perehtynyt henkilö
sähkökalusteiden vaihto		X
tulppasulakkeet	X	
valaisimet, kiinteät	X	ilmoitusvelvollisuus kaikista sähkötöistä TIKE:lle
valaisimet, valaisinkiskoon liitettävät	X	

ERITYISLAITTEET		
alkusammutuskalusto, käsisammuttimet ja sammutuspeitteet	X	määräysten mukaisesta tarkastuksista huolehtiminen
alkusammutuskalusto, palopostit		X
antenniverkko		X
antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet, myös digisovittimet	X	
ATK-laitteet	X	tulostimet, serverit, mikrot yms.
ATK-verkko		X
AV-järjestelmien verkko		X
AV-laitteet	X	auditoriojärjestelmät, dataprojektorit, piirtoheittimet yms.
avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)		X
erikoisjärjestelmien merkitseminen asetusten mukaan	X	
henkilörekisterin ylläpito (mm. tallentava kameravalvonta)	X	
hissit		X
infojärjestelmä	X	
jäähdytyslaitteet, irralliset	X	tike:n hyväksyntä
kameravalvontalaitteet	X	
kameravalvontaverkko		X
keskusaikakellot (sivukelloineen)		X
keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kentälaitteet		X

keskusradiojärjestelmän äänilähteet ja langattomat mikrofonit	X		
kiukaat		X	
kulunvalvontalaitteet		X	
kulunvalvontalaitteiden ohjelmointi ja lisäavaimet		X	Timecon kaupunki, kiinteät avaimet lisäavainten kustannus vuokralainen
kulunvalvontalaitteiden verkko		X	
murtohälytinlaitteistot		X	hälytysten siirto voimassaolevan sopimuksen mukaisesti
nostimet		X	
nosto-ovet		X	
näyttelyvalaisimet ja lamput	X		valaisinkiskot tike
näyttämölaitteet	X		
ovensulkujärjestelmien koestus	X		
ovensulkujärjestelmät (mm. palo-ovet)		X	
ovipuhelinjärjestelmä		X	
paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät		X	
paloilmoittimen hoito		X	yhteyskokeilu 1 x kk
paloilmoittimien määräaikaistarkastukset		X	määräysten mukaisesti
puhelinvaihteet, -kojeet, -latauslaitteet ja liityntäkortit	X		
puhelinverkko tukiasemineen		X	
puruimurikonttien suodattimet		X	
sammutusjärjestelmät, kiinteät mm. sprinklerit		X	myös määräysten mukaiset tarkastukset
savunpoistojärjestelmien koestus		X	
savunpoistojärjestelmät		X	
sisäänpyyntöjärjestelmät		X	
sähköiset lukituslaitteet		X	
sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset		X	esim. paloilmoittimet ja kiinteistön sähköjärjestelmät
sähkökäyttöiset ovet		X	
turvavalokeskuksien koestus		X	tehdään erillisen ohjeen mukaan

turvavalokeskukset		X	
UPS-laitteet		X	
valkokankaat	X		
valomainokset	X		
väliverhot ja siirtoseinät	X		

KEITTIÖLAITTEET	KAHVILAN KEITTIÖN ENSIKERTAINEN KALUSTAMINEN TIKE, JATKOKÄYTTÖ KÄYTTÄJÄ		
apukalusteet, kiinteät	X		
astianpesukoneet, kotitaloustyyppiset	X		
astianpesukoneet, suurkeittiötyypiset	X		
esipesu- ja purkauspöydät, kuljetinradat	X		
esipesusuihkut	X		
jätevaunut	X		
jää-, viileä- ja pakastekaapit	X		
jääpalakoneet	X		
kahvinvalmistuslaitteet, vedenlämmittimet	X		
keittiövaunut	X		
keittolevyt, pistotulppaliitännäiset	X		
keittopadat	X		
kylmä- ja pakastehuoneet		X	
kylmäaltaat	X		
lasi- ja kuppitelineet	X		
lasikot		X	Kahvilan lasivitriini tilapalvelut vastaa huollosta
lautasjakelin	X		
leikkelekoneet	X		
liedet	X		
lämpö- ja kylmälevyt	X		
lämpöhauteet	X		
mehuannostelijat	X		
mikroaaltouunit	X		
painekeittokaapit	X		
parilat	X		
pesu- ja kuorimakoneet	X		
rasvakeittimet	X		

sauvasekoittimet	X		
tarjoilulinjastot, irralliset	X		
tarjoilulinjastot, kiinteät	X		
uunit	X		
uunit, pistotulppaliitännäiset	X		
vedenjakelin	X		
vihannesleikkurit	X		
yleiskoneet, kiinteästi asennettu	X		
yleiskoneet, pöytämalli	X		

RAKENNUS, KALUSTEET JA VARUSTEET			
home- ja kosteusvaurioiden tarkkailu ja niistä ilmoittaminen	X	X	
ikkunoiden suojaus (uv-kalvot, ym)	X		
irtokalusteet	X		
kaihtimet	X		ikkunan väliin asennettavat tike
kiinteistöopasteet, rakennuksen ulkopuoliset		X	
kiinteistöopasteet, sisäpuoliset	X		
kiinteät öljy- ja nestekaasusäiliöt (suursäiliöt)	X		urakoitsija ja huoltoliike hyväksyttävä TIKE:llä
kiintokalusteet	X	X	ensikertainen hankinta TIKE, mikäli urakassa
liikennemerkkit, tonttialue		X	
lisäavaimet	X		
lukituslaitteet ja ovipumput		X	
lukkojen sarjoitus		X	huolimattomuuden aiheuttamat sarjoitustyöt maksaa aiheuttanut toimiala
lääkekaapit	X		
markiisit	X		
ovipumppujen säätö		X	
paljeovet		X	
pimennysverhot, kiinteärakenteiset	X		
poistumistieopasteet yms. turvaopasteet		X	toimintaan liittyvät asiakkaalle (esim. kemikaalit, laitteet)
postiluukku tai -laatikko		X	
rullaverhot	X		
saranoiden ja lukkojen voitelu		X	
tapahtumakohtaiset rakennelmat ja laitteet	X		erilaiset messut, kilpailut, näyttelyt ja juhlatilaisuudet

ULKOALUEISIIN LIITTYVÄ VASTUUNJAKO

YLEISET TEHTÄVÄT			
liputukset muina kuin kaupungin virallisina liputuspäivinä	X		
liputus		X	kaupungin liputusohjeen mukaisesti
vaurioista ja vaaranpaikoista ilmoittaminen	X		
vesikaton kunnon tarkkailu	X	X	

JÄTEHUOLTO			
astiamuutokset		X	
biojäteastian pesu		X	jätehuoltoyhtiö
jätealueen puhdistus		X	
jätehuollon järjestäminen		X	eri jätelajien keräys tarveharkinnan mukaan
jätehuollon keskeytys		X	keskeytysajan ilmoittaminen jätehuoltoyhtiöön
jätehuoltokaluston kunnon ja toimivuuden tarkastus	X		
ongelmajätehuollon järjestäminen	X		
ongelmajätteiden merkitseminen ja välivarastointi	X		
terassialueen jätekeräys	X		

SADEVESIJÄRJESTELMÄT			
ränni- ja sadevesikaivojen kansien puhdistaminen		X	
sadevesi- ja salaojakaivojen tarkistus		X	
sadevesikaivojen hiekkapesien tyhjennys		X	
sadevesikaivojen sulattaminen		X	
syöksytorvien ja räystäskourujen puhdistus		X	
tasakattojen sadevesikaivojen puhtaanapito		X	

ULKOALUEIDEN PUHTAANAPITO			
hiekoitushiekan poisto kestopäällysteeltä		X	
kestopäällysteen pesu		X	
kevätsiivous		X	
kulkuväylien, sisäänkäyntien ja rappuritulöiden tarkempi harjaus kerran viikossa		X	
roskien poisto		X	
syssiivous		X	
syssiivous / kestopäällyste		X	
tuhkakuppien ja roska-astioiden tyhjennys	X		

VIHERTYÖT			
istutusten hoito		X	
lehtien haravointi		X	
nurmikon hoito		X	
pensaiden ja pensasaitojen leikkaus		X	

LUMITYÖT JA LIUKKAUDENTORJUNTA			
aurausvallien poisto		X	
liukkauden torjunta hiekoittamalla koneella		X	
liukkauden torjunta hiekoittamalla käsin		X	
lumen poiskuljetus		X	
lumen poisto koneella		X	
lumen poisto käsin		X	
lumen putoamisvaaran toteaminen ja siitä edelleen ilmoittaminen	X		
lumen varastointi kiinteistön tontilla		X	
polanteiden poisto ja sadevesikaivojen aukaisu		X	
räystäslumien pudottaminen		X	

PIHAKALUSTEIDEN HOITO			
aidat, portit ja niihin rinnastettavat rakennelmat		X	
pihan irtaimet kalusteet	X		
roska- ja tuhka-astiat	X		ravintolaterassin hoitaa asiakas
roska- ja tuhka-astioiden tyhjennys	X		

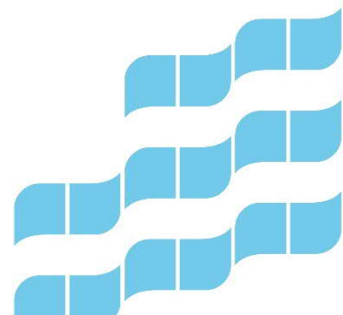
Liite 3.

Vuokralaisen käyttöön luovutettavat kaupungin omistamat kalusteet ja laitteet vuokrasuhteen alkaessa.

- Kahvilan laitteet Tiskikone (metos), kahvikoneet (Cofix Pro, Bunn, Bravilor Bonamat), mikro (Panasonic) ja pikku-uuni (Metos)
- Kahvilan ja ravintolan pyöreät, jatkettavat pöydät (8 kpl)
- Kahvilan ja ravintolan käsinojalliset tuolit (113 kpl)
- Terassin valurauta-marmoripöydät (43 kpl)
- Terassin käsinojattomat metallituolit (134 kpl)
- Puiset syöttötuolit (2 kpl)
- Pinottavat kevyet muovituolit (74 kpl)
- Kahvilan lasivetriini ja kalusteet

Näiden laitteiden ja kalusteiden rikkoutuessa käytössä, vuokralaisella ei ole korvausvelvoitetta. Uusien laitteiden ja kalusteiden hankkiminen on vuokralaisen vastuulla.

24.2.2023 Henri Lievonen



Luottamuksellinen / Näsilinnan kahvila / Liiketoimintasuunnitelma

Fokus

- Selkeästi kahvila ja oma yksityinen brändi
- Saleihin varauksia kokouksille, yksityistilaisuuksille -> kiintopiste kuitenkin kahvilassa
- Sitoutunut perheyrittäjä (yli 30-vuoden kokemus alalta)
- Perheyrittäjyys näkyy toiminnassa
- Laadukas, toimiva ja itsenäinen kahvila tukee museotoimintaa ja vaikuttaa myös museon asiakaskokemukseen
- Yhteistyö museon kanssa
- Museosta ja kahvilasta mahdollisuus rakentaa uniikki kokonaisuus ja käyntikohde
- Tavoitteena rakentaa pitkällä aika välillä vahva oma brändi joka kantaa myös museon ollessa kiinni
- Keskusteltu museon kanssa laadukkaana kahvilan tärkeydestä hyvän asiakaskokemuksen luomiseen. Fokus pitää olla kahvilassa.
- Ajatuksena tavoittaa myös kohderyhmää 20-30 vuotiaissa tekemällä kahvilasta vahva oma brändi ja kuvauksellinen elämyskohde (tässä onnistuttu hienosti Tallipihalla)

Tuotteet

- Koeajetaan valikoimaan kakut ja leivokset
- Mahdollisuus esim. "Näsilinnan munkkiin" kun asiakasmäärät on vakiintunut
- Tuotteistetaan teemaan ja sijaintiin sopivasti – puhetta esimerkiksi tulevan hääteemaisen näyttelyn aikana vitriinissä hääleivos/kakku
- Laitilan limonadit suoraan tehtaalta (tyyliin sopivat lasipullot)
- Erikoiskahvit: Lavazza
- A-oikeudet (simppeleitä) jos vaaditaan

Ensimmäinen vuosi

- Museon aukioloaikojen mukaan
- Testataan vuosirytmä ja vuodenaikojen vaihtelut
- Koeajetaan valikoimaa

Sisustus & tunnelma

- Ajan henkeen sopiva "wau-efektin" tuottava
- Intiimi, kodikas
- Lisätään taulut, viherkasvit, antiikkisenkit ja yksityiskohdat
- Kuvauksellisuus
- Oma harrastus huutokaupoista, antiikista ja taiteesta mahdollistaa että kahvilasta pystytään tekemään elämys ja erityisesti Näsilinnaan sopiva – tästä puhuttu myös museon kanssa
- Saleista omanlaiset kokonaisuudet ajan myötä, olohuonemaisuutta
- Elämyksellisyys

Yhteistyö Tallipihan kanssa

- Tiiviimpi yhteistyö Tallipihan kanssa mm. tapahtumissa – yhteisiä tapahtumia
- "Tallipihan toinen kahvila"
- Asiakashankintaa Tallipihan kahvilan kautta mm. varauksiin

Markkinointi

- Oma some: ig & fb
- Museon some
- Tallipihan kahvilan some
- Tallipihan some
- Yhteistyökumppanit, airbnb hostit

Referenssit

- Tallipihan kahvilan liikevaihdon ja asiakasmäärän lähes nelinkertaistaminen neljän vuoden aikana. Huom! Aikana myös korona ja kahdet eri remontit.
- Vahva osaaminen matkailu-alalta
- Kahvila-alan ammattilainen
- Talouspuolen osaaminen vahva osaaminen (taustaa myös controllerina)
- Sitoutumiskyky sekä henkilökunnan puolesta että yrittäjien
- Aito kiinnostunut ja intohimo
- Innovatiivisuus
- Yhteistyökyky ja reagointi

Muuta

- Mahdollisuudet pienimuotoisiin konsertteihin
- Omat nettisivut ja somet, oma markkinointi
- vahvat omat yhteistyökumppanit yhdistysten kotimaan matkailutoimijoiden kanssa jotka voivat tuoda isoja ryhmiä kahvilaan sekä museoon

Toimintavuosi 2

- aamiaiset, brunssit, teemakattaukset, kakkubuffat
- Optimoitu henkilöstö ja budjetti
- Sesonkivaihteluiden ennakointi kuluneen vuoden perusteella

Arvio henkilöstökuluista	3000-3500 /kk
Arvio kuukausimyyntistä	10000-15000 /kk
Arvio ostoista	2000-3000 /kk

Arviot koskee vain kahvilatoimintaa, ei yksityistilaisuuksia.

Tavoite vuositasolla ylittää 100 000 euron kahvilaliikevaihto, optimi ensimmäiseen vuoteen 120 000 – 130 000 euroa.