

xx.xx.2021

1 Osapuolet

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

1.2
Vuokralainen XXXXXXXX Oy, y-tunnus XXXXXX-X.

2 Vuokrauskohde

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

Vuokra-alue on merkitty liitteenä olevaan karttaan.

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 1.XX.2021.

Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena XX vuotta XX.XX.2036 saakka.

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 xxxxx tuhatta (xx xxx) euroa + alv.

5.2
Vuokranmaksu Vuosivuokra maksetaan minimivuokran osalta viidessä erässä erikseen sovitavan aikataulun perusteella.

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

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.

xx.xx.2021

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. Vuokralaisen vastuulla olevat toimenpiteet käyvät tarkemmin ilmi liitteenä olevasta vastuunjakotaulukosta.

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

xx.xx.2021

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

Erityisesti 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 kohuttomasti 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.

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.

xx.xx.2021

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 sopimuseuranta). 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 kuuluva omaisuutta.

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).

xx.xx.2021

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

kaupunginjohtaja

hallintojohtaja

Tämä vuokrasopimus yllä olevine ehtoineen hyväksytään. Paikka ja aika edellä mainitut.

XXXXXXXX Oy

14**Liitteet**

- 1 Kartta vuokrakohteesta
- 2 Vastuunjakotaulukko
- 3 Vuokralaisen ilmoitus aukioloajoista