

VUOKRASOPIMUS

Kuopion kaupunki vuokraa **Sleeplines Oy:**lle (2727744-8)
maanvuokralain 5 luvun mukaisena vuokrauksena Kuopion kaupungin
kiinteistöstä **297-407-2-0** (Koljolanniemi) karttaliitteen mukaisen
alueen, jonka pinta-ala on noin 200 m2 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.4.2016 – 31.3.2026. Vuokrasopimuksen voi kuitenkin
maanvuokralain 4 §:n mukaisesti irtisanoa kumpi tahansa osapuoli
kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla perustellusta syystä.

Lisäksi vuokrasopimus voidaan purkaa välittömästi päättymään
olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi. Olennaisena
sopimusrikkomuksena pidetään muun muassa viranomaisehtojen tai
vuokranmaksun laiminlyöntiä tai lähiympäristölle aiheutuvaa jatkuvaa
häiriötä tai haittaa, jonka voidaan katsoa liittyvän vuokralaisen
toimintaan, tai muuta keskeisten sopimusehtojen rikkomista. Lisäksi
olennaisena sopimusrikkomuksena pidetään ympärivuotisen
hotellimajoitustoiminnan luvaton keskeyttäminen (esim. 3 kk
yhtäjaksoisesti tai useita lyhyitä jaksoja, vaikka majoitustoimintaa
suoritettaisiinkin välillä, jos keskeytysten määrä on yhteensä kuukausia).

2. Vuokra

Hotellimajoitustoiminnan osalta vuosivuokra, joka vuosittain on 15.8.
mennessä maksettava kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin
hyväksymään rahalaitokseen, on kaksituhattaviisisataa (2 500) euroa.

Mikäli aluksessa aloitetaan hotellimajoitustoiminnan lisäksi yleinen
kahvilatoiminta, yllä todettua vuosivuokraa korotetaan kahvilatoiminnan
aloittamisen jälkeen (seuraavan kuukauden alusta lukien) siten, että
vuosivuokra on neljätuhatta (4 000) euroa.

Vuotuinen vuokranmaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta
elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten, että
perusvuokrana on 2 500 euroa (tai 4 000 euroa) vuodessa ja
perusindeksinä 1910 (joulukuu 2014), sekä että vuokraa kunkin
kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella prosentilla
kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on
perusindeksiä suurempi tai pienempi.

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

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

Vuokralainen toimittaa pankkitakauksen (10 000 euroa) vuokraehtojen täyttämisen vakuudeksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kaupungille. Vakuuden on oltava voimassa vähintään vuoden vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Vakuutta voidaan käyttää sovittujen sopimusvelvoitteiden täyttämiseen. Vakuus vapautetaan, kun vuokra-aika on päättynyt ja vuokralainen on täyttänyt kaikki sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

3. Vuokra-alueen käyttö

Vuokrauksen kohteena olevaa vesialuetta saa käyttää ainoastaan yritystarkoituksessa ympärivuotiseen hotellimajoitustoimintaan (hotellilaiva). Tätä lyhyemmistä hotellilaivan aukioloajoista on sovittava yhteistyössä kaupungin kanssa.

Aluksen saa tuoda vuokra-alueelle, kun sen sijoittamiselle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa.

Alusta voidaan käyttää tämän vuokrasopimuksen mukaisesti, kun se täyttää kaikki rakennusluvassa tai muissa viranomaisluvista asetetut ehdot.

Vuokrasopimusta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin lupaa eikä vuokralainen ole oikeutettu luovuttamaan vuokra-aluea tai sen osaa toisen hallintaan, ellei kysymys ole lyhytaikaisesta tilavuokrauksesta.

4. Yleismääräykset

Vuokralainen vastaa yksin aluksen rakennusluvan mukaisuudesta ja sen käyttöön liittyvistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut ja noudattamaan viranomaislupien lupaehtoja sekä voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Vuokra-alueella olevalle hotellilaivalle ei anneta maanomistajan lupaa alkoholin anniskeluun tai ravintolatoimintaan. Kahvilatoiminnan aloittamisesta on tehtävä etukäteen kirjallinen ilmoitus vuokranantajalle.

Kaupungilla on oikeus päättää ja huolehtia satama-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta tarpeelliseksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen on pidettävä kustannuksellaan vuokra-alue ja karttaliitteestä tarkemmin ilmenevä kulkuyhteys vuokra-alueelle (asemakaavan mukainen vesi- ja satama-alue) turvallisessa, siistissä ja käyttötarkoituksen edellyttämässä kunnossa.

Vuokralainen vastaa yksin hotellilaivaan tarvittavien kulkuyhteyksien kunnossa- ja puhtaanapidosta edellä todetulla vesi- ja satama-alueella.

Vuokralainen on velvollinen ottamaan tarpeelliset vakuutukset, jotka kattavat vuokraustoimintaan ja tässä vuokrasopimuksessa sovittuun kunnossa- ja puhtaanapitovastuuseen liittyvät vahingot.

Kaupunki ei vastaa laiturin soveltuvuudesta aluksen kiinnittämiseen ja tähän liittyvistä vahingoista. Vuokralaisella on oikeus kiinnittää alus tarpeelliseksi katsomallaan tavalla laituriin ja vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia laituriin kaupungin suostumuksella.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue tai sen ympäristö vuokralaisen toiminnasta johtuen pilaannu tai roskaannu. Vuokraustoimintaan liittyvien jätteiden varastointi on tapahduttava viranomais määräysten mukaisesti. Erityisesti on huolehdittava siitä, ettei öljyä tai muita ympäristöä pilaavia aineita pääse tai jätetä vesistöön tai ympäristöön.

Mikäli kaupunki joutuu putki-, katu- tai muiden vastaavien töiden vuoksi osittain tai kokonaan ottamaan vuokra-alueen tai sen edustan tilapäisesti haltuunsa siten, että sovittua kulkuyhteyttä hotellilaivaan ei voida kohtuullisella tavalla ratkaista, kaupungilla on oikeus osoittaa hotellilaivalle uusi laituripaikka vuokra-alueen läheisyydestä. Mikäli kaupungin osoittamaa korvaavaa tilapäistä vuokrapaikkaa ei löydy, vuokralaisella ei ole oikeutta saada mitään korvauksia tähän liittyen, mutta kyseiseltä ajalta ei myöskään peritä vuokraa.

Vuokralaisen tulee huomioida asiakkaiden opastuksessa se, että satama-alueella noudatetaan yleisiä järjestyssääntöjä. Hotellilaivatoiminta ja sen asiakkaat eivät saa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä tai häiriötä lähialueen asukkaille tai ympäristölle erityisesti klo 22–06 välisenä aikana.

Kulku laivaan on estettävä ulkopuolisilta klo 22–06 välisenä aikana.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvittavista vesi-, viemäri- ja sähköliittymistä ja niihin liittyvistä maksuista.

Jätehuollosta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Alus on pidettävä siistissä ja käyttötarkoituksen mukaisessa kunnossa.

Ulkomainonnassa tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia satama-alueen mainostosuhjeita ja voimassa olevaa lainsäädäntöä. Vuokralainen saa sijoittaa mainoskyltit kaupungin antaman yleisen ohjeistuksen mukaisesti.

Asiakaspaikoitus on järjestettävä kaupungin yleisillä paikoitusalueilla. Aluksen edessä pysäköiminen on kielletty. Huoltoliikenteestä on sovittava kaupungin (satamatoimen) kanssa. Huoltoliikenne (ajoneuvon lyhytaikainen pysäyttäminen satama-alueelle) on toteutettava

mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla eikä kaupunki vastaa mahdollisista huoltoliikenteen aiheuttamista vahingoista.

Laiturialueelle ei saa rakentaa tai sijoittaa aluksen laskusiltaa lukuun ottamatta kiinteitä rakenteita tai terassilaitteita.

Aluksessa on oltava voimassa oleva katsastustodistus (runkokatsastus).

Aluksen runkokatsastuksen tulee olla voimassa lastialuksen mukaisesti. Runkokatsastuksen päättyessä aluksen pohjatarkastus on tehtävä Trafin ohjeistuksen mukaisesti. Löydetty viat on korjattava Trafin ohjeistuksen ja aikataulun mukaisesti. Tarkastusraportti on toimitettava Kuopion kaupungille (satamatoimelle) kahden (2) viikon kuluessa tarkastuksesta.

Mikäli aluksella ei ole tämän sopimuksen mukaista voimassaolevaa katsastusta, vuokranantajalla on oikeus nostaa alus kuivalle maalle vuokralaisen kustannuksella ja vastuulla vuokralaista enempää kuulematta, ellei vuokralainen esitä katsastustodistusta tai sovi asiasta erikseen kaupungin (satamatoimi) kanssa kahden (2) kuukauden kuluessa kehotuksen lähettämisestä vuokralaisen ilmoittamaan laskutusosoitteeseen.

Vuokralainen sitoutuu antamaan yllä kohdassa 2 (Vuokra) todetun vakuuden tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden toteuttamiseksi (esim. aluksen siirtämisen laiminlyönnistä vuokranantajalle aiheutuvat siirto yms. kustannukset).

Muilta osin on noudatettava kulloinkin voimassa olevaa satamajärjestystä ja voimassa olevia viranomais määräyksiä ja lainsäädäntöä.

5. Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Vuokralainen sitoutuu ottamaan alukselle vahinko- ja vastuuvakuutuksen, joka kattaa kaikki yritystoimintaan syy-yhteydessä olevat vahinkotapahtumat (esim. aluksen uppoaminen tai kulkuyhteyden kunnossapidon laiminlyöntiin liittyvät vahinkotapahtumat).

Kaupunki ei vastaa mistään mahdollisista vahingoista, jotka ovat syy-yhteydessä aluksen käyttöön tai aluksen kiinnittämiseen tai sen turvallisuuteen.

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on velvollinen maksamaan kaupungille aiheutuneesta vahingosta vahingonkorvausta ja lisäksi vuokralainen on vaadittaessa velvollinen suorittamaan sopimussakkona enintään vuotuisen vuokran kolminkertaisena.

6. Kaupungin oikeudet

Kaupunki tai sen päättämä taho voi järjestää vuokra-alueen läheisyydessä erilaisia tapahtumia, joilla saattaa olla merkitystä vuokrasopimukseen, vuokra-alueen käyttöön ja sinne kulkemiseen. Kulkuyhteyksistä neuvotellaan tällöin yhteistyössä vuokralaisen kanssa. Tältä osin kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvasta häiriöstä, haitasta tai mahdollisista vahingoista eikä liikevaihdon vähentymisestä.

Kaupunki saa vuokrakautena suorittaa alueella sen tulevaa käyttöä selvittäviä kartoituksia ja tutkimuksia. Näistä ei suoriteta vuokralaiselle mitään 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 edustajallaan on oikeus olla läsnä. Katselmuksessa todetaan, onko vuokra-alue hyvässä kunnossa ja vuokrasopimuksen ehtoja muutoin yleisesti noudatettu. Jos tarkastus antaa aihetta muistutuksiin, muistutuksissa todetut puutteellisuudet on korjattava annetussa määräajassa.

8. Vuokrakauden päättyminen

Vuokrasopimus päättyy sovitun vuokra-ajan päättyessä tai vuokrasopimuksen tultua puretuksi tai edellä todetun irtisanomisajan jälkeen.

Vuokralaisen on tyhjennettävä ja siistittävä vuokra-alue ympäristöineen vuokrakauden päättymiseen mennessä. Vuokralaisen on lisäksi kuljetettava alus omalla kustannuksellaan pois vuokra-alueelta vuokrakauden päättymiseen mennessä.

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty ja siistitty sopimusehtojen mukaisesti sopimuksen päättymiseen mennessä, vuokranantajalla on oikeus periä rahamäärältään vuokraan suhteutettua korvausta alueen luvattomasta käytöstä. Korvaus on ensimmäisen kuukauden ajalta 1,5-kertainen ja tämän jälkeen kaksinkertainen vuosivuokraan verrattuna.

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty ja siistitty kahden (2) kuukauden kuluttua vuokra-ajan päättymisestä, kaupunki on oikeutettu kunnostamaan ja siistimään alueen ja menettelemään alueelle jätetyn tavaran suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla sekä viemään aluksen parhaaksi katsomaansa paikkaan. Kaupunki on oikeutettu perimään edellä todetuista toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korkoineen vuokralaiselta tai vuokralaisen antamasta vakuudesta.

Kaupunki ei ole velvollinen lunastamaan liittymiä tai suorittamaan korvausta alueelle tai sen lähiympäristöön tehdyistä muutostöistä vuokrakauden päättyessä. Osapuolet voivat tarvittaessa neuvotella liittymien ja muutostöiden paikalleen jättämisestä.

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

Tästä sopimuksesta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Hyväksymme edellä olevan vuokrasopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa 1.12. 2017

Kuopion kaupungin puolesta:

Kiinteistöasiamies

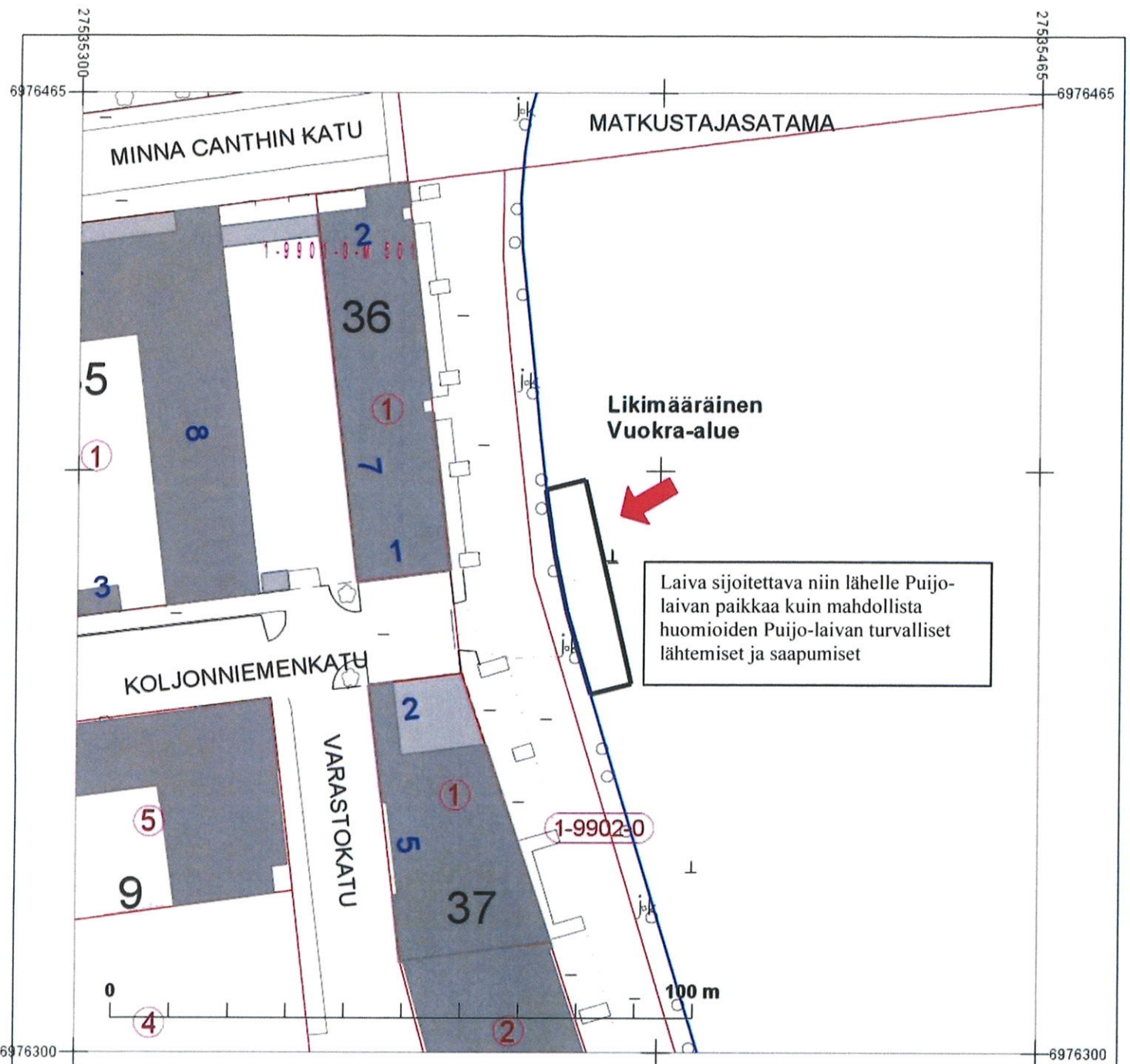


~~SLEEPLINES OY~~



Liite

Satamajärjestys



Mittakaava: 1:10000