

1. JOHDANTO

- 1.1 Sopijapuolet** Rääkkylän kunta (Y 0169967-7), jäljempänä kunta, Kinnulantie 1, 82300 Rääkkylä
Yrittäjä: Paksuniemen Paronit Oy, (Y 3408737-8), Lohkotie 7, Joensuu
- 1.2 Sopimuksen tarkoitus** Sopimuksella määritellään yritystoiminnan edistämiseen liittyvästä kunnan ja yrittäjän yhteistyöstä, vuokrattaessa toimitiloja matkailutoimen harjoittamista varten. Yrittäjä sitoutuu vuokraamaan ja hoitamaan tässä tarkoitetut toimitilat ja alueet siten kuin jäljempänä on määritelty.
- 1.3 Sopimuksen kohde** Paksuniemen vierasvenesatama-alue käsittäen seuraavat rakennukset ja kiinteät laitteet sekä satama-alueen toiminnot (kartta alueesta liitteenä):
- kahvilarakennus
 - aittarakennus
 - rantasaunarakennukset (2 kpl, 38 m² ja 31 m²). Talvisin rantauimalan sauna on avantouimareiden käytössä.
 - vierasvenesataman omaan lukuun tapahtuva satamapalvelujen hoitaminen ja kotisataman siisteydestä huolehtiminen
 - entisessä meijeri- ja myllyrakennuksessa sijaitsevat majoitustilat ja myllytila
 - entisessä meijeri- ja myllyrakennuksessa satama-alueen asiakkaiden käytössä olevien wc-tilojen hoitaminen ja siisteydestä huolehtiminen

2. VUOKRAAMINEN

- 2.1 Toiminnan määrittely** Toimitilat vuokrataan käytettäväksi satama-, majoitus-, ravitsemus-, myymälä- ja ohjelmapalvelutoimintaan. Yrittäjä pyrkii hoitamaan vierasvenesatamaa siten, että se täyttää Roope-satamalle asetetut vaatimukset. Yrittäjä valvoo koko vuokra-alueen yleistä siisteyttä.

Yrittäjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

- 2.2 Vuokra-aika** Yrittäjä vuokraa kohdan 1.3 tarkoittamat toimitilat siten, että uusi vuokra-aika alkaa 12.2.2024 ja on voimassa toistaiseksi kuitenkin niin, että Yrittäjä voi vapautua sopimuksensa velvoitteista aikaisintaan neljän (4) vuoden kuluttua toiminnan aloittamisesta lukien.

Yrittäjä päättää satamakahviopalveluiden järjestämisajoista kuitenkin siten, että palvelut ovat saatavissa vähintään 1.6 – 31.8

- 2.3 Vuokranmaksu** Yrittäjä maksaa kunnalle vuokraa 4000 euroa vuodessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokra on maksettava vuosittain 30. 9. mennessä. Kunta laskuttaa vuokran yrittäjältä. Vuokran suuruudesta neuvotellaan uudelleen neljän toimintavuoden jälkeen.

Yllä mainittua vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on suurempi kuin perusindeksin ja edellisen vuoden indeksiluku, perusvuokraa korotetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 helmikuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on tarkistusvuoden 2028 helmikuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

2.4 Käyttömaksut ja polttoaineet

Yrittäjä vastaa kahvilarakennuksen, saunan, sataman karavaanareiden ja veneiden sähkötolppien sähkökustannuksista sekä yrityksen omista jätehuoltokustannuksista.

Kahvilarakennuksessa on oma sähkön mittaus. Vuokralainen maksaa sähkömaksut suoraan sähköyhtiölle.

Yrittäjä vastaa satama-alueen yleisestä siisteydestä. Kunta vastaa satama-alueen piha-alueen ja rantauimalan nurmikon hoidosta. Kunta vastaa hileaseman toiminnasta.

Kunta vastaa vesi- ja jätevesikustannuksista, rantauimalan ympäristien kunnossapito-kustannuksista, lanauksesta ja suolauksesta sekä satama-alueen jätehuollosta.

2.5 Kunnossapito ja perusparannukset

Yrittäjä on velvollinen huolehtimaan sopimuksen tarkoittamien toimitilojen ja käyttämiensä rakennuksien, rakennelmien ja ranta-alueiden kunnossapidosta. Yrittäjä on velvollinen huolehtimaan muun muassa rakennusten tavanomaisista vuosikorjauksista ja huoltotöistä ja ilmoittamaan kunnalle niistä.

Vuokranantajan kustannettavista perusparannustöistä sovitaan vuosittain kunnan ja yrittäjän välisten neuvottelujen jälkeen.

Vuokra-alueen käyttöön nähden on vuokralaisen noudatettava niitä ohjeita, joita kunta on antanut tai vastedes antaa. Vuokra-alueelle tehtäville aitauksille ja muille rakennelmille on saatava kunnan suostumus. Mahdollisesti istutettavat puut ja pensaat sekä muut istutukset on sijoitettava niin, etteivät ne tuota naapureille ja kulkuteille haittaa ja vahinkoa. Sopimuskohteena olevat alueet ja nurmikot on pidettävä puhtaina ja siisteinä.

Yrittäjä saa käyttää sopimuskohteessa olevia kunnan omistamia koneita ja laitteita. Luettelo kunnan omistamista koneista ja laitteista liitetään tähän sopimukseen. Edellä mainittujen koneiden ja laitteiden kunnossapidosta vastaa yrittäjä ja niiden rikkoutuessa korjauskelvottomiksi yrittäjä hankkii tarvitsemansa uudet laitteet.

Yrittäjä vastaa siitä, että sopimuksen kohteena olevat toimitilat täyttävät myös vuokra-aikana lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamat edellytykset ja vaatimukset, kuten esimerkiksi työturvallisuutta, rakentamista, terveydensuojelua ja paloturvallisuutta koskevien säännösten ja määräysten asettamia vaatimuksia. Kunta ja yrittäjä neuvottelevat kustannusten jaosta, mikäli edellä mainitut vaatimukset edellyttävät peruskorjausluonteisia muutostöitä.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä yrityksellä ei ole oikeutta saada

korvausta eikä vuokranmaksun hyvitystä. Yrittäjällä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista, muista töistä tai hankinnoista, ellei muuta ole erikseen sovittu.

2.6 Vakuutukset

Kunta vastaa kiinteistöjen vakuuttamisesta ja omistamansa irtaimiston vakuuttamisesta. Yrittäjä vastaa vakuuttamisesta oman irtaimistonsa ja toimintansa osalta.

3. MUUT SOPIMUSEHDOT

3.1 Sopimuksen tarkistaminen

Vuosittain kesäkauden jälkeen lokakuussa, käydään neuvottelut yrittäjän, kunnan ja muiden alueen toimijoiden kanssa alueen kehittämiskohteista.

Kunta voi irtisanoa sopimuksen päättymään 30.9 jälkeen, mutta viimeistään 30.11. mennessä, mikäli toiminnassa on havaittu sopimusrikkomus, eikä yrittäjä ole korjannut toimintaansa.

3.2 Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Yrittäjällä ei ole vuokra-aikana oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman kunnan hyväksyntää. Mikäli yrittäjä tekee liiketoimintakaupan tai muun vastaavan sopimuksen, jolla yritystoiminnan vastuut ja velvoitteet siirretään kolmannelle, niin se oikeuttaa kunnan irtisanomaan vuokrasopimuksen päättymään sillä hetkellä voimassaolevan toimintakauden päättymisen jälkeen.

3.3 Yhteistyö Paksuniemen satama-alueen muiden toimijoiden kanssa

Rakennusten käyttötarpeista neuvotellaan ja sovitaan tapauskohtaisesti. Yrittäjä sitoutuu sopimuksen tekohetkellä tilojen yhteiskäyttöön vanhan meijerirakennuksen osalta kunnan kanssa, uimarannan saunan osalta kunnan ja avantouimareiden kanssa.

Yrittäjän on otettava toiminnassaan huomioon, että alue on myös kuntalaisten yleinen virkistysalue ja kotisatama. Yrityksen toiminnan tulee tukea ja täydentää alueen muita toimintoja.

Kunnalla on oikeus varata kaikkien kuntalaisten käyttöön saunavuoro vähintään kerran viikossa klo 15:00 – 18:00 välisenä aikana. Viikonpäivästä tai -päivistä sovitaan kunnan ja yrittäjän kesken erikseen.

3.4 Anniskelualueet

Anniskelualuepaikka mukaan luettuna terassialue ja teatterin katsomoalueesta anniskelualueeksi eristetty osa tulee olla yksinomaan vuokralaisten tosiasiallisessa hallinnassa ja viranomaisten valvonnassa.

3.5 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

Mikäli vuokran tai tämän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy yli kolme kuukautta, kunnalla on oikeus Yrittäjää enempää kuulematta purkaa tämä

sopimus, ellei yrittäjä ole antanut tässä ajassa selvitystä ja maksusuunnitelmaa.

3.6 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus välittömästi purkaa sopimus, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusta, eikä saatuaan tästä kirjallisen kehotuksen, viivytystä korjaa laiminlyöntiään.

Mikäli sopijapuoli rikkoo liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/95) säännöksiä tai tämän sopimuksen vuokraamista koskevia määräyksiä, noudatetaan mitä sanotun lain 8 luvussa on säädetty sopimuksen purkamisesta.

3.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensi sijassa neuvotteluteitse ja toissijaisesti Joensuun käräjäoikeudessa.

3.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan yrittäjän osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

3.9 sopimuksen voimassaolo

Tätä sopimusta on tehty saman sisältöiset kappaleet kummallekin sopijapuolelle.

Rääkkylässä xx

Rääkkylän kunta

Esko Rautiainen
kunnanjohtaja

Rääkkylässä xxx

yrittäjä