

297-407-2-0-607

VUOKRASOPIMUS (luonnos 11.3.2026)

Kuopion kaupunki vuokraa Sleeplines Oy:lle (2727744-8) maanvuokralain 5 luvun mukaisena vuokrauksena Kuopion kaupungin kiinteistöstä 297-407-2-0 (Koljolanmäki) karttaliitteen 1 mukaisen alueen, jonka pinta-ala on noin 250 m² seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.4.2026-31.3.2041. 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 aiheutuvaajatkuvaa häiriötä tai haittaa, jonka voidaan katsoa liittyvän vuokralaisen toimintaan, tai muuta keskeisten sopimusehtojen rikkomista.

2. Vuokra

Vuosivuokra, joka vuosittain on 15.8. mennessä maksettava kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on 4070 euroa.

Vuotuinen vuokranmaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten, että perusvuokrana on 4070 euroa vuodessa ja perusindeksinä 2338 (joulukuu 2025), sekä että vuokraa kunkin kalenterivuoden alusta korotetaan tai alennetaan niin monella prosentilla kuin edellisen kalenterivuoden joulukuun elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti (sopimuksentekohetkellä 25,5 %).

Jollei vuokra maksua määräaikana makseta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille eräänymispäivästä 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 hotellimajoitus- sekä kahvila- ja ravintolatoimintaan (hotellilaiva). Kaupunki maanomistajana antaa suostumuksensa alkoholin anniskeluun.

Hotellilaivaa voidaan käyttää vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen mukaisesti, kun se täyttää kaikki rakentamisluvassa ja muissa viranomaisluvuissa asetetut ehdot.

4. Yleismääräykset

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

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

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

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 eikä hotellilaivaan kohdistuvista vahingoista. Vuokralaisella on oikeus kiinnittää alus tarpeelliseksi katsomallaan kaupungin hyväksymällä tavalla laituriin ja vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia laituriin kaupungin erillisellä suostumuksella.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue tai sen ympäristö vuokralaisen toiminnan takia 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 lähialueen asukkaille tai ympäristölle erityisesti klo 22-06 välisenä aikana.

Kulku laivaan on estettävä ulkopuolisilta (muilta kuin majoittujilta) klo 22-06 välisenä aikana.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajan suostumuksella toteuttaa vuokra-alueen käyttöön liittyen satama-alueelle tarvittavat vesi- ja viemäri liittymät. Saadun tarjouksen mukaisesti liittymien toteutuskustannukset ovat arviolta 18000 euroa (alv 0 %). Kaupunki osallistuu kustannuksiin siten, että vuokralaisen kustannusosuudeksi jää 7000 euroa (alv 0 %) ehdolla, että vuokrakauden päätyttyä vesi- ja viemäri liittymät siirtyvät kaupungin omaisuudeksi korvauksetta. Samalla todetaan, että vuokra-alueella palveleva sähköliittymä siirtyy vuokrakauden loputtua korvauksetta kaupungin omistukseen. Vuokralainen on vastuussa vuokra-ajan osalta liittymien käyttöön liittyvistä maksuista.

Jätehuollosta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Alus on pidettävä siistissä ja käyttötarkoituksen mukaisessa kunnossa.

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

Asiakaspalvelus on järjestettävä kaupungin yleisillä paikoitusalueilla. Laivan 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.

Laiva on pidettävä teknisesti hyvässä kunnossa. Vuokralaisen on hankittava aluksen pohjan kunnosta selvitys viiden vuoden välein ja toimitettava se kaupungille korvauksetta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö laivan kunnossapitovelvollisuuden tai toimita laivan pohjan kuntoselvitystä, vuokranantajana on oikeus nostaa alus kuivalle maalle vuokralaisen kustannuksella ja vastuulla vuokralaista enempää kuulematta, ellei vuokralainen sovi asiasta erikseen kaupungin (satamatoimi) kanssa kahden (2) kuukauden kuluessa kehotuksen lähettämistä 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 (liitteenä 2) ja voimassa olevia viranomaismääräyksiä 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 viimeksi indeksitarkistetun 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 sen edustajan 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 päätyminen

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 tai laivaa kuljetettu pois sopimusehtojen mukaisesti sopimuksen päättymiseen mennessä, vuokranantajana 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.

Tämä vuokrasopimus purkautuu korvauksetta, jos sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunkirakennelautakunnan päätös mahdollisen muutoksenhaun takia hallintotuomioistuimessa kumotaan ja kumoava päätös saa lainvoiman.

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 _____

KUOPION KAUPUNKI

SLEEPLINES OY

LIITTEET: Liite 1: kartta vuokra-alueesta
Liite 2: satamajärjestys.