LUONNOS TERASSIALUEEN VUOKRASOPIMUKSEKSI

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki (jäljempänä myös ”kaupunki”)
Y-tunnus 0135457-2
PL 43
21101 Naantali

Vuokralainen

Hakemuksessa ja kaupungin päätöksessä yksilöity vuokralainen

2. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki antaa vuokralaisen toimittamaan hakemukseen perustuen vuokralle päätöksessä yksilöidyn kaupungin omistaman alueen (jäljempänä terassialue tai vuokra-alue) käytettäväksi päätöksessä mainittuna aikana. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sopimuksen ehtoja ja sopimuksen nojalla annettuja ohjeita ja määräyksiä toiminnassaan.

Sopimus oikeuttaa vuokra-alueen käyttämiseen ympärivuotisesti / kesäkaudella 1.4 - 30.9 sopimuksen voimassaoloajan.

Sopimus ei oikeuta alueen käyttämiseen muuten kuin hakemuksessa ja kaupungin viranhaltijapäätöksessä yksilöidyllä tavalla.

3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Sopimus tulee voimaan osapuolia sitovana, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

4. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa kaupungin päätöksessä mainitun määräajan tai korkeintaan xx.xx.20xx asti.

5. Sopimuksen muuttaminen

Kaupungilla on oikeus muuttaa tai tarkentaa sopimuksen ehtoja sopimuskaudella perustellusta syystä.

Merkittävät muutokset hakemuksessa esitettyyn vuokra-alueen varustukseen ja kalustukseen edellyttävät kaupungin hyväksynnän.

Muutokset ja tarkennukset on tehtävä kirjallisesti.

6. Vuokraoikeuden siirto ja vuokra-alueen ali- ja jälleenvuokraus

Sopimusta tai sopimuksen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta eikä sen osaa toisen käytettäväksi ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

7. Sopimuksen irtisanominen

Sopimus päättyy päätöksessä mainitun määräajan kuluttua tai ennen sitä irtisanomisen perusteella. Sopimuksen molemminpuolinen irtisanomisaika on neljä (4) kuukautta. Vuokralainen voi irtisanoa sopimuksen lähettämällä kirjallisen irtisanomisilmoituksen kaupungin kirjaamoon. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Jos kaupunki irtisanoo sopimuksen alueella suoritettavien korjaus-, rakennus- tai muiden töiden, viranomaismääräyksen, liikenteelle aiheutuvan haitan tai järjestyshäiriöiden takia, irtisanomisaika on kuitenkin kaksi (2) viikkoa. Irtisanomisaika lasketaan tällöin irtisanomispäivästä.

8. Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisen purkuoikeuden osalta noudatetaan, mitä maanvuokralain (258/1966) 20 §:ssä säädetään. Sen lisäksi, mitä maanvuokralaissa säädetään vuokranantajan purkuoikeudesta, kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi vuokralaisen olennaisen sopimusehtojen laiminlyönnin vuoksi.

9. Vuokralaisen väistämisvelvollisuus

Kaupunki voi edellyttää vuokralaista lopettamaan vuokra-alueen käytön määräaikaisesti vuokra-alueella tai sen ympäristössä suoritettavien rakennustöiden, viranomaismääräyksen, kaavan toteuttamisen, julkisen tapahtuman, liikenteelle aiheutuvan haitan tai muun vastaavan syyn vuoksi. Vuokralainen vastaa tällöin kustannuksellaan vuokra-alueella olevan omaisuutensa purkamisesta, siirtämisestä ja varastoinnista.

Kaupunki ilmoittaa kirjallisesti vuokralaiselle tarpeesta lopettaa vuokra- alueen käyttö määräajaksi. Vuokralaisen tulee siirtyä pois vuokra-alueelta kaupungin ilmoituksessa ilmoittamaan päivään mennessä, kuitenkin aikaisintaan yhden (1) viikon kuluessa kaupungin ilmoituksen tiedoksisaannista.

Vuokra-alueella suoritettavat katu- tai muiden yleisten alueiden kunnostus-, peruskorjaus tai muut vastaavat työt oikeuttavat vuokrasta vapautumiseen siltä ajalta, kun työ estää alueen käytön sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokra-alueen ulkopuolella suoritettavat katu- tai muiden yleisten alueiden kunnostus-, peruskorjaus tai muut vastaavat työt eivät oikeuta vuokranmaksusta vapautumiseen tai vuokranalennukseen.

10. Vuokra

Vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungin vuokrauspäätöksessä yksilöidyn vuokran terassialueen käytöstä, joka tämän sopimuksen osalta on xxx euroa. Vuokra maksetaan yhdessä erässä laskua vastaan vuosittain. Eräpäivä on 30.4. Ellei vuokraerää tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään voimassa olevan korkolain mukaista viivästyskorkoa ja voimassa olevan saatavien perinnästä annetun lain mukaiset perintäkulut.

Kaupungilla on oikeus korottaa vuokraa, jos sopimuskauden aikana määrätään veroja tai muita maksuja, jotka kohdistuvat kaupungin veloittamaan vuokraan.

11. Alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan terassialueen kunnossa- ja puhtaanapidosta.
Vuokralainen on lisäksi velvollinen huolehtimaan terassia ympäröivän alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta siltä osin, kun terassi estää alueen koneellisen tai muun tavanomaisen kunnossa- tai puhtaanapidon. Tähän velvollisuuteen kuuluu myös lumen poistaminen ja liukkaudentorjunta. Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle ohjeita kunnossa- ja puhtaanapidon tasosta ja laajuudesta, ja vuokralaisen tulee noudattaa näitä ohjeita. Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joissa tarkastetaan, onko kaupungin antamia ohjeita ja määräyksiä noudatettu.

Vuokralaisen tulee huolehtia, että vuokra-alueella ja sen välittömällä vaikutusalueella on turvallista ja esteetöntä liikkua. Vuokralaisen on siistittävä välitön vaikutusalue säännöllisesti ja huolehdittava jätteiden poistamisesta.

12. Viranomaisluvat

Vuokralaisen tulee hankkia kaikki vuokra-alueella harjoitettavaan toimintaan liittyvät viranomaisluvat ja tehdä vuokra-alueella harjoitettavaa toimintaa koskevat ilmoitukset omalla kustannuksellaan. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokra-alueella toimivaltaisten viranomaisten määräyksiä ja ohjeistuksia, jotka koskevat vuokra-alueen käyttöä sekä sillä harjoitettavaa toimintaa.

13. Alueen käyttö

Kaupungin viranhaltijalla, jolla on toimivalta yleisten alueiden vuokraamiseen, on oikeus antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä vuokra-alueen käytöstä, ja vuokralainen on velvollinen noudattamaan näitä ohjeita. Vuokra-alueelle sijoitettavien kalusteiden ja laitteiden tulee soveltua ympäröivään kaupunkikuvaan.

Minkäänlaisten kalusteiden tai laitteiden, mukaan lukien mainokset, sijoittaminen vuokra-alueen ulkopuolelle ei ole sallittua ilman kaupungin nimenomaista lupaa.

14. Toimenpiteet vuokra-ajan päätyttyä

Vuokralaisen on ennallistettava alue kaupungin hyväksymään kuntoon vuokrasuhteen päättymiseen mennessä. Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokrakauden päättyessä saamaan korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

Vuokralainen on kaupungin niin vaatiessa velvollinen esittämään kaupungille ennen hallinnan luovutusta ja viimeistään vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisen selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan ennen hallinnan luovutusta vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta aiheudu lisäkustannuksia alueen myöhemmälle käytölle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin hallinnan luovutukseen mennessä.

Mikäli vuokralainen ei ennen hallinnan luovutusta ole täyttänyt edellä mainittuja velvollisuuksiaan, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

15. Sopimussakko

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, kaupunki huomauttaa laiminlyönnistä ja antaa mahdollisuuden korjata laiminlyönti kohtuullisessa määräajassa. Jos laiminlyöntiä ei korjata annetussa määräajassa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 500 euroa jokaisesta laiminlyönnistä erikseen. Mikäli laiminlyönti on luonteeltaan jatkuva, sopimussakkoa voidaan periä 500 euroa kultakin alkavalta viikolta, kun laiminlyönti jatkuu.

Edellä sanotut sopimussakot eivät estä kaupunkia purkamasta tätä sopimusta velvoitteen laiminlyönnin perusteella siten kuin maanvuokralaissa säädetään ja siten kuin tässä sopimuksessa on sovittu.

Mikäli kaupunki katsoo vuokralaisen syyllistyneen sopimusrikkomukseen ja tämän olevan velvollinen maksamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen perusteella, kaupungin tulee kirjallisesti ilmoittaa siitä vuokralaiselle riittävästi yksilöitynä.

16. Vahingonkorvaus

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaupungille tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Kaupungilla on oikeus vahingonkorvaukseen mahdollisesta sopimussakosta huolimatta.

Kaupunki ei vastaa välillisestä vahingosta tai vahingosta, joita saattaa aiheutua siitä, että kaupungin viranhaltijan päätös muuttuu tai kumoutuu, tai hanketta koskevien lupien myöntäminen pitkittyy tai estyy, tai alueella joudutaan tekemään korjaus-, rakennus- tai muita töitä tai liikenteen sujumiseen tai kaavan toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä.
Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueella olevia rakenteita voidaan kiireellisten töiden vuoksi joutua purkamaan nopeasti. Kaupunki ei vastaa vahingosta, joita töistä saattaa vuokralaiselle aiheutua.

17. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

18. Ilmoitukset ja tiedonannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kaupungille nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne vuokralaisen viimeksi kaupungille ilmoittamaan postiosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty kaupungille viimeksi ilmoitettuun postiosoitteeseen tai viimeksi

kaupparekisteriin ilmoitettuun postiosoitteeseen. Mikäli vuokralainen on antanut suostumuksen sähköiseen asiointiin, tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään kolmantena päivänä viestin lähettämisen jälkeen.

Vuokralaiselle voidaan toimittaa sähköpostitse muita tiedoksiantoja alueen käyttöön vaikuttavista seikoista kuten esimerkiksi vuokra-alueen vaikutusalueella järjestettävistä tapahtumista.

19. Vuokrasopimusta koskevien tietojen luovuttaminen

Kaupungilla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

20. Sopimusasiakirjat ja sopimusasiakirjojen etusijajärjestys

Sopimus muodostuu seuraavista asiakirjoista:

1. Kaupungin viranhaltijan alueen vuokraamista koskeva päätös liitteineen
2. Vuokrasopimus

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjojen välillä on ristiriita, sopimusasiakirjojen etusijajärjestys määräytyy yllä olevan numerojärjestyksen mukaan.

21. Muutoksenhaun vaikutus sopimuksen voimaantuloon

Kaupunki päättää sopimukseen sitoutumisesta toimivaltaisen viranhaltijan päätöksellä. Mikäli toimivaltaisen viranhaltijan päätös kumoutuu tai muuttuu oikaisuvaatimuksen,
kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää päätöksen täytäntöönpanon, katsotaan sopimus purkautuneeksi. Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli sopimus edellä mainitun mukaisesti katsotaan purkautuneeksi.

22. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan osapuolten kesken neuvotteluteitse. Jos erimielisyydet eivät ratkea neuvotteluteitse, jätetään erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Allekirjoitukset

Naantalin kaupunki	Vuokralainen
_____	_____
Allekirjoitus	Allekirjoitus
_____	_____
Nimenselvennys ja tehtävänimike	Nimenselvennys ja tehtävänimike

Päiväys ja paikka

Päiväys ja paikka