



A. VUOKRANANTAJA

Jyväskylän kaupunki / Tilapalvelu

PL 124

40101 Jyväskylä

Yhteyshenkilö Satu Altén
Puhelin/fax 040 728 9669
Sähköposti satu.alten@jyvaskyla.fi
Pankkiyhteys FI62 5290 0220 0095 16
Y-tunnus 0174666-4
Kotipaikka Jyväskylä

B. VUOKRALAINEN

Leonardi Oy

Kauppakatu 16 a 11
40100 JYVÄSKYLÄ

Yhteyshenkilö Luca Leonardi
Puhelin/fax 050 414 6671
Sähköposti leonardiofficial@gmail.com
Y-tunnus tai 3624827-8
henkilötunnus
Kotipaikka Jyväskylä

C. VUOKRAKOHDE

Kohde

JK04410 Kaupunginkirjasto, Kansalaisopisto, Vapaudenkatu 39 - 41, 40100 Jyväskylä

Vuokrattavat tilat

Tunnus	Huoneisto	Pinta-ala noin m ²	Käyttötarkoitus	Tyyppi
JK04410	Kaupunginkirjasto & Kansalaisopisto kahvila	158,5	Liikehuoneisto	
Yhteensä		158,5		

- ☒ Huoneiston pohjakuva liitteenä
☐ Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake
☐ Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä
☒ Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimushetkellä

D. VUOKRA-AIKA

Voimassaolo

- ☒ Toistaiseksi Alkaen: 1.9.2026
☐ Määräaikainen

Hallintaoikeuden siirtymispäivä 1.9.2026

Irtisanomisaika

- ☐ LHV:n mukainen
☒ 3 kk vuokranantajan irtisanoessa
☒ 1 kk vuokralaisen irtisanoessa

Irtisanomisajan alkamispäivä

- ☐ LHV:n mukainen
☐ Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä:
☒ Irtisanomisajan tarkennus kodassa muut ehdot

E. VUOKRA

Vuokra ilman arvonlisäveroa

Kuukausivuokra 1 426,50 €/kk (9,00 €/m²/kk)
 Erilliskorvaukset €/kk
 Vuokra yht. sis. alv 1 790,26 €/kk
 Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 6. päivänä

- ☒ Viivästyskorko korkolain mukainen
☐ Vuokran sisällöstä ja erilliskorvauksista on sovittu liitteessä
☒ Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia tai niiden osalta voidaan hakeutua ALV:n piiriin.
☐ Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin

G. VAKUUS

- ☐ Tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vakuuden:

Vakuuden arvo €
 Viimeinen toimituspäivä
 Säilytyspaikka

F. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran tarkistus

- ☒ Vuokra sidotaan indeksiin: Elinkustannusindeksi 04.2026, 2379,0
☐ Muu tarkistusehto
☒ Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee

Tarkistusehto

Korotus indeksimuutosta vastaavasti

Tarkistusajankohta

Vuositain syyskuun alussa huhtikuun indeksin mukaan

H. MUUT EHDOT

1 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan huoneiston sovitua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan sopimuksessa tarkemmin määriteltyä toimintaa. Jos toimintaa halutaan muuttaa, siihen on saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

2 HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei muuta ole erikseen sovittu.

3 YLLÄPITO

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista. Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

4 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaisen suorittamista muutos- ja parannustöistä ei suoriteta korvausta.

5 VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUKSIA JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratussa tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

6 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita. Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

7 VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

8 JÄTEHUOLTO

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

9 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti. Lisäksi vuokralainen käyttää huoneistoa vuokranantajan asettamien ympäristöllisten tavoitteiden mukaisesti.

I. ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleanto-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Jyväskylä, 12.6.2026

Vuokranantaja

Jyväskylän kaupunki / Tilapalvelu

Vuokralainen

Leonardi Oy

Kaisa Jokinen

Luca Leonardi



MUUT EHDOT

Vuokrattavat tilat:

Kahvilatila, keittiö ja neuvottelutila sekä oikeus käyttää kesästä 2027 alkaen kahvilan edustalla sijaitsevaa terassia. Terassin käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin kirjastopalveluiden ja Tilapalvelun kanssa (liitteenä pohjakuva).

Käyttötarkoitus:

Tilat vuokrataan kahvilakäyttöön.

Vuokra-aika:

Vuokra-aika alkaa 1.9.2026. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva.

Vuokralaisen irtisanomisaika on 1 kuukausi ajalla 1.9.2026-31.8.2027 ja tämän jälkeen 3 kuukautta.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus 1 kuukauden irtisanomisajalla vakavan sairastumisen tai työkyvyttömyyden perusteella erillisen ehdon mukaisesti.

Vuokranantajan irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta.

Arvonlisäverovelvollisuus ja tilojen käyttö:

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

Muut ehdot:

1. Vuokranantaja vastaa seuraavista kiinteistö- ja tilapalveluista:

- Kiinteistönhoito ja kunnossapito*
- Ulkoalueiden hoito, kone- ja käsilumityöt*
- Lämmitys*
- Sähkö*
- Vesi ja jätevesi*
- Kiinteistön palovakuutus*
- Normaali kahvilatoimintaan liittyvä jätehuolto*
- Siivous liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaan*

2. Vuokralainen vastaa jätteiden käsittelystä ja toimittamisesta kiinteistön jätepiesteeseen jätelainsäädännön ja -määräysten edellyttämällä tavalla.

3. Vuokranantaja luovuttaa kahvilanpitäjän käyttöön tiloissa olevat koneet, laitteet sekä salin ja kokoustilan kalusteet. Vuokranantaja vastaa tiloissa olevien kaupungin omistamien koneiden, laitteiden ja peruskalusteiden uusimisesta niiden käyttöänsä päättyessä tai korjauskelvottomiksi tullessa (uusi laite voi olla myös kierrätetty, käyttökuntoinen laite tai kone) sekä niiden poistamisesta ja hävittämisestä, kun taas vuokralainen vastaa niiden asianmukaisesta käytöstä, tavanomaisesta hoidosta ja huollosta sekä virheellisestä käytöstä aiheutuneista vahingoista.

Mikäli vuokralainen uusii kahvilasaliin ja kokoustilaan kalusteita, ovat ne hyväksyttävä vuokranantajalla. Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokralaisella oikeus viedä mennessään itse hankkimansa koneet, laitteet sekä salin, terassin ja kokoustilan kalusteet.

4. Tilat, laitteet ja kalusteet luovutetaan siinä kunnossa, kuin ne ovat sopimuksen alkamishetkellä.

5. Vuokralainen vastaa huoneistolle aiheuttamistaan vahingoista lukuun ottamatta vikoja, jotka aiheutuvat raaka-aine- tai rakennevioista tai luonnollisesta kulumisesta. Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava vuokranantajalle tai tämän edustajalle vuokrakohteessa ilmenneistä vioista tai epäkohdista.

ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Jyväskylä, 12.6.2026

Vuokranantaja

Jyväskylän kaupunki / Tilapalvelu

Vuokralainen

Leonardi Oy

Kaisa Jokinen

Luca Leonardi



MUUT EHDOT

6. Kahvilan aukioloajat sijoittuvat kirjaston kulloinkin voimassa olevien aukioloaikojen sisäpuolelle. Vuokralaisella on oikeus määrittää kahvilan tarkemmat aukioloajat liiketoiminnallisin perustein.
- Kahvilan aukiolojen tulee kuitenkin olla riittävät kirjaston asiakaspalvelun kannalta, ja niiden tulee pääsääntöisesti kattaa kirjaston viikkaimmat asjaintiajat. Vuokralaisen tulee ilmoittaa aukioloajat sekä niiden muutokset etukäteen kirjastopalveluille ja vuokranantajalle.
- Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä edellyttää aukioloaikojen tarkistamista, mikäli kahvilan palvelutaso ei vastaa kirjaston asiakastarpeita.
7. Mikäli vuokralainen haluaa tehdä hallitsemisessaan tiloissa sisustus-muutostöitä, on niihin saatava vuokranantajan lupa. Vuokranantaja ei ole vuokrasuhteen päättyessä velvollinen korvaamaan muutostöistä aiheutuneita kustannuksia, ellei asiasta ennen asentamista toisin sovita.
8. Mainoskilpien yms. kiinnittämiseen rakennukseen tai pystyttämiseen piha-alueelle on saatava vuokranantajan suostumus.
9. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingosta, mikä tulipalon, varkauden tai minkä muun syyn takia ehkä aiheutuu vuokralaisen toiminnalle tai vuokratuissa tiloissa olevalle vuokralaisen tai kolmannen henkilön omaisuudelle, ellei näytetä, että vahinko on johtunut vuokranantajan tai sen henkilökunnan tuottamuksesta.
10. Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja irtaimistonsa vakuuttamisesta.
11. Vuokralainen vastaa kaikesta vahingosta, joka aiheutuu vuokranantajalle vuokratun tilan käytöstä tai vuokralaisen tiloissa harjoittamasta toiminnasta.
- Vuokralainen vastaa lisäksi vahingosta, josta vuokranantaja on lain perusteella velvollinen suorittamaan korvausta kolmannelle osapuolelle, mikäli vahinko on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta tai tilan käytöstä.
12. Mikäli vuokratun liiketilan käyttö estyy tai rajoittuu olennaisesti viranomais määräysten, lainsäädännön muutosten, poikkeusolojen (kuten pandemia, esimerkiksi COVID-19 tai vastaava), tai muun ylivoimaisen esteen johdosta, Vuokralaisella on oikeus saada olosuhteisiin nähden kohtuullinen vuokralennus siltä ajalta, kun tilan käyttö on olennaisesti rajoittunut. Vuokralennus määräytyy tilan käyttöasteen tai viranomaisrajoituksen vaikutuksen perusteella siten, että alennus vastaa rajoituksen aiheuttamaa käyttömahdollisuuden alenemaa.
13. Vuokrasuhteen päättyttyä on vuokrasopimuksen mukaiset tilat tyhjennettävä ja siivottava. Vuokranantajalla on oikeus periä siivouskulut vuokralaiselta, mikäli loppusiivousta ei ole tehty.
14. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralaisen tai tämän yritystoiminnan kannalta keskeisen henkilön vakava sairastuminen tai työkyvyttömyys estää olennaisesti yritystoiminnan jatkamisen, edellyttäen vuokralaisen kirjallista ilmoitusta vuokranantajalle.
- Vuokralainen tiedostaa, että vuokrakohteena oleva pääkirjastorakennus on suunnittelussa mahdollisen peruskorjauksen tai uudisrakentamisen kohteena, minkä johdosta kirjasto- ja kahvilatoiminta voidaan siirtää väistötiloihin tai vuokrasopimus päättää erikseen ilmoitettavalla ajankohdalla. Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan muutoksista vuokralaiselle kohtuullisessa ajassa etukäteen. Osapuolilla on lisäksi oikeus neuvotella vuokrasopimuksen ehdot uudelleen siinä vaiheessa, kun kirjastorakennuksen jatkosta on tehty päätös.
- Mikäli tämän vuokrasopimuksen pääosan ja sen liitteiden välillä ilmenee ristiriitaa, sovelletaan ensisijaisesti liitteiden ehtoja siltä osin kuin ne koskevat yksilöityjä tai teknisiä tarkennuksia, ja muilta osin sovelletaan sopimuksen pääosan ehtoja.

Muutoin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta.

Liitteet:

Liite 4: Vuokra-alueen pohjakuva

Liite 5: Siivouksen palvelukuvaus

ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Jyväskylä, 12.6.2026

Vuokranantaja

Jyväskylän kaupunki / Tilapalvelu

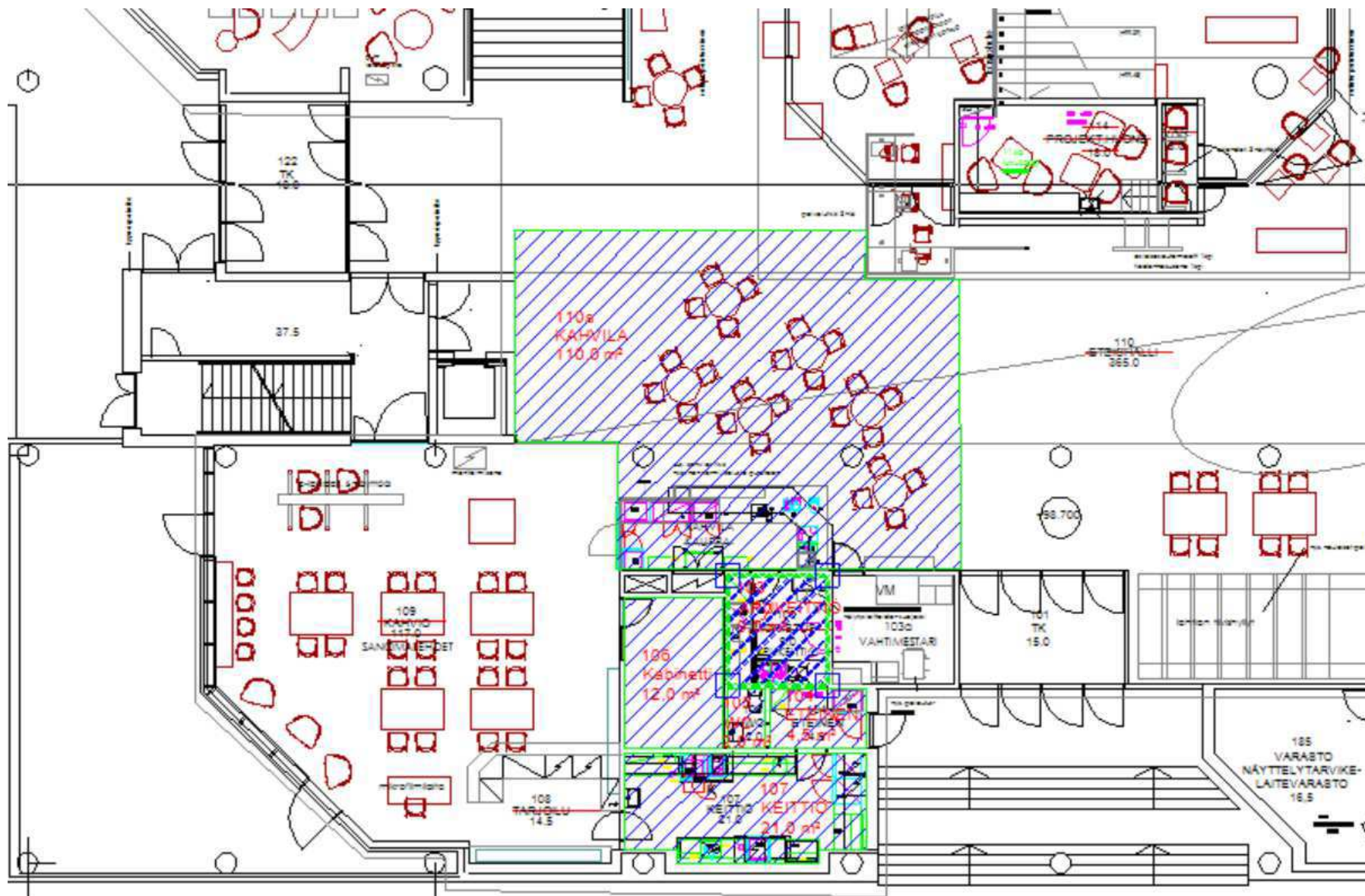
Vuokralainen

Leonardi Oy

Kaisa Jokinen

Luca Leonardi

□ Leonardi Oy:lle vuokrattavat tilat Jyväskylän Kaupunginkirjastolta 1.9.2026 alkaen



VASTUUNJAKOTAULUKKO, SIIVOUSPALVELU			
KAUPUNGIN KIRJASTON KAHVILA			
Tilatyypin ja tehtävät	Kahvion henkilökunta	Siivouspalveluntuottaja	
Kahvio		Taajuus	
Pöytien ja tuolien puhdistaminen	x		
Linjaston ja vitriinien puhdistaminen	x		
Astiapalautuksen kalusteiden puhdistaminen	x		
Biojätteen tyhjennys	x		
Tekstiilikalusteiden pesu	x		
Kuivajätteen tyhjennys	x		
Lattiapintojen puhdistaminen		x	5 x vk
Lattiapintojen peruspesu (myyntitiskin tausta)		x	1 x vuosi
Kahvilan myyntitiskin sisäpuolen lattiapintojen puhdistaminen	x		
Alas laskettujen valaisimien puhdistaminen (pöytien yläpuolella)		x	3 x vuosi
Astiapalautuksen sermeistä / seinistä tahrojen poistaminen	x		
Ylätasojen puhdistaminen (sis. IV-kanavien, venttiilien, katossa olevien valaisimien, kourujen yms. puhdistamisen)		x	3 x vuosi
Neuvottelutila	Kahvion henkilökunta	Siivouspalveluntuottaja	
		Taajuus	
Pöytien ja tuolien puhdistaminen	x		
Vapaiden tasopintojen puhdistaminen	x		
Kosketuspintojen puhdistaminen	x		
Lattiapintojen puhdistaminen	x		
Lattiapintojen peruspesu		x	1 x vuosi
Ylätasojen puhdistaminen (sis. IV-kanavien, venttiilien, katossa olevien valaisimien yms. puhdistamisen)		x	3 x vuosi
Pattereiden puhdistaminen		x	1 x vuosi
Keittiö	Kahvion henkilökunta	Siivouspalveluntuottaja	
		Taajuus	
Lattiapintojen pesu	x		
Kalusteiden ja välineiden puhdistaminen	x		
Ikkunoiden pesu (sisäpinta, keittiötila)	x		