

VUOKRASOPIMUS

Kuopion kaupunki vuokraa _____:lle maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrauksena Kuopion kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä _____ karttaliitteen mukaisen alueen, jonka pinta-ala on noin ___ m², seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa __. __.2024 ja päättyy 31.12.2028.

2. Vuokra

Vuosivuokra on _____ euroa.

Vuosivuokraan lisätään arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen vero (sopimuksen allekirjoitushetkellä 24 %).

Vuotuinen vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta niin monella prosentilla perusvuokrasta kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2022 joulukuun indeksiluku, joka on 2236. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Vuosittainen vuokra maksetaan etukäteen joko yhdessä, kahdessa tai neljässä erässä.

Kun vuokralainen maksaa vuosittaisen vuokran yhdessä erässä, on vuokra maksettava viimeistään 15. elokuuta.

Kun vuokralainen maksaa vuotuisen vuokran kahdessa erässä, jaetaan vuokra kahteen erään, jolloin maksuerien eräpäivät ovat 30. huhtikuuta ja 30. lokakuuta.

Kun vuokralainen maksaa vuotuisen vuokran neljässä erässä, jaetaan vuokra neljään erään, jolloin maksuerien eräpäivät ovat 30. maaliskuuta, 30. kesäkuuta, 30. syyskuuta ja 30. joulukuuta.

Maksuerät on maksettava kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen.

Maksettaessa maanvuokra useammassa kuin yhdessä erässä peritään kunkin maksuerän yhteydessä kaupungin käyttämän pienlaskutuslisän suuruinen maksutapalisä.

Jollei vuokraa makseta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät ja niihin liittyvät maksut eivät sisälly maanvuokraan.

3. Vuokra-alueen käyttö

Aluetta saa kilpailutuksessa kaupungin hyväksymän suunnitelman mukaisesti käyttää kesäkahvilana/jäätelönmyyntipaikkana, johon sisältyy alue pöytiä ja tuoleja varten. Mainittua käyttötarkoitusta ei ole lupa muuttaa ilman kaupungin suostumusta.

Alueen käyttöaikaa ei ole rajoitettu. Kaupunki puhdistaa vuokra-alueet lumesta ja hiekoitushiekasta vuosittain viimeistään 30.4. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta, mikäli kesäkahvila/jäätelökioski tuodaan alueelle ennen kuin kaupunki on puhdistanut alueen.

Kesäkahvila/jäätelökioski on poistettava alueelta kausimyynnin loppua talvikaudeksi, jolloin alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta vastaa kaupunki.

Vuokra-alueelle kaupunki ei myönnä maanomistajan lupaa alkoholin anniskeluun.

4. Yleismääräykset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja sen ympäristön kunnossa- ja puhtaanapidosta kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti ja on kaikilta osin yksin vastuussa mahdollisista alueen kunnossa- ja puhtaanapidon laiminlyönteihin liittyvistä tai yritystoimintaan muutoin liittyvistä vahinkotapahtumista vuosittain sinä aikana kuin kesäkahvila/jäätelökioski on vuokra-alueella.

Vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut ja tekemään tarvittavat ilmoitukset toiminnastaan. Toiminnan on oltava voimassa olevan lainsäädännön ja hyvän liikekäytännön mukaista.

Jätteiden varastoiminen alueelle on kielletty. Erityisesti on huolehdittava siitä, ettei öljyä tai muita ympäristöä pilaavia aineita pääse maahan.

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa pysyviä rakennelmia.

Vuokrasopimusta ei saa siirtää toiselle eikä vuokralainen ole oikeutettu luovuttamaan osaa vuokraoikeudesta toiselle eikä myöskään jälleen vuokraamaan aluetta tai sen osaa. Tämän rikkominen katsotaan olennaiseksi sopimusrikkomukseksi.

Myyntivaunujen tulee olla kaupungin hyväksymiä ja ulkoasultaan siistejä. Myyntivaunujen tulee koko ajan täyttää kaikilta osin terveellisyyden ja turvallisuuden ja myös viranomaisten asettamat vaatimukset.

Kaupunki ei vastaa sosiaalituloista tai niiden saatavuudesta.

5. Vahingonkorvaus

Jos vuokralainen rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille vahingonkorvausta ja sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kolminkertaisen määrän. Kaupunki voi sopimussakon lisäksi purkaa vuokrasopimuksen päättymään heti, jos vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja.

6. Kaupungin oikeudet

Kaupunki voi vuokrata kesäkahvilan / jäätelökioskin ympäristöalueen toiselle toimijalle mm. erilaisten tapahtumien järjestämiseksi niin, että kioskille kulku voi estyä tai vaikeutua ilman mitään kaupungin korvausvelvollisuutta.

Mikäli kaupunki joutuu kadun, puiston tai muun rakentamisen vuoksi ottamaan vuokra-alueen haltuun tai kulku vuokra-alueelle estyy tai hankaloituu ei kaupunki ole missään suhteessa korvausvelvollinen vuokralaiselle.

Kaupungilla on ilman minkäänlaista korvausvelvollisuutta oikeus erillisten yleisötapahtumien aikaan rajoittaa myyntiä vuokra-alueella eikä kaupunki ole velvollinen osoittamaan vuokralaiselle korvaavaa myyntipaikkaa eikä maksamaan korvausta menetetyistä myyntipaikasta ja -ajasta eikä vuokralaisen kesäkahvilan / jäätelökioskin ja kaluston yms. tarvittavasta siirtämisestä.

Vuokralainen sitoutuu kaikilta osin noudattamaan kaupungin yleisötapahtumien osalta antamia määräyksiä, vaikka ne vaikuttavat myös ko. vuokrasuhteen sisältöön. Kaupunki voi velvoittaa vuokralaisen viipymättä siirtämään kesäkahvilan / jäätelökioskin ja kaluston yms. pois vuokra-alueelta, mikäli niiden siirtämisen kesto ei ylitä yhdenjaksoisesti yhtä viikkoa. Mikäli kesäkahvilan / jäätelökioskin ja kaluston yms. siirtäminen kestää yli viikon, kaupunki on velvollinen neuvottelemaan mahdollisesta korvaavan myyntipaikan järjestämisestä. Kaupunki ei kuitenkaan ole miltään osin korvausvastuussa, jos korvaavaa vuokrapaikkaa ei saada järjestettyä tai vuokra-alueita ei voida tilapäisen yleisötapahtumien vuoksi käyttää normaaliin vuokra käyttöön. Mikäli vuokralainen laiminlyö noudattaa kaupungin määräyksiä, kaupungilla on oikeus suorittaa tarvittavat

toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

Kaupungin mahdollisesti korjatessa alueita tai rakenteita vuokralainen on velvollinen siirtymään vuokra-alueelta pois samoin periaattein.

Vuokraajalla ei ole yksinoikeutta jäätelön tai minkään muunkaan tuotteen myyntiin. Muutkin toimijat voivat harjoittaa kilpailevien tuotteiden myyntiä alueella.

Kaupunki saa vuokratena suorittaa alueella sen tulevaa käyttöä selvittäviä kartoituksia ja tutkimuksia. Näistä ei suoriteta korvausta.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle tarpeellisia johtoja ja kiinnikkeitä.

7. Katselmukset

Kaupungilla on oikeus suorittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä. Katselmuksessa todetaan, onko vuokra-alue hyvässä kunnossa ja vuokrasopimuksen ehtoja muutoin noudatettu. Jos tarkastus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava annettussa määräajassa.

8. Vuokrakauden päättyminen

Vuokrasopimus puretaan ilman minkäänlaista kaupungin korvausvelvollisuutta, mikäli vuokralainen osallistuu lainvastaiseen toimintaan tai vuokralainen asetetaan konkurssiin.

Vuokra-alue on oltava tyhjennetty ja siistitty talvikaudeksi ja sopimuksen päättyessä uhalla, että kaupungilla on oikeus myydä vuokra-alueella olevat tavarat ja siistiä vuokra-alue vuokralaisen kustannuksella.

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain 5. luvun maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty samansisältöinen kappale kummallekin sopijapuolelle.

Kuopiossa __.__.2024

Kuopion kaupungin puolesta:

Hyväksyn edellä olevan vuokrasopimuksen ehdot ja sitoudun niitä noudattamaan. Paikka ja aika edellä mainitut.
