

10.1.2022

1 Osapuolet

1.1
Vuokranantaja Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2.

1.2
Vuokralainen Kuusiston Lomakeskus Oy, y-tunnus 2611744-2.
Munkkentie 251, 21620 Kuusisto
p. 0400 534 648

2 Vuokrauskohde

2.1
Kohde Naantalin kaupungin 2. kaupunginosan 22. korttelin Y-tontilla sijaitsevat rakennukset piha-alueineen.

Vuokra-alue on merkitty liitteenä olevaan kaavaotteelle.

3 Tarkoitus

Vuokrauksen kohteen käyttötarkoitus on majoitus-, kahvila- ja ravintolatoiminta sekä muu matkailua palveleva liiketoiminta. Rakennuksen käyttäminen muuhun kuin edellä mainittuun tarkoitukseen on kielletty.

4 Vuokra-aika

4.1
Vuokra-aika alkaa, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja kun kaupunginhallituksen vuokrauspäätös sekä käyttötarkoituksen poikkeuslupapäätös ovat saaneet lainvoiman.

Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 15 vuotta laskien sopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokrasopimus on kummankin osapuolen irtisanottavissa kalenterivuositain kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimuksen irtisanominen tulee tehdä kesäkuun 1. päivään mennessä ennen seuraavan kalenterivuoden alkua.

5 Vuokra

5.1
Vuotuisen vuokran suuruus

Vuokra on 6 % + alv. vuotuisesta liikevaihdosta, joka käsittää vuokrauskohdeessa harjoitettavan kaiken liiketoiminnan liikevaihdon yhteismäärän. Minimivuokra kalenterivuodelta on kuitenkin yhdeksäntoista tuhatta (19.000,00) euroa + alv.

5.2
Vuokranmaksu

Vuosivuokra maksetaan minimivuokran osalta viidessä erässä erikseen sovittavan aikataulun perusteella.

Liikevaihdon perusteella mahdollisesti maksettava lisävuokra eräännyy seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä.

10.1.2022

Vuokralainen on velvollinen antamaan kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä edellisen vuoden liikevaihdostaan kirjallisen todistuksen, jonka oikeellisuuden allekirjoituksellaan on varmistanut kauppa- ja teollisuusministeriön pitämään rekisteriin merkitty tilintarkastaja.

5.3

Viivästyskorko

Maksuerille lasketaan viivästyskorko korkolain mukaisesti.

5.4

Vuokravakuus

Vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle vuotuisen minimivuokran määrää vastaavan pankkitakauksen tai muun, siihen verrattavissa olevan vakuuden ennen vuokra-ajan alkamista.

6

Hallintaoikeus

Hallintaoikeus vuokrattavaan tilaan siirtyy, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrasopimuspäätös tulee lainvoimaiseksi.

7

Muut maksut

7.1

Lämpö, vesi ja sähkö

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kiinteistön ylläpidosta ja tässä tarkoituksessa hankkii käyttämänsä lämmön, veden ja sähkön niiden toimittajilta.

8

Vuokralaisen oikeudet

8.1

Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeutta ei saa siirtää, ellei vuokranantaja siihen suostu etukäteen tehdystä anomuksesta.

8.2

Alivuokraus

Vuokrauksen kohteen tai sen osan alivuokraus on kielletty ilman vuokranantajan suostumusta.

8.3

Huonetilojen muutostyöt ja laiteasennukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavista vuokrauksen kohteen muutostöistä sekä keittiön ja muiden tilojen laiteasennuksista vuokranantajalle etukäteen esitetyn ja vuokranantajan hyväksymän suunnitelman mukaan. Muutos-, korjaus- ja asennustyöt saa suorittaa ainoastaan Naantalin kaupungin ennakolta hyväksymien piirustusten mukaan, mikäli työt edellyttävät rakenteisiin kytkemistä, jotta vuokrakohteen rakenteiden säilyminen varmistetaan. Jos muutostyöt edellyttävät rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, on niistä hankittava Naantalin kaupungin lausunto.

9

Vuokralaisen velvollisuudet

9.1

Rakennusten kunnossapito

Vuokralaisen tulee pitää vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset ja rakenteet hyvässä kunnossa ja noudattaa sitä tarkoittavia määräyksiä. Vuokralainen vastaa kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta vuosikorjaukset mukaan luettuina.

10.1.2022

Vuokralaisen vastuulla olevat toimenpiteet käyvät tarkemmin ilmi liitteenä olevasta vastuunjakotaulukosta.

Vuokranantaja vastaa vuokrakauden aikana vähintään kerran katon ja julkisivun maalauksesta tarvittavine pohjatöineen. Katto ja julkisivu on maalattava vuoden 2025 loppuun mennessä.

Vuokrakauden päättyessä vuokrauksen kohde on luovutettava kaupungille vähintään siinä kunnossa kuin se on ollut hallintaoikeuden siirtyessä normaalia kulumista lukuun ottamatta.

Eryteisesti vuokralaisen velvollisuutena on pitää kustannuksellaan huolta vuokrauksen kohteen vesi- ja viemärikalusteiden ja -laitteiden kunnosta ja toimivuudesta. Jos vaurioita sattuu, on vuokralaisen ne kustannuksellaan korjattava viipymättä. Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle mahdollisista vesi- tai viemärijohtojen vaurioista.

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Mikäli vuokramies havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava kaupungille.

Vuokrauksen kohteena oleva maa-alue lähiympäristöinen on pidettävä siistinä ja huolehdittava tarpeellisesta lumen poistamisesta ja liukkauden torjunnasta.

9.2

Liiketilojen aukioloajat

Vuokralainen sitoutuu liitteenmukaisiin aukioloaikoihin sopimuskaudella.

9.3

Laadulliset tavoitteet

Vuokralainen sitoutuu vuokrakauden ajan kehittämään yrityskonseptia pyrkien liikevaihdon lisäämiseen ja palvelun sekä laadun parantamiseen.

9.4

Vuokralaista koskevat lait ja määräykset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys-, järjestys- ja ympäristölainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

9.5

Vuokra-alueen käyttö

Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohutuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralaisen on erityisesti huolehdittava, ettei musiikkia soiteta tai esitetä siten, että se on omiaan häiritsemään asumisrauhaa tai muiden lähistöllä toimivien yritysten asiakkaita tai toimintaa taikka lähiympäristössä oleskelevia muutoin.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuvat katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty.

10.1.2022

9.6

Irtaimisto ja laitteet

Vuokralaisen velvollisuutena on hankkia ja asentaa tarvitsemansa kalusteet ja laitteet. Tämän sopimuksen liitteenä on luettelo investoinneista, jotka vuokralainen sitoutuu tekemään kohteeseen. Kalusteiden ja laitteiden asennuksissa noudatetaan kohtaa 8.3.

10

Vuokranantajan oikeudet

10.1

Purkuoikeus

Jos vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on kaupungilla oikeus purkaa sopimus.

10.2

Tontille sijoitettavat rakenteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

10.3

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokrauksen kohteessa ja vuokrasopimusta koskien vuosittaiset katselmukset, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä.

Rakennekatselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrauksen kohde sopimuksen mukaisessa kunnossa ja erikseen osapuolten yhdessä sopimana ajankohtana sopimuskatselmuksessa onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu (laadullinen sopimusseuranta). Jos rakennekatselmus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa. Katselmuksista laaditaan muistiot, joihin kirjataan tarvittavat toimenpiteet määräaikoineen.

11

Muut ehdot

11.1

Sopimussakko

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen perusteella vuokralaiselle asetettuja velvoitteita tai sen nojalla annettuja määräyksiä eikä kirjallisesta kehoituksesta huolimatta ryhdy viivytyksettä korjaaviin toimenpiteisiin, on vuokranantajalla oikeus teettää työ ulkopuolisella toimijalla ja kattaa kustannukset vuokravakuudesta.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun määrän.

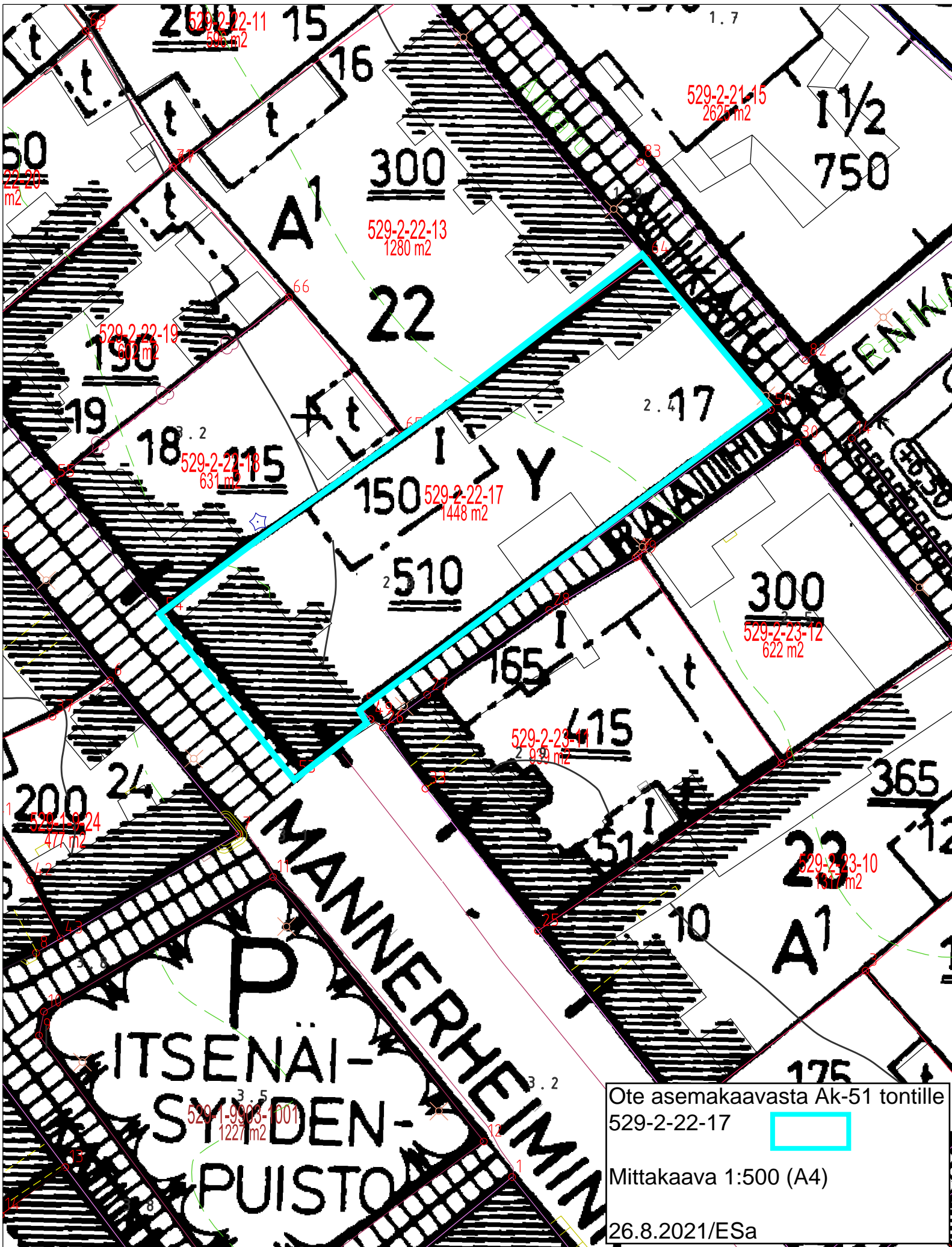
11.2

Vakuutukset

Kaupunki on vakuuttanut vuokrauksen kohteen, mutta ei vuokralaiselle kuuluvaa omaisuutta.

10.1.2022

- 11.3
Erimielisyydet
- Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.
- 11.4
Muut ehdot
- Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).
- 12
Jakelu**
- Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.
- 13
Voimaantulo**
- Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen asiasta tekemä päätös on saanut lainvoiman.
- Naantalissa xx. xxkuuta 2021
- Naantalin kaupunki**
- Laura Leppänen
kaupunginjohtaja
- Turo Järvinen
kaupunginlakimies
- Tämä vuokrasopimus yllä olevine ehtoineen hyväksytään. Paikka ja aika edellä mainitut.
- Kuusiston Lomakeskus Oy**
- Kerttu Sillanpää
toimitusjohtaja
- 14
Liitteet**
- 1 Kaavaote
 - 2 Vastuunjakotaulukko
 - 3 Vuokralaisen ilmoitus aukioloajoista



Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja Kuusiston Lomakeskus Oy:n (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- *Vuokralainen teetättää Tilalaitoksella kustannuksellaan kiinteistön pitkäaikaiskestävyyteen liittyvien kiinteistönhoito- ja kunnossapitotoimenpiteiden tekemisen.
- *Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- *Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- *Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja perusparannustöistä siltä osin, kun niiden vaikutus ulottuu vuokra-aikaa pidemmälle.
- *Vuokralainen vastaa rakennuksen irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- *Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista.
- *Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
KIINTEISTÖ YLEISESTI			
Viranomaistarkastukset			
Valvonta ja järjestäminen	X	X	Vuokralainen sopii tarkastuksista ja kutsuu vuokranantajan niihin.
Osallistuminen	X	X	
Lakisääteiset kausihuollot		X	Vuokralainen vastaa siitä, että rakennus ja laitteet pysyvät hyvässä kunnossa.
Viranomaistarkastuksessa määräytyvät muutos-, huolto- ja korjaustyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
- määräysten muuttumisesta tai vast. johtuvat	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
- vuokralaisen toiminnasta tai laiminlyönnistä johtuvat		X	
Liiketoiminnan muutoksista suoraan tai välillisesti aiheutuvat työt		X	
Korjaustarpeesta ilmoittaminen vuokranantajalle havaittaessa		X	
Maaperän puhdistaminen	X	X	Aiheuttaja vastaa. Vuokranantaja muussa tapauksessa.
Ulkopuolisten aiheuttamien huomattavien vahinkojen korjaus	X	X	Tapauskohteisesti tutkinnan perusteella. Tutkinnassa otetaan huomioon mm. ulkopuolisen korvausvelvollisuus, vuokralaisen huolehtimisvelvoite, kaupungin vastuu rakennuksesta sekä vakuutuksen kattavuus.
Kiinteistön huolto ja teknisten tilojen siivous yleisesti		X	
Kiinteistövakuutus	X		
Irtaimisto- ja laitevakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus		X	
ULKOALUEET			
Piha-alue			
- pintarakenteiden hoito		X	
- pintarakenteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
Kaivojen puhdistus		X	
Jätehuolto		X	
Piha-, katu- ja puistoalueiden puhtaanapito, nurmikot		X	
Aitojen ja kaiteitten korjaus ja maalaus		X	
RAKENNUKSEN ULKOPUOLI			
Perusparannus-, korjaus- ja uusimistyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
Julkisivujen maalaus	X		Vuokranantaja maalaa rakennuksen julkisivut ja katon kertaalleen sopimuskauden aikana.
Vesikate, kourut, räystäät, syöksytorvet			
- Huolto ja puhtaanapito		X	
- Korjaus ja uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
Ikkunat ja ovet, ks. rakennuksen sisäpuoli	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
RAKENNUKSEN SISÄPUOLI			
Pintarakenteet			
- sisäpuoliset maalaukset		X	
- lattianpäällysteet		X	
- tapetointi ja seinäpinnoitteet		X	
- painumat ja/tai halkeamat kantavissa rakenteissa	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
- perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
- sisäpuolisten tilojen siivous		X	
Ulko-, sisä-, väli- ja erikoisovet			
- käynnin tarkistus		X	
- tiivistys		X	
- ulkopinta		X	
- sisäpinta		X	

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja Kuusiston Lomakeskus Oy:n (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- *Vuokralainen teetättää Tilalaitoksella kustannuksellaan kiinteistön pitkäaikaiskestävyyteen liittyvien kiinteistönhoito- ja kunnossapitotoimenpiteiden tekemisen.
- *Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- *Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- *Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja perusparannustöistä siltä osin, kun niiden vaikutus ulottuu vuokra-aikaa pidemmälle.
- *Vuokralainen vastaa rakennuksen irtaimistosta, sekä koneista ja laitteista.
- *Vuokralainen vastaa sisäpuolisista pintarakenteista.
- *Rakennusten osalta noudatetaan muilta osin lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta

	Vuokranantaja	Vuokralainen	HUOM
- perusparannusluonteinen uusiminen ja korjaus	X		Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
- lukitus		X	
- lukot, ovensuljin ja aukkipolaitteet		X	
Ikkunat			
- ikkunalasit, rikkoutumiset		X	tapauskohtaisen harkinnan perusteella.
- ikkunoiden perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
- ulkopuolteiden maalaus ja kunnossapito		X	
- ikkunoiden tiivistys		X	
- sisäpuolen kunnossapito ja maalaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
Vesi- ja viemärlaitteet			
- kalusteet (altaat, hanat, WC-istuimet ym. vastaavat)		X	
- viemärien aukaisu		X	
- rakenteiden sisällä olevat putket ja laitteet, huolto ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
- verkoston ja kiinteiden kalusteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
LÄMMITYSLAITTEET			
Lämpöpatterit, uusiminen		X	
Lämpöpatteri, korjaus		X	
ILMANVAIHTO			
Suodattimien ym. vastaavien vaihtaminen		X	
Muu huolto		X	
Verkoston ja kiinteiden laitteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
SÄHKÖ-, SÄÄTÖ- JA VALVONTALAITTEET			
Sulakkeet ja rasiat		X	
Kiinteästi asennetut valaisimet ja niiden lamput		X	
Pistokkeella kytkettävät valaisimet ja niiden lamput		X	
Muu huolto ja korjaus		X	
Järjestelmän ja kiinteiden laitteiden uusiminen ja korjaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
PALOTURVALLISUUS			
Viranomaisten edellyttämä perusvarustus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
Sammuttimet määräysten mukaisesti (hoito ja ylläpito)		X	
Paloilmoitus- ja sammutuslaitteiston hoito		X	
Paloilmoitinten kuukausikokeilu	X		
Pelastussuunnitelman laatiminen		X	
Viranomaismääräysten muutoksista johtuva uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
Perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. muilta osin vastuu vuokralaisella.
Liiketoiminnan muutoksista aiheutuvat muutokset ja korjaustyöt		X	
JÄÄHDYTYSLAITTEET			
Kiinteistöä palvelevat			
- hoito, kunnossapito ja normaalit korjaustyöt		X	
- perusparannusluonteinen uusiminen		X	
KONEET JA LAITTEET			
KEITTIÖ JA RUOKAILU			
Kylmiö		X	

Raatihuoneen vuokrasopimuskauden aukioloajat 2022 – 2037

Asiakaspaikat

Kesällä:

Majoitus n. 38 – 60 henkilöä

Ravintola 100 henkilöä

Talvella:

Majoitus n. 30 – 50 henkilöä

Ravintola 30 henkilöä

Asiakaspalvelun aukiolo

Kesäkuu – elokuu klo 8.00 – 22.00

Syyskuu ja toukokuu klo 8.00 – 20.00

Kesäkuu – elokuu klo 8.00 – 18.00

Naantalissa 10.1.2022