



Yhteistoiminta kauppakeskuksessa

Kauppakeskukset liikepaikkana poikkeavat suuresti muista liikekiinteistöistä. Yhtenäinen markkinointi sekä kauppakeskuksen ja siellä toimivien yritysten välinen yhteistyö muodostavat kauppakeskuksesta toiminnallisen kokonaisuuden. Yhtenäiset pelisäännöt ja yhteistyö ovat olennainen osa kauppakeskusta ja mahdollistavat kaikkien osapuolten liiketoiminnan menestyksen.

Kauppakeskustoimiala on kehittynyt ja monipuolistunut voimakkaasti viime vuosina. Asiakassuuntautuneen kehityksen seurauksena esimerkiksi kauppakeskuksen markkinoinnin johtamisesta on tullut yhä tärkeämpi osa kauppakeskusten johtamista.

Kauppakeskusmarkkinoinnin tärkein tehtävä on kauppakeskuksen brändin rakentaminen ja sen pitkäjänteinen kehittäminen. Menestyksekkäs kauppakeskusmarkkinointi edellyttää hyvää yhteistyötä, jossa osapuolet (liikkeenharjoittajat, kauppakeskusjohto ja omistajat) sitoutuvat yhteiseen päämäärään kauppakeskuksen kokonaisedun mukaisesti.

Kauppakeskuksessa toteutettavan yhteismarkkinoinnin tarkoituksena on osaltaan saada asiakkaat kauppakeskukseen sekä tehdä itse kauppakeskus houkuttelevaksi. Markkinoinnissa annetaan asiakaslupaus, joka lunastetaan keskuksessa muun muassa saavutettavuudella, aukiololla, palvelulla, siisteydellä, turvallisuudella ja muilla asiakaskokemukseen keskeisesti vaikuttavilla asioilla.

Kauppakeskusten vuokrasopimuksissa on tarpeen ottaa huomioon kauppakeskuksen toiminnan asettamat erityisvaatimukset. Jotta alalla vallitsisivat yhteiset pelisäännöt ja asioista sopiminen olisi mahdollisimman vaivatonta, on Suomen Kauppakeskusyhdistys ry laatinut tämän mallin kauppakeskusvuokrasopimuksen liitteeksi.

Malli sopimusliitteeksi

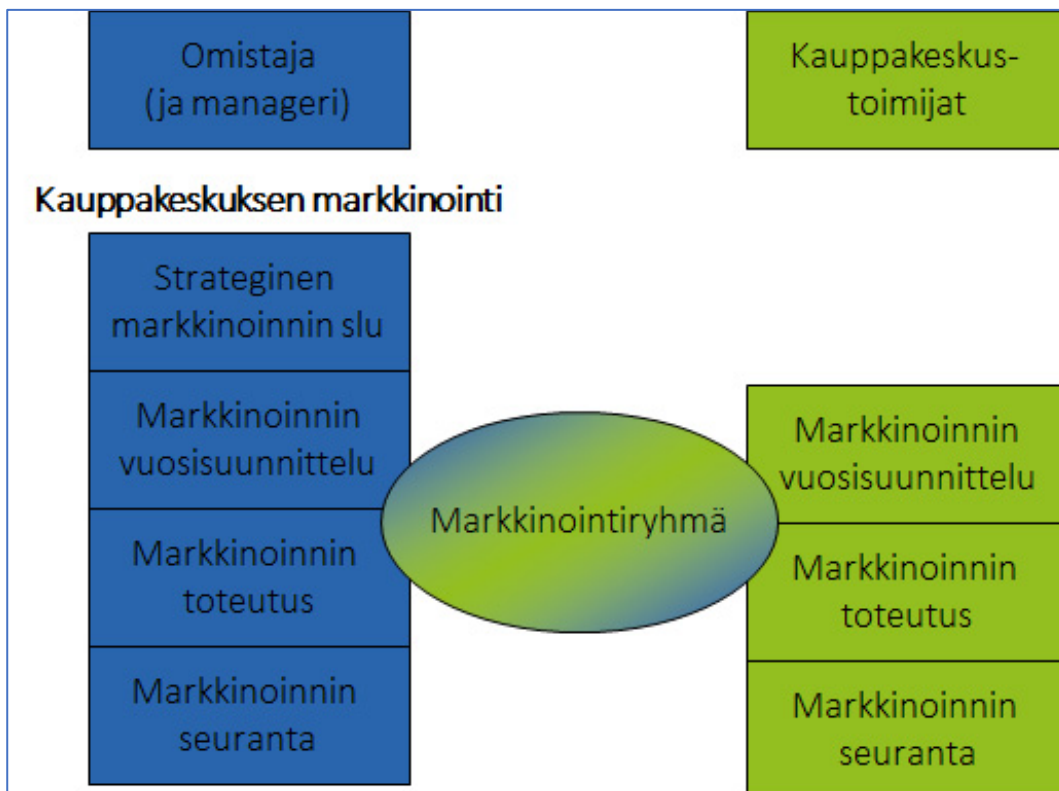
1. Sopimusliitteen tarkoitus

Tässä sopimusliitteessä on sovittu niistä vuokrasopimukseen sisältyvistä ehdoista, jotka ovat seurausta kauppakeskuksen erityisluonteesta liikepaikkana. Kaikki tämän liitteen ehdot ovat oleellinen osa vuokrasopimusta.

2. Yhteistyön organisointi

Kauppakeskuksen johto vastaa kauppakeskuksen markkinoinnista sekä siihen liittyvästä yhteistoiminnan koordinoinnista. Vuokrasuhde mahdollistaa osallistumisen liikkeenharjoittajien ja kauppakeskusjohton väliseen yhteistyöhön kauppakeskuksen markkinoinnissa.

Yhteistoiminnan varmistamiseksi kauppakeskukseen perustetaan tätä tehtävää varten kauppakeskuksen markkinointiryhmä (kuva 1). Markkinointiryhmää johtaa kauppakeskusjohto ja sen kokoonpano edustaa mahdollisuuksien mukaan kattavasti markkinoinnin osaamista kauppakeskuksen eri toimialoilta. Markkinointiryhmä toimii yhteistyöelimenä, joka varmistaa yhteisen näkemyksen, tiedonvaihdon ja sitoutumisen kauppakeskusmarkkinointiin.



3. Markkinointimaksu

Markkinointimaksu peritään ja sitä tarkistetaan vuokrasopimuksessa sovittavalla tavalla.



4. Myyntien ilmoittaminen ja yhteismarkkinoinnin tulosten raportointi

Kauppakeskusta johdetaan ja markkinoidaan yhtenä kokonaisuutena. Markkinoinnin tehon ja kauppakeskuksen kehityksen selvittämisen vuoksi vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kuukausittain tai erikseen vuokrasopimuksessa sovituin väliajoin verollisen myynnin ja kassatapahtumien lukumäärän kauppakeskuksen johtajalle tai hänen määräämälleen henkilölle. Yksittäisen vuokralaisen tiedot pidetään ehdottoman luottamuksellisina.

Vuokranantaja sitoutuu vastavuoroisesti raportoimaan määräjain tietoja kauppakeskuksen myyntien kehityksestä. Kauppakeskuksen kokonaismyynnin kehitys on osa kauppakeskusmarkkinoinnin mittaristoa, jolla voidaan seurata asetettujen tavoitteiden ja panosten vaikuttavuutta.

5. Kauppakeskuksen logon ja nimen käyttö

Vuokralainen sitoutuu mainonnassaan käyttämään näkyvästi kauppakeskuksen logoa, mikäli ketju-
maisesta markkinoinnista johtuen ei muuta sovita.

Vuokralaisen viralliseen yritysnimeen ei saa liittää kauppakeskuksen nimeä. Kauppakeskuksen nimeä saa käyttää osana markkinointinimeä, mutta sen käytöstä on luovuttava, kun vuokrasuhde päättyy.

6. Aukioloajat

Kauppakeskuksen tavoitteena on pitää siinä toimivilla liikkeillä yhtenäiset aukioloajat. Aukioloajat ovat osa asiakaslupausta. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kauppakeskuksen kulloinkin voimassaolevia aukioloaikoja ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita.

Liikkeet pidetään sopimushetkellä voimassaolevan tilanteen mukaan avoinna asiakkaille:

Arkisin	klo	-
Lauantaisin	klo	-
Aattoina	klo	-
Sunnuntaina	klo	-

Poikkeavista aukioloajoista on aina sovittava erikseen kauppakeskuksen johdon kanssa, samalla on sovittava siitä mahdollisesti aiheutuvien kustannusten korvauseriaatteista.

7. Myymälän julkisivu, näyteikkunat, mainoskyltit ja ulkomainokset

Myymälän ulkopuoliset mainos- yms. kyltit ja rakenteet tulee etukäteen sopia ja hyväksyttävä kauppakeskusjohdon kanssa. Niiden tulee sopeutua kauppakeskuksen yleisilmeeseen. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa ja kuljettaa pois mainosvalot, teipit, kyltit yms. vuokrasuhteen päätyttyä.

Hallinnassaan olevien ikkunoiden, lasiovien ja vitriininomaisten osien huollosta, hoidosta ja siivouksesta vuokralainen sitoutuu vastaamaan riittävin väliajoin omalla kustannuksellaan.

8. Autopaikoitus

Kauppakeskuksen autopaikoitus on ensisijaisesti tarkoitettu kauppakeskuksen asiakkaille. Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja / kiinteistönomistaja / kauppakeskusyhtiö on vuokralaiselle antanut.



9. Yhteisten tilojen käyttö

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin pitemmäksi aikaa eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

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 erillisten lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

10. Goodwill-arvo

Kauppakeskuksessa goodwill-arvo syntyy pääosin kauppakeskuskonseptista, brändistä, vuokralaiskoonpanosta ja kauppakeskuksen markkinoinnista.

11. Sopimusrikkomuksen seuraukset

Ensisijaisesti sopimusrikkomuksesta pyritään neuvottelemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu siitä, että hän laiminlyö tässä sopimusliitteessä hänelle annettuja ohjeita ja velvoitteita. Velvoitteiden laiminlyönnin seurauksena vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkona kuukauden vuokraa vastaavan summan, ellei vuokranantaja pysty osoittamaan laiminlyönnistä aiheutuneen suurempaa vahinkoa.

Jos vuokralainen rikkoo olennaisesti tässä sopimusliitteessä hänelle annettuja ohjeita ja velvoitteita, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus LHV 48-49 §:issä mainituin tavoin, ellei vuokralainen kirjallisen varoituksen saatuaan oikaise toimintaansa.

12. Velvoitteiden siirto sopimuksen siirron yhteydessä

Vuokralaisella ei ole oikeutta missään tilanteessa siirtää vuokrasopimustaan tai osittainkaan luovuttaa vuokraamaansa tilaa edelleen, ilman vuokranantajan nimenomaista lupaa. Jos lupa myönnetään, sitoutuu vuokralainen siirtämään myös tässä sopimusliitteessä sovitut velvoitteet siten, että ne sitovat uutta vuokralaista tai edelleenvuokralaista. Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Paikka ja päivämäärä

Paikka ja päivämäärä

Vuokranantajan allekirjoitus

Vuokralaisen allekirjoitus