

27.4.2017 neuvottelun perusteella

1

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.

2

Vuokralainen

Muumimaaailma Oy, y-tunnus 0925595-8
Kaivokatu 5, 21100 Naantali.

3

Tausta ja tarkoitus

Osapuolet ovat tehneet samanaikaisesti tämän vuokrasopimuksen lisäksi erillisen sopimuksen Muumimaaailma Oy:n Naantalin matkailukohteeseen liittyvästä yhteistyöstä. Tässä vuokrasopimuksessa sovitaan vain vuokralaisen käyttöön vuokratusta Kailon kioskista vuokraehtoineen.

4

Vuokrauskohte**Kailon kioski**

Kailon saarella sijaitsevan sauna- ja huoltorakennuksen yhteydessä olevat kioskitilat. Vuokralaisella on lisäksi oikeus sijoittaa kioskitoimintaa palvelevia kalusteita kioskitilojen lähialueelle.

Vuokrauskohteen käyttötarkoitus on uimarannan toimintaa tukevan kioskikaupan harjoittaminen, ruoan valmistus ja myynti sekä tässä sopimuskohtassa erikseen määrättyjen tehtävien hoito vuosittain Muumimaaailman aukioloaikana, kuitenkin vähintään 50 vuorokauden ajan vuosittain ajanjaksolla 1.6. - 31.8.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kioski- ja siihen verrattavasta kaupasta sekä automaattikaupasta annetun asetuksen säännöksiä ja niitä määräyksiä, jotka poliisi- ja terveydenhoitoviranomaiset kioskinpitoon ja ruokailupisteen nähdessä antavat.

Vuokralaisen on pidettävä Muumimaaailman aukioloaikana vuokrauskohte ja niihin kuuluvat rakennukset, mukaan lukien suihkutilat, ympäristöineen sekä uimapaikka siistinä huolehtien päivittäisestä roskien poistosta. Kioskin jätetuollosta vastaa vuokralainen.

Vuokralaisen velvollisuutena on ylläpitää yleisösuihkuja uimapaikan käyttäjille Muumimaaailman aukioloaikoina. Vuokralainen vastaa suihkutilojen siivouksesta siinä laajuudessa ja siihen tasoon kuin suihkujen yleinen käyttö edellyttää.

Vuokrauskohteen sähkö-, vesi- ja jätevesikuluista vastaa vuokralainen. Kaupunki vastaa yleisösuihkujen vesi- ja jätevesikuluista sekä vedenlämmityksen sähkökulutuksesta. Vuokralainen asennuttaa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomansa sähkö- ja vesimittarit.

Vuokralainen hankkii kioskitoiminnassa sekä ruoanvalmistus- ja jakelupisteessä tarvitsemansa kalusteet ja laitteet.

27.4.2017 neuvottelun perusteella

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kioskitiloista pois omistamansa kalusteet, laitteet ja rakenteet. Tilat on luovutettava kaupungille siinä kunnossa kuin ne olivat silloin kun ne ensimmäisen kerran vuokrattiin vuokralaiselle.

Kohteen osalta noudatetaan, sen lisäksi mitä tässä sopimuksessa ja liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa on sovittu, liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.

5 Käyttötarkoitus

Tiloja käytetään vuokralaisen ylläpitämän Muumimaailma Oy:n toimialan mukaisen elämys- ja matkailukohteen tapahtuma- ja toimitiloina.

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

6 Edelleenluovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokrakohteen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman kaupungin erikseen antamaa lupaa.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus toiselle vuokranantajaa kuulematta. Siirrosta on kolmen kuukauden kuluessa ilmoitettava kaupungille ja Maakaaren 14:2 §:ssä mainitulle kirjaamisviranomaiselle.

7 Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa 1.6.2017 - 31.12.2029 (12 vuotta 7 kuukautta).

Vuokralaisella on oikeus luopua vuokrakohteesta ja päättää vuokrasopimus kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla, joka lasketaan irtisanomiskuukauden päättymisestä lukien. Irtisanominen on toimitettava kirjallisesti vuokranantajalle.

8 Hallinta ja kaupungin käyttöoikeudet

Vuokrakohte sijaitsee Kailon osassa, joka on sopimuksen allekirjoitushetkellä yleisessä ulkoilu- ja virkistyskäytössä.

9 Vuokra

Kohteen vuokra sisältyy Kailon vuokrasopimuksen kohdassa 12 sovittuun vuotuisen vuokraan.

10 Vuokranmaksu

Vuokra suoritetaan kunkin vuoden heinäkuun 10. päivänä.

Vuokramaksun viivästyessä on maksamatta olevalle määrälle suoritettava

11 Erilliskorvaukset

Vuokrakohteen lämmitys-, sähkö-, vesi- ja muista vastaavista kulutusmaksuista vastaa vuokralainen.

27.4.2017 neuvottelun perusteella

12**Vuokramiehen velvollisuudet**

12.1

Kunnossapito

Vuokranantajan ja vuokralaisen kunnossa- ja ylläpidon vastuunjako määräytyy liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokrakohteen läheisyydessä kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Mikäli vuokramies havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava kaupungille.

12.2

Muut vuokramiestä koskevat lait ja määräykset

Vuokramies on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys- tai ympäristönsuojelulainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

12.3

Vuokravakuus

Vuokralaisen on asetettava kaupunginhallituksen hyväksymä vakuus vuosi-vuokran maksamisesta. Lisäksi Muumimaailma Oy:n toimittama pankkitakaus vuokran maksamisesta ja sopimuksen muiden ehtojen täyttämistä on sellaisenaan voimassa myös sopimuksen tytäryhtiölle siirtämisen jälkeen. Sopimuksen siirto tulee voimaan vasta, kun pankki on laajentanut antamansa takauksen koskemaan myös tytäryhtiön vastuita, ellei siitä ole sovittu jo alkupe-
räisessä pankkitakauksessa.

12.4

Toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa laitteet ja muun omaisuutensa.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu vuokrakohteesta vuokrasopimuksen päättyessä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla.

Mikäli vuokrakohteessa oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

13**Katselmus**

Kaupungilla on oikeus toimittaa omistamissaan rakennuksissa katselmuksia, joissa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen ja kunkin kohteen vuokraukseen sovellettavan lain määräyksiä noudatettu. Mikäli tarkastus aiheuttaa muistutuksia, on vastuunjakotaulukon mukaisesti vastuussa olevan osapuolen korjattava puutteellisuudet viipymättä.

14**Erimielisyydet**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei saada neuvotteluin ratkaistua,

27.4.2017 neuvottelun perusteella

annetaan riita välimiesmenettelyyn yhden välimiehen kokoonpanolla. Osapuolet valitsevat yhdessä välimiehen. Siinä tapauksessa, että välimiestä ei saada sovittua, valitsee välimiehen Keskuskauppakamarin välityslautakunta jommankumman osapuolen hakemuksesta.

**15
Voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja Naantalin kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Tämä sopimus kumoo voimaantullessaan osapuolten kesken 4.5.2004 tehdyn samaa kohdetta koskevan vuokrasopimuksen.

**16
Jakelu**

Sopimus on tehty kahtena (2) saman sisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Naantalissa ____ . _____ kuuta 201__

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

Muumimailma Oy

Tomi Lohikoski
toimitusjohtaja

Liitteet

- 1 Vuokrakohteen kartta
- 2 Vastuunjakotaulukko

MUUMIMAAILMA OY:N VUOKRASOPIMUKSEN LIITE

VASTUUNJAKOTAULUKKO, RAKENNUSTEN VUOKRASOPIMUS

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

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- *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 määrätty muutos-, huolto- ja korjaustyöt	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
- määräysten muuttumisesta tai vast. johtuvat	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin 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	Tapauskohtaisesti tutkinnan perusteella. Tutkinnassa otetaan huomioon mm. ulkopuolisen korvausvelvollisuus, vuokralaisen huolehtimisvelvoite, kaupungin vastuu rakennuksesta sekä vakuutuksen kattavuus.
Kiinteistön huolto ja teknisten tilojen siivous yleisesti		X	
Tontinvuokramaksu	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. Muiltaosin 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. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Julkisivun puhtaanapito ja maalaus		X	Sopimuskauden aikainen osuus vuokralaisen vastuulla. Erityisesti sopimuskauden aikana vuokralaisen vastuulla on maalata kertaalleen (mukaan lukien pohjustustyöt) rakennuksen julkisivut ja katto (sopimuksen kohta 9.1).
Vesikate, kourut, räystäät, syöksytorvet			
- Huolto ja puhtaanapito		X	
- Korjaus ja uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.
Ikkunat ja ovet, ks. rakennuksen sisäpuoli	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muiltaosin 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. Muiltaosin vastuu vuokralaisella.

VASTUUNJAKOTAULUKKO, RAKENNUSTEN VUOKRASOPIMUS

Tällä liitteellä tarkennetaan vuokrasopimuksen periaatteita kaupungin (vuokranantaja) ja Muurimaa-ilm Oy:n (vuokralainen) kesken.

Yleisperiaatteena on, että

- *Vuokralainen vastaa sopimuskaudella kiinteistön ylläpidosta mukaan lukien kiinteistönhoito ja kunnossapito.
- *Vuokralaisella on kiinteistön ja sen järjestelmien huolehtimisvastuu.
- *Vuokralainen vastaa kiinteistölle aiheuttamistaan vahingoista normaalia kulumista lukuunottamatta.
- *Vuokranantaja vastaa rakennuksen rungon ja kiinteiden rakenteiden peruskorjaus- ja perusparannustoista 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	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muutoisin vastuu vuokralaisella.
- sisäpuolisten tilojen ja asuinhuoneiden siivous		X	
Ulko-, sisä-, väli- ja erikoisovet			
- käynnin tarkistus		X	
- tiivistys		X	
- ulkopinta		X	
- sisäpinta		X	
- perusparannusluonteinen uusiminen ja korjaus	X		Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muutoisin vastuu vuokralaisella.
- lukitus		X	
- lukot, ovensuljin ja aukkipolaitteet		X	
Ikkunat			
- ikkunalasit, rikkoutumiset	X	X	tapauskohtaisen harkinnan perusteella.
- ikkunoiden perusparannusluonteinen uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muutoisin vastuu vuokralaisella.
- ulkopuiteiden maalaus ja kunnossapito		X	
- ikkunoiden tiivistys		X	
- sisäpuolen kunnossapito ja maalaus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muutoisin 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. Muutoisin vastuu vuokralaisella.
- verkoston ja kiinteiden kalusteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muutoisin vastuu vuokralaisella.
LÄMMITYSLAITTEET			
Lämpöpatterit, uusiminen		X	
Lämpöpatteri, korjaus		X	
ILMANVAIHTO			
Hihnojen, suodattimien ym. vastaavien vaihtaminen		X	
Muu huolto		X	
Verkoston ja kiinteiden laitteiden uusiminen	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muutoisin 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. Muutoisin vastuu vuokralaisella.
PALOTURVALLISUUS			
Viranomaisten edellyttämä perusvarustus	X	X	Sopimuskauden ulkopuolelle ulottuvat äkilliset ja suunnittelemattomat peruskorjaustarpeet/kaupunki. Muutoisin vastuu vuokralaisella.
Sammuttimet määräysten mukaisesti (hoito ja ylläpito)		X	
Paloilmoitus- ja sammutuslaitteiston hoito		X	
Paloilmoitinten kuukausikokeilu, ellei huoltoyhtiöllä hoidossa		X	
Pelastussuunnitelman laatiminen		X	

