

VUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET JA VUOKRAKOHDE

1.1. Sopijapuolet

Vuokranantaja: Hämeenlinnan kaupunki (Y-tunnus 0146921-4)

Wetterhoffinkatu 2, 13100, Hämeenlinna

Vuokralainen: xxx, (Y-tunnus xxxxxx-x)

xxx

xxx

1.2. Vuokra-alue

Kiinteistö: 109-1-9906-4, 109-430-1-7, liitekartan mukainen alue

Pinta-ala: noin 3396m²

Osoite: Niittykatu 10, Hämeenlinna

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla minigolfrataa sekä muuta kilpailuesityksen mukaista ulkoilu- ja virkistystoimintaa varten.

Alue on asemakaavan 109-878/10.3.1971 mukaista pysäköimisaluetta (LP) ja asemakaavan 109-1997/3.5.1990 mukaista puistoaluetta (VP).

Vuokralainen on velvollinen hankkimaan perustamista ja toimintaa varten kaikki tarvittavat viranomaisluvut ja noudattamaan lainsäädännöstä johtuvia ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan lupaehtojen vaatimusten mukaisten laitteiden, rakenteiden ym. asettamisesta.

Vuokralainen ei saa rakentamis- eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2. Rakentaminen ja investointi

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan suunnittelusta ja toteutuksesta.

Vuokralaisen on investoitava alueen kehittämiseen sopimuskauden aikana uusi minigolfrata, sen huolto- ja palvelurakennus sekä tähän kuuluva irtaimisto. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakentamisesta. Kohteiden rakentaminen on aloitettava mahdollisimman pian sopimuskauden alussa.

Vuokralainen on velvollinen edistämään Hämeenlinnan vapaa-ajan palveluita ja näkyvyyttä vuokranantajan ja seudun matkailu- ja elinkeinomarkkinointia harjoittavien tahojen kanssa.

2.3. Kunnossapito, perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennelmiensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava vuokranantajalle. Pienten risujen tai yksittäisten kuolevien (turvallisuusriski) puiden poistaminen alueelta on sallittu ilman erillistä lupaa.

Vuokralainen huolehtii tarpeellisiksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Kaikkiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan suostumus.

Edellä mainituista töistä johtuvista kustannuksista ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä.

2.4. Maaperän ja pohjaveden puhtaus

Vuokranantajan tiedossa ei ole vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai muita ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:ssä mainittuja seikkoja. Vuokra-alueella ei harjoiteta eikä ole vuokranantajan tiedon mukaan aikaisemmin harjoitettu ympäristö- tai muun viranomaisluvan edellyttämää toimintaa. Jos maaperä vaatii kunnostusta, siitä on vastuussa ensisijaisesti pilaantuneisuuden aiheuttaja ympäristönsuojelulain 133 §:n mukaan.

Mikäli vuokra-alueelta löytyy tai on epäily maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta, jota ei ole ollut tiedossa aluetta vuokrattaessa, vuokralaisen tulee olla viipymättä yhteydessä vuokranantajaan. Vuokralainen ei saa ryhtyä maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen. Vuokralaisen on sovittava vuokranantajan kanssa alueen katselmoinnista, puhdistustoimien laajuudesta sekä niiden kustannusjaosta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia korvausta puhdistustoimesta vuokranantajalta, mikäli vuokralainen on ryhtynyt siihen ilman edellä mainittua katselmusta ja vuokranantajan kirjallista lupaa, jonka antamista vuokranantaja ei saa perusteettomasti estää tai viivyttää.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi säilyy puhtana. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään. Tässä tarkoitetaan vuokralaisen oman toiminnan mahdollisesti aiheuttamaa pilaantumista (ei alueen historia huomioiden mahdollisten vanhojen jätteiden puhdistamista).

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5. Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.6. Katselmuks

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Jos katselmuksessa ilmenee puutteellisuuksia, vuokralaisen tulee ne korjata kaupungin asettamassa määräajassa.

2.7. Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin sekä niihin liittyvien rasitteiden perustamisen vuokra-alueelle.

Vuokralaiselle edellä mainituista rakentamistoimenpiteistä koituva haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.8. Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

3. VUOKRASUHTeen VOIMASSAOLOAIKA

3.1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on xx.xx.2026-31.12.2035 viiden (5) vuoden optiomahdollisuudella, ja molempinpuolisella kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokralaisen on ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle halustaan käyttää vuokraoptiotaan viimeistään 30.8.2035.

3.2. Toimenpiteet vuokra-ajan päätyttyä

Vuokrakauden päättyessä vuokra-alueesta järjestetään uusi kilpailutus. Vuokralaisen voittaessa uuden kilpailutuksen, toimenpiteet vuokra-ajan päätyttyä siirtyvät uuden vuokrakauden loppuun.

Vuokralainen on velvollinen vuokrakauden päättyessä viemään pois omistamansa huoltorakennukset, minigolfradan, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen. Vuokra-alue tulee palauttaa vuokranantajalle siinä kunnossa, kun se on ollut vuokrauksen alkamishetkellä, ellei vuokranantajan kanssa kirjallisesti toisin sovita.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu kuuden (6) kuukauden kuluessa taikka olla sovittu rakenteiden lunastuksesta vuokrasopimuksen päättyessä, on vuokranantajalla oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

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

Kaupunki perii vuokralaiselta siistimiskustannukset, jos ne ylittävät myynnistä saadut varat.

4. MAKSUT

4.1. Vuokra

Vuotuinen vuokra riippuu tilastokeskuksen laskemasta virallisesta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on 1780 euroa ja perusindeksi 2339.

Vuokraa korotetaan tai alennetaan kunkin kalenterivuoden alusta siinä suhteessa kuin edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi on perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1. Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katualue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säädöksessä määrätään.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin vaatiessa tämän sopimuskohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka kaupunki päättää.

5.2. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimusta, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

Jos vuokrasopimus siirretään ilman kaupungin kirjallista suostumusta, vuokrasopimuksen siirtänyt vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille lisämaksuna vuokrasopimuksen siirtymishetkellä vuokra-alueesta perittävän vuotuisen vuokran kaksikymmenkertaisena.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

5.3. Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

5.4. Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä mainituilla perusteilla. Vastaavasti vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain 20 §:ssä mainituilla perusteilla. Kun vuokrasopimus puretaan, vuokrasuhde päättyy välittömästi.

Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 3.2 on määrätty.

5.5. Erimielisyyksien selvittäminen

Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin, mutta lopullisesti välimiesmenettelyssä Suomen Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Osapuolet voivat neuvotella sopimuksen yksityiskohdista uudelleen, mikäli yleinen maailmantilanne muuttuu siten, että sillä on huomattavia vaikutuksia tämän sopimuksen sisältöön.

5.6. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

Sopimus perustuu xxx lainvoimaiseen päätökseen xxx (asianumero).

Allekirjoitukset

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, ja sopijapuolet ovat velvollisia säilyttämään oman kappaleensa.

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

XXX
Xxx

Tämä sopimus on luonnos ja on tarkoitettu toimijakilpailutusta varten. Sopimusehdoista tuleva vuokralainen ja vuokranantaja keskustelevalt vielä tarkemmin, kun alueen toimija on päätetty.

