Vuokrasopimus
XX.XX.2027

LUONNOS

Vuokrasopimus Siikakosken retkeilykeskus-monitoimitila

1 Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja:

Juvan kunta, Y-tunnus: 0164551–3

Juvantie 13, 51900 Juva

Sopimuksen yhteyshenkilö: tekninen johtaja Vesa Kankkunen, vesa.kankkunen@juva.fi tai p. 040 013 6209

Vuokralainen:

XXX, jäljempänä sopimuksessa vuokralainen, Y-tunnus:

Sopimuksen yhteyshenkilö: XXX

2 Sopimuksen kohde, tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan käyttöoikeudesta Juvan kunnan Siikakoskella sijaitsevan Siikakosken retkeilykeskus-monitoimitilan sisä- ja ulkotilojen käytöstä. Rakennuksen koko neliömäärä on XX m2. Kahvilatilatilan koko on 34,5 m2 ja osittain katettua ulkoterassia on noin 80 neliömetriä. Tilat sisältävät osittain katetun ulkoterassin ja piha-alueen, jotka mahdollistavat kesäkahvilan ja välinevuokrauksen järjestämisen.

Tila sisältää keittiön, myyntitilan, kahvilan yleisötilan sekä henkilökunnan varasto- ja sosiaalitiloja. Lisäksi retkeilykeskuksessa on matkaparkissa majoittuville ja alueen retkeilijöille tarkoitetut wc-, pesu- ja huoltotilat.

Tiloja käytetään retkeilykeskuksen ja kahvilan toimintaan. Tilan on tarkoitus palvella monipuolisesti alueen matkailijoita, retkeilijöitä, melojia, pyöräilijöitä, asukkaita ja yrittäjiä. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on mahdollistaa Siikakosken retkeilykeskuksen toiminta korkealaatuisena retkeilijöiden, matkailijoiden ja paikallisten ihmisen tukikohtana.

Sopimuksen liitteenä on vastuunjakotaulukko (liite 1) ja kalustoluettelo (liite 2).

3 Sopimuksen taloudelliset reunaehdot

Tiloista ja kaluston käyttämisestä peritään vuokrana XX euroa kuukaudessa.

Vuokrasopimukseen sisältyvät korvaukset vedestä sekä tavanomaisista huolto- ja kunnossapitotöistä. Vuokranantaja laskuttaa sähkön kulutuksesta vuokralaista sähkön

energian hinnan ja siirtomaksujen osalta vuosittain huhtikuu-lokakuu väliseltä ajalta. Vuokranantaja vastaa kustannuksista marraskuu-maaliskuu välisenä aikana.

Kohteeseen on asennettu sähköauton latauspaikka. Vuokranantaja vastaa kokonaisuudesta ja hankki palvelutuottajan operoimaan toimintaa. Käytetty sähkö vähennetään vuokralaiselta laskutettavasta sähkölaskusta.

Maksettavan vuokran tasosta järjestetään vuotuinen neuvottelu viimeistään syyskuussa seuraavaa kalenterivuotta koskien. Vuokran taso sidotaan elinkustannusindeksiin. Lähtötaso on vuoden 2025 vuosikeskiarvo, joka oli pisteluvussa 2339

Yrittäjä saa pitää itsellään kokonaisuudessaan kahvila- tai muusta palvelutoiminnasta saatavat myyntitulot.

Vastuunjakotaulukossa (liite 1) on sovittu erillistä vastuista vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

4 Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet

Vuokralainen sitoutuu vastaamaan Siikakosken retkeilykeskuksen toiminnasta kokonaisuudessaan. Vuokralainen sitoutuu pitämään paikkaa auki vähintään kuutena päivänä viikossa 14.6. – 15.8.2027 ja 14.6.-15.8.2028. välisenä ajanjaksona. Yrittäjällä on oikeus pitää paikkaa auki myös muuna aikana vuosittain huhtikuun-lokakuun välillä.

Vuokralainen saa hyödyntää aluetta oman liiketoiminnan kehittämiseksi esimerkiksi välinevuokraamon, erilaisten tilaisuuksien tai tapahtumien järjestämisessä. Isoista yli 100 hengen yleisötilaisuuksista tulee sopia etukäteen vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen sitoutuu vastaamaan retkeilykeskuksen vastaanoton hoitamisesta ja kahvilatoiminnan hoitamisesta. Retkeilykeskuksen rakentamiseen on saatu Euroopan Unionin myöntämää osarahoitusta, joten harjoitettavan toiminnan on tuettava kohteen julkista retkeily- ja matkailuinfokäyttöä.

Vuokralainen sitoutuu myymään Visit Juvan -tuotteita, josta yrittäjälle maksetaan 15 % myyntiprovisio.

Vuokralainen vastaa ja huolehtii hallinnoimansa tilan ja alueen päivittäisestä ylläpitosiivouksesta.

Viranomaisten mahdollisesti vaatimat kahvilatoimintaan liittyvät korjaukset tilassa tehdään vuokralaisen kustannuksella. Vastaavista kiinteistöön liittyvistä korjauksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tiloja kolmannen osapuolen käytettäväksi. Vuokralainen ei saa suorittaa tiloissa muutos- tai korjaustöitä ilman sopimatta asiasta vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasopimuksen päättyessä vuosittain lokakuussa viemään pois huoneistossa yhtiön omaisuutta olevat koneensa, laitteensa ja muun irtaimistonsa sekä raaka-aineensa. Samalla on huolehdittava huoneiston ja ympäristön siivouksesta.

Vuokralaisella on oikeus päättää kahvilan tuotteiden ja tarjottavien muiden palveluiden hinnoista. Vuokralainen saa pitää itsellään kokonaisuudessaan kahvila- tai muusta palvelutoiminnasta saatavat myyntitulot.

Vuokralainen vastaa siitä, että huoneiston ja kunnan omistan irtaimiston ja laitteiston kunto säilyy siinä kunnossa, kuin ne ovat sopimuksen alkaessa olivat, ottaen kuitenkin huomioon normaalin käytöstä johtuvan kulumisen.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää nimi- tai mainoskilpiä vuokranantajan etukäteen hyväksymiin paikkoihin.

Vuokranantaja ottaa ja pitää voimassa rakennusta koskevat kiinteistö- ja palovakuudet. Vuokralainen vastaa oman ja kolmannen osapuolen irtaimen ja toimintansa vastuuvakuutuksista.

Vuokralainen vastaa Juvan kunnalle ilmoitettavista korjaustarpeista. Yhteyshenkilö ilmoituksissa on kunnan tekninen johtaja. Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle havaitsemistaan korjaustarpeista tai puutteista.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan mahdollisia viranomaisten ohjeita ja lainsäädäntöä toiminnassaan.

Vuokralainen saa siirtää tämän sopimuksen kolmannelle osapuolelle vain kunnan etukäteen antamalla kirjallisella luvalla.

Vuokralainen antaa vuokranantajalle oikeuden suorittaa tiloissa tarvittaessa asiaan kuuluvia katselmuksia.

Vuokralaisen tulee viedä tarjoamansa palvelut Visit Finlandin ylläpitämään Datahub-tietokantaan, jonka kautta tuotteet ja palvelut näkyvät esimerkiksi visitjuva.fi sekä visitmikkeli.fi -sivustoilla.

Vuokralainen saa hankkia tilaan anniskeluoikeudet. Vuokralainen sitoutuu siihen, ettei tiloissa harjoiteta normaalia julkista retkeily- ja matkailuinfokäyttöä häiritsevää toimintaa. Tilan ilta- ja yö aukioloajoista sovitaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokralainen vastaa osaltaan vastuunjakotaulukon (liite 1) mukaisista vastuista ja tehtävistä.

5 Juvan kunnan oikeudet ja velvollisuudet

Tilat luovutetaan vuokralaiselle Juvan kunnan toimesta 1.4.2027 alkaen tai sopimuksen mukaan. Tiloista ja kaluston käyttämisestä peritään vuokrana XX euroa kuukaudessa. Tiloihin liittyen kunta ei peri erikseen yhtiöltä korvauksia puhtaan veden ja jäteveden kulutuksesta tai tavanomaisista huolto- ja kunnossapitotöistä.

Vuokranantaja laskuttaa sähkön kulutuksesta vuokralaista sähkön energian hinnan ja siirtomaksujen osalta vuosittain huhtikuu-lokakuu väliseltä ajalta. Vuokranantaja vastaa kustannuksista marraskuu-maaliskuu välisenä aikana.

Sähköauton latauspaikalla käytetty sähkö vähennetään yrittäjältä laskutettavasta sähkölaskusta.

Vuokranantaja antaa yhtiön käyttöön kahvilan toiminnassa tarvittavan kaluston, laitteet, ja kahvila-astiaston. Mahdollista täydennyksistä neuvotellaan yhdessä tapauskohtaisesti. Kalustosta on laadittu sopimuksen liitteenä (liite 2) oleva erillinen kalustolistaus.

Juvan kunta luo kunnan tai Visit Juvan sivustojen alle Siikakosken retkeilykeskuksen verkkosivut. Lisäksi kunta tekee sosiaalisen median kanavat ja graafisen ilmeen. Vuokralainen saa haltuunsa vuokra-ajaksi oikeuden käyttää ja päivittää sosiaalisen median kanavia ja verkkosivuja. Tilit ja sisällöt pysyvät kunnan omistuksessa ja käyttöoikeudet palautetaan kunnalle vuokrasopimuksen päättyessä. Viestinnässä noudatetaan Siikakosken graafista ilmettä.

Vuokranantajan muut taloudelliset vastuut ja reunaehdot yhtiön suuntaan on määritelty sopimuksen kohdassa 3.

Vuokranantaja sitoutuu omassa markkinoinnissaan tuomaan Siikakosken retkeilykeskusta esille ainutlaatuisena lähiliikuntapaikkana sekä matkailupalveluna.

Vuokranantaja vastaa osaltaan vastuunjakotaulukon (liite 1) mukaisista vastuista ja tehtävistä.

6 Sopimuksen voimassa olo ja irtisanominen

Tämä sopimus astuu voimaan heti päätöksen saadessa lainvoiman ja osapuolten allekirjoittaessa virallisen vuokrasopimuksen.

Tilojen vuokrasopimus on voimassa 1.4.2027-30.10.2027 ja 1.4.2028-30.10.2028. Lisäksi sopimus kattaa option 1.4.2029-30.10.2029 välisestä ajasta. Option käyttäminen edellyttää vuokralaisen ja vuokranantajan molemminpuolista yhteistä tahtoa option käyttämisestä. Option käyttämisestä on ilmoitettava kirjallisesti vuokralaisen toimesta 30.10.2028 mennessä.

Sopimus voidaan irtisanoa kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle sopijaosapuolelle.

7 Vahingonkorvaus

Vahinkotapahtumat selvitetään yhteistyössä osapuolten kesken. Yhtiön tulee tehdä vahinkotapahtumasta ilmoitus ensi tilassa. Vahinkotapahtumista tehdään kirjallinen kuvaus asian käsittelyä varten.

Vahingonkorvausta on vaadittava sopijapuolelta kuukauden kuluessa siitä, kun vahingonkorvauksen perusteena oleva tapaturma tai virhe havaittiin tai se olisi pitänyt havaita, muussa tapauksessa oikeus mahdolliseen korvaukseen on menetetty.

Sopijapuolet eivät vastaa toisilleen aiheutuneista välillisistä vahingoista. Kahvilatoiminnan osalta mahdollisesti asiakkaille aiheutuneista vahingoista vastaa yhtiö.

8 Muut ehdot

Yhtiöllä on oikeus käyttää rakennukseen liittyvää maa-aluetta retkeilykeskuksen toimintaan liittyvää kauttakulkua varten yhdessä rakennuksessa olevien muiden käyttäjien kanssa näiden toiminta sekä vastaavat oikeudet huomioiden.

Tämän sopimuksen suhteen noudatetaan muilta osin lakia ja säännöksiä liikehuoneistojen vuokraamisesta.

9 Erimielisyyksien ratkaisu

Sopimusta tai sen toteutusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Erimielisyyksien jatkuessa riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa.

10 Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle. Sopimuksen liitteenä on vastuunjakotaulukko (liite 1) sekä kalustolistaus (liite 2) retkeilykeskuksessa olevasta kalustosta, jotka Juvan kunta omistaa. Sopimuksen allekirjoittajat ovat tutustuneet paikan päällä kalustoon ja vastuunjakotaulukkoon X.X.2027 ja todenneet yhdessä kaluston tämänhetkisen kunnon toimivaksi.

Juvalla X.X.2027

Nimi XXX	Vesa Kankkunen
Titteli XXXXXX	Tekninen johtaja
Yritys XXX	Juvan kunta