

Vuokrasopimusluonnos

Vuokranantaja Turun kaupunki
Y-tunnus 0204819-8

Vuokramies xx
Y-tunnus

Kaupungin päätös Maanhankintapäällikön päätöspöytäkirja .20xx §

Vuokrasopimuksen kohde

Katualue xx kohdalta ravintola xx edustalla.

Vuokra-aika Vuokra-aika on vuosien 20xx – 20xx kesäkaudet.

Kesäkausi on 1.4. – 30.9. välinen aika.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi yhden (1) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla enintään kuitenkin syyskuun 30. päivään 20xx saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta.

Vuokra-alueen käyttö ja toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännösten mukaisesti ulkoilmaravintolaa varten siten, että asiakaspaikkoja saa olla enintään xx (xx) kpl.

Mikäli vuokra-alue rajautuu asuinkiinteistöön tai sijoittuu sellaisen välittömään läheisyyteen, tulee ulkotarjoilutoiminta lopettaa viimeistään klo 22.00.

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

Mikäli vuokramies ei saa kaikkia toiminnassaan tarvittavia viranomaislupia, vuokramiehen vuokranmaksuvelvollisuus ei pääty, eikä vuokranantaja ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokramiehelle. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokramiehelle vuokra-alueen käyttöön liittyvän hankkeen johdosta mahdollisesti aiheutuneita ja aiheutuvia viranomais-, suunnittelu- ja toteuttamiskuluja tai vastaavia kuluja.

Vuokrasopimuksen ehdot

1. Vuokra

Perusvuokra on xx euroa (xx). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun xx (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.20xx alkaen ja sen jälkeen kalenterivuosittain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Vuokraa tarkistettaessa otetaan huomioon indeksin käyttöä koskevan lainsäädännön asettamat rajoitukset.

2. Vuokran maksaminen

Vuokra on maksettava Turun kaupungin tilille kultakin vuodelta viimeistään huhtikuun 30. päivänä.

Ellei vuokraerää tai jäljempänä tässä sopimuksessa mainittuja kuntoonpanoja puhdistuskustannuksia erääntymispäivänä suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneille saataville erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti ja perimispalkkiota kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätöksen mukaan.

3. Vuokraoikeuden siirto

Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

4. Alivuokraus

Vuokramiehellä ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan.

5. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokramiehellä ei ole maakaaren (540/95) mukaisesti velvollisuutta kirjata vuokraoikeutta.

6. Vakuuden asettaminen

Vuokran suorittamisen ja muiden sopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokramies velvollinen vaadittaessa antamaan Turun kaupungin hyväksymän vakuuden. Vakuus on vaadittaessa uudistettava.

7. Ulkoilmaravintolasuunnitelma

Vuokramiehen tulee toimittaa vapaamuotoinen ulkoilmaravintolasuunnitelma Turun kaupungin hyväksyttäväksi ennen asiakaspaikkojen rakentamisen aloittamista. Suunnitelma tulee tehdä Turun kaupungin laatimien ulkotarjoilualueohjeiden mukaisesti.

Turun kaupunki pidättää itselleen oikeuden tarvittaessa muuttaa ja tarkentaa antamiaan ulkotarjoilualueita koskevia ohjeita.

Mikäli ulkoilmaravintolan rakentaminen vaatii rakennusvalvontaviranomaisen myöntämän luvan, on vuokramies velvollinen hankkimaan ko. luvan ennen rakentamista.

Vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on kirjallisesti sovittu Turun kaupungin kanssa.

8. Kasvusto

Vuokra-alueella tämän vuokrasopimuksen alkamishetkellä olevat puut ovat Turun kaupungin omaisuutta. Vuokra-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä olevat puut on säilytettävä.

9. Mainos- yms. laitteiden asettaminen vuokra-alueen ulkopuolelle

Mainos- yms. laitteita ja myytäviä tuotteita ei saa sijoittaa vuokra-alueen ulkopuolelle.

10. Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Turun kaupunki toteaa, että alue on ollut aiemmin katualueena ja ettei alueella ole ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokramiehen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokramies on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Vuokramiehen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokramies laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokramiehen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokramieheltä.

Turun kaupungin vaatiessa vuokramies on velvollinen toimittamaan kustannuksellaan Turun kaupungille yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungin hyväksymän tutkimuslaitoksen tekemän selvityksen vuokra-alueen maaperän puhtaudesta.

11. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alue ja vuokra-alueella olevat rakennelmat, laitteet ja muun omaisuutensa hyvässä kunnossa sekä noudattamaan kaupungin niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Mikäli edellä mainittua omaisuutta on hoidettu huonosti, vuokramies on velvollinen välittömästi korvaamaan tästä Turun kaupungille tai toiselle aiheutuneen vahingon. Vuokramies vastaa niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat toimenpiteistä em. vahinkojen estämiseksi.

Muilta osin vuokramiehen hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä aiheutuvista seuraamuksista on säädetty maanvuokralaissa ja sovittu tämän vuokrasopimuksen kohdassa ”Sopimussakko ja vahingonkorvaus”.

12. Ulkoilmaravintola-alueen ja sen ympäristön puhtaanapitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen ja sen välittömän ympäristön siisteydestä ja puhtaanapidosta myyntitoiminnan aiheuttamista roskista ja jätteistä 20 m:n etäisyydeltä.

Vuokramiehen on varattava ulkoilmaravintola-alueen asiakkaiden käyttöön riittävästi tarkoituksenmukaisia jäteastioita ja huolehdittava niiden tyhjennyksestä riittävän usein.

13. Katselmuksset

Turun kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja sillä olevien rakennelmien ja laitteiden kunnossuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokramies on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokramiehellä on oikeus osallistua Turun kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on vuokramies velvollinen korjaamaan puutteellisuudet kaupungin määräämässä ajassa.

14. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti Turun kaupungille niimeään sekä kotipaikkaansa ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Turun kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokramiehen viimeksi Turun kaupungille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen.

Turun kaupungilla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

15. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Vuokramies on velvollinen korvaamaan kaiken tuottamuksellaan tai sopimusrikkomuksellaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon sekä korvaamaan siitä johtuneet kustannukset.

Jos vuokramies olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä korjaa menettelyään neljäntoista (14) päivän kuluessa Turun kaupungin tekemästä kirjallisesta ja vaatimuksen perusteet sisältävästä huomautuksesta, on vuokramies velvollinen suorittamaan Turun kaupungille sopimussakkona sen hetkinen vuotuinen vuokra kolminkertaisena. Sopimussakko erääntyy maksettavaksi menettelyn korjaamiseen varatun ajan päättyessä. Viivästyneelle suoritukselle tulee maksaa korkolain mukainen viivästyskorko.

Turun kaupunki on oikeutettu perimään kolminkertaista vuokraa siihen asti kunnes vuokramies on todisteellisesti palannut noudattamaan tässä vuokrasopimuksessa sovittuja ehtoja.

Sopimussakko ei kuitenkaan rajoita Turun kaupungin oikeutta toteennäyttämänsä kokonaisvahingon korvaukseen, mikäli se on sopimussakon määrää suurempi. Tällöin kuitenkin sopimussakon määrä luetaan vahingonkorvauksen määrän vähennykseksi.

Sopimussakon suorittamalla vuokramies ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

16. Sopimuksen irtisanominen

Molemmat sopijapuolet voivat irtisanoa tämän vuokrasopimuksen milloin tahansa yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisesta on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle kirjallisesti.

Muuten tämän vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä maanvuokralaissa on säädetty.

17. Maanalaiset johdot ja laitteet

Vuokramiehen on sallittava vuokra-alueella kiireelliset ja välttämättömät maanalaisten johtojen, viemäreiden tai muiden laitteiden korjaus-, parannus- ja siirtotyöt, mikäli johdon tai laitteen haltijalla on maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti oikein suorittaa mainitut työt tai ne on toimintojen jatkuvuuden turvaamiseksi tarkoituksenmukaista suorittaa.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset vuokra-, korvaus- ja sopimuskysymykset ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeus.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kaupungille ja toinen vuokramiehelle.

Turussa .päivänä kuuta 20xx

TURUN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristötoimialan puolesta:

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä tarkoin noudattamaan.

Paikka ja aika edellä mainitut