

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

MUSTALAHDEN MAKASIINI, KAHVILA JA PAVILJONKI, Paasikivenkatu 2

1. OSAPUOLET

1.1. VUOKRANANTAJA

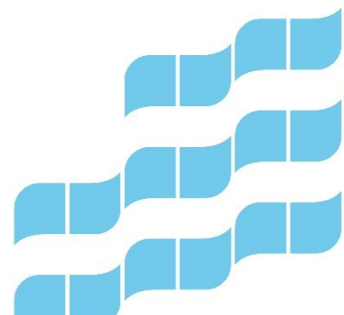
Tampereen kaupunki,
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)
Y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere

Yhteyshenkilö:
kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen
Puhelin 0417305812
Sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

1.2. VUOKRALAINEN

Priima-Ravintolat Oy
Y-tunnus 2245981-6
Hatanpään valtatie 1 B
33100 TAMPERE

Yhteyshenkilö:
Tanja Suominen
Puhelin 045 670 4292



sähköposti tanja.suominen@noho.fi

Laskutustiedot:

Verkkolaskuosoite/OVT-tunnus 003722459816

Operaattori GEP Finland Oy

Välittäjän tunnus E204503

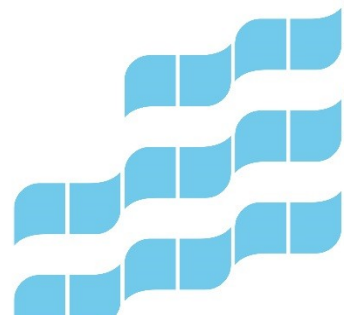
2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohteena on osoitteessa Paasikivenkatu 2 sijaitsevat Mustalahden sataman rakennukset 683 Kahvilarakennus (n. 43 m²), 961 Mustalahden makasiini (n. 266 m²), 4451 Mustalahden Tanssipaviljonki (n. 92 m²) ja terassialueet. Vuokrattavat tilat ja terassialue on merkitty liitteenä oleviin pohjapiirustuksiin. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole vain pinta-alaperusteinen.

Vuokrakohte 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 kustannusvastaulla.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on ravintola- ja kahvilatoiminta. Mikäli tilaa on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

Makasiinirakennuksessa on satama-asiakkaita palvelevat WC- ja pesutilat. Vuokralainen vastaa siitä, että sataman käyttäjillä on pääsy tiloihin. Vuokralainen vastaa satamaa palvelevien tilojen siivouksesta erillisen sopimuksen mukaan. Liitteenä olevan satama-alueen muutossuunnitelman toteutumisen myötä satamaa palvelevat toiminnot siirtyvät pois rakennuksesta (arviolta vuonna 2027 tai 2028), jonka jälkeen WC-tilat ovat pelkästään vuokralaisen käytössä.



Kahvilan alivuokraus on sallittu. Vuokralaisen tulee kirjallisesti hyväksyttää kahvilan alivuokralainen vuokranantajalla.

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

3. VUOKRA-AIKA

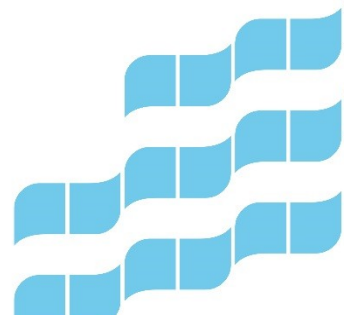
Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.10.2026. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta molemmin puolin. Sopimuksen irtisanominen on tehtävä ennen seuraavaa toimintakautta viimeistään 31.10. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika koskee kautta 2028, jolloin irtisanominen olisi tehtävä 31.10.2027 mennessä.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokran määrä on 10 % kaikesta vuokrakohteessa tapahtuvasta arvonlisäverottomasta liikevaihdosta. Vuokra on kuitenkin vähintään 4 000 euroa kuukaudessa 1.10.2026-30.9.2027 ja vähintään 5 000 euroa kuukaudessa 1.10.2027 alkaen.

Mikäli sataman muutostyöt eivät ole valmiit 30.9.2027 mennessä, minimivuokran korotus siirtyy, kunnes sataman muutostyöt todetaan valmistuneeksi.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (vuokran alkamishetkellä 25,5 %). Vuokra tarkistetaan kohdan 5 mukaisesti.



Vuokralainen ilmoittaa vuosittain liikevaihtonsa kirjanpitonsa mukaisesti myyntikauden päätyttyä vuokranantajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen 31.10. mennessä.

Vuokranantaja laskuttaa liikevaihtosidonnaisen osan joulukuun 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.

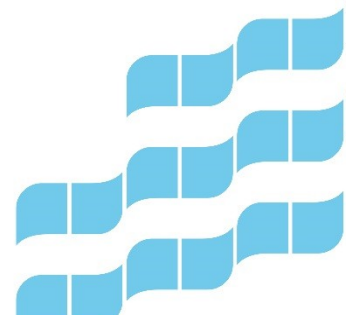
Vuokralainen suorittaa kolmen (3) kuukauden arvonnisäverollista vähimmäisvuokraa vastaavan vakuuden laskua vastaan.

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 sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2026 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vähimmäis- ja enimmäisvuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa



laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vähimmäis- ja enimmäisvuokrat tarkistetaan vuodelle 2028.

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

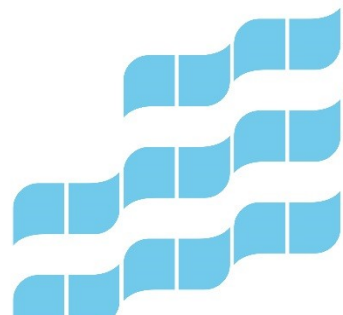
Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä liitteenä 2. olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.

Vuokralainen vastaa asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohte jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät vuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan



toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden ja paistorasvojen ja ruokaöljyjen säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta.

Vuokralainen maksaa kohteen veden ja jäteveden kustannukset kulutusperusteisesti takamittauksen perusteella. Vesi - ja jätemaksuissa noudatetaan kaupungin kulloinkin vahvistamia maksuja.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sähkö - ja lämmityskuluista. Vuokralainen tekee sähkön ostosta sopimuksen suoraan sähkön toimittajan kanssa.

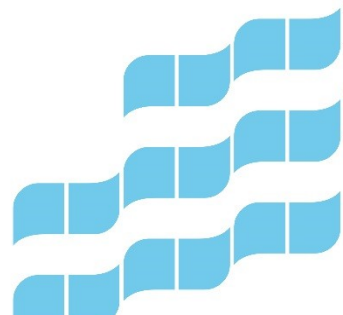
Vuokralainen vastaa tilojen siivouksesta kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa käyttöönsä luovutettujen kalusteiden, laitteiden ja rakenteiden huollosta ja kunnossapidosta. Laitteiden tai kalusteiden rikkoutuessa vuokranantaja ei ole velvollinen hankkimaan uutta tilalle, vaan se kuuluu vuokralaisen omiin hankintoihin. Vuokralainen ei ole velvollinen hankkimaan uutta laitetta rikkoutuneen tilalle, jos ei laitetta tarvitse. Vuokralaisen käyttöön luovutetuista laitteista on tehty liitteenä oleva laiteluettelo.

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

7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua



syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

8. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

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

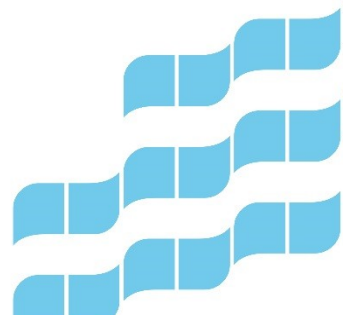
9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

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 epä säännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

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

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaiteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkvallasta 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.

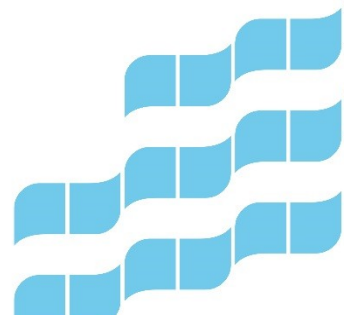
Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen toiminnallaan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksesta tai laiminlyönnistä johtuen aiheutuvista välittömistä vahingoista.

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. Vuokranantaja vaatii vuokrasuhteen loppuessa Vuokralaisen poistavan mahdollisesti toimintaansa varten rakennetut kiinteät ja kevyet väliseinät huoneistosta, ellei Vuokranantaja erikseen kirjallisesti anna lupaa näitä jättää vuokrahuoneistoon.

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

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



11. MUUT EHDOT

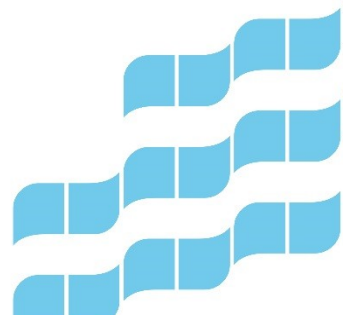
Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle viipymättä kaikista yhteys- ja laskutustiedoissaan tapahtuvista muutoksista. Ilmoitus tulee tehdä kirjallisesti ja sen tulee sisältää kaikki tarvittavat tiedot, jotta vuokranantaja voi päivittää tiedot ajantasaisiksi.

Vuokralainen on tietoinen satama-alueen muutostöistä, joilla voi olla vaikutusta ravintolatoimintaan. Lisäksi piha-alueen käyttöön, kuten jätekeräyksen järjestykseen ja satamatoimintojen järjestämiseen, tulee muutoksia liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti. Myös terassialueille voi tulla muutostarpeita. Muutostyöt on arvioitu tapahtuvan vuosina 2026–2028. Tanssipaviljongin vieressä oleva vuokralaisen pressukatko on poistettava viimeistään satama-alueen uudistamistöiden ulottuessa tälle alueelle (arviolta vuonna 2027). Nykyisiä varasto- ja WC-kontteja ei alueella sallita. Mahdolliset ulkotiloissa olevat vuokralaisen uudet WC- ja varastoratkaisut on sijoitettava vuokralaiselle määritellylle terassialueelle ja ne on hyväksyttävä vuokranantajalla.

Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokrahyvityksiin tai muihin korvauksiin satama-alueen rakennustöiden ajalta.

Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista ja -sitoumuksista ja myötävaikuttaa mm. energiakulutuksen ja jätehuollon seurannan sekä raportoinnin kehittämisessä ja toteuttamisessa, sekä edesauttaa toiminnallaan ympäristötavoitteiden saavuttamisessa.

Vuokralaiselta edellytetään bio- pahvi-, metalli-, lasi- ja muovijätteen lajittelua.



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 kaotamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista.

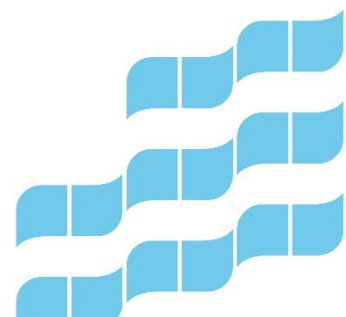
Mahdolliset sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli asioista ei päästä yhteisymmärrykseen, sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

12. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

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

13. LIITTEET

1. Pohjakuvat vuokrakohteesta
2. Vastuunjakotaulukko
3. Alueen YS-suunnitelma ja terassialueet
4. Laiteluettelo vuokralaisen käyttöön luovutetuista keittiölaitteista



14. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo osapuolia, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

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

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Priima-Ravintolat Oy:n puolelta toimitusjohtaja Jarno Suominen.

