

VUOKRASOPIMUS

1.1 Sopijapuolet

Hyrnsalmen kunta, jäljempänä kunta
Laskutie 1, 89400 HYRYNSALMI

Tuottohotelli Oy

1.2 Sopimuksen kohde

Hallan Sauna-nimisestä kiinteistöstä (105-402-56-1) Ukkohallan matkailukeskuksessa Syväjärven rannalla vuokrataan seuraavasti:

Kylpylän tilat: n. 480 m² + terassialueet n. 110 m² (1. kerros) vuokrasopimuksen liitteen mukaisesti

Pohjakerroksen sosiaalityötilojen käyttöoikeus

2. VUOKRAAMINEN

2.1 Toiminnan määrittely

Toimitilat vuokrataan saunamaailma / kylpylä-, kahvila- ja muuhun matkailuun liittyvään liiketoimintaan.

Yritys 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.

Yrittäjällä on toiminnallinen vastuu saunamaailman / kylpylän pyörittämisestä.

Yrittäjä määrittelee aukioloajat ja lippujen hinnat yhteistyössä Hyrnsalmen kunnan kanssa.

2.2 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 01.01.2020 ja jatkuu toistaiseksi. Sopimuksen irtisanomisaika on yksi (1) kuukausi yrityksellä sekä kunnalla.

2.3 Vuokranmaksu

Yrityksen maksama vuokra on **80 prosenttia** lipunmyyntituloista

2.4 Käyttömaksut

Kunta suorittaa rakennuksen ja kiinteistön käyttöön liittyvät kaikki käyttömaksut.

2.5 Kunnossapito ja perusparannukset

Kunta huolehtii tontin yleisistä kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvistä kustannuksista.

Kunta vastaa kylpylän kiinteistöhuollosta (pitää sisällään allasvesitekniikasta huolehtimisen) ja siivouksesta ostamalla palvelut tai tuottamalla ne itse. Siivoukseen kuuluu myös alakerran käytävä ja portaikot ja wc (2 kpl)

Myymälän ja kahvion siivouksesta huolehtii yrittäjä.

Kunta vastaa kunnossapitokustannuksista, joihin sisältyy myös tavanomaiset vuosikorjaukset ja huolto- ja kunnossapitotyöt.

Yritys on oikeutettu kustannuksellaan tekemään tarpeelliseksi katsotut perusparannustyöt ja muutokset. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada kunnan kirjallinen suostumus.

2.6 Vahinkotapahtuma ja vakuutukset

Kunta vastaa rakennuksen vuokra-aikaisesta vakuuttamisesta sen jälleenhankinta-arvosta ja omasta irtaimistostaan.

Yrittäjä vakuuttaa oman liiketoimintansa ja irtaimistonsa.

Mikäli rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa kokonaan tai muutoin siten, että maksettu vakuutuskorvaus vastaa rakennuksen täyttä arvoa, vakuutuskorvaus käytetään ensisijaisesti uudelleen rakentamiseen

Mikäli rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa vain osittain, vakuutuskorvaus käytetään ensisijaisesti rakennuksen kunnostamiseen.

2.7 Maanvuokra

Yritykseltä ei laskuteta tontista maanvuokraa.

3. MUUT SOPIMUSEHDOT

3.1 Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Yrityksellä on oikeus alivuokrata ja siirtää / luovuttaa osia tiloista kolmannelle, mikäli siitä ei aiheudu taloudellista tai toiminnallista vahinkoa kunnalle. Alivuokrauksesta tai tilojen osittaisesta luovutuksesta on ilmoitettava välittömästi ja kirjallisesti kunnalle.

3.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan allekirjoituspäivänä voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3.3 Sopimuksen purkaminen

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

Sopimuksen purkautumisesta vahinkotapahtuman johdosta on lisäksi määrätty edellä kohdassa 2.6.

3.4 Kunnan oikeus eräisiin suorituksiin ja toimenpiteisiin yrityksen lukuun

Mikäli yritys laiminlyö velvollisuutensa suorittaa edellä kohdassa 2.4 tarkoitettuja käyttömaksuja tai kohdassa 2.6 tarkoitettuja vakuutusmaksuja ja laiminlyönnin seurauksena rakennukselle mahdollisesti aiheutuu vahinkoa tai kysymyksessä oleva liityntäsopimus taikka vakuutus sopimus mahdollisesti puretaan, kunnalla on oikeus suorittaa yrityksen lukuun laiminlyöty käyttömaksu, liityntämaksu tai vakuutusmaksu ja periä suoritukset yritykseltä.

3.5 Suoritusten maksujärjestys

Yrityksen kunnalle tekemä maksusuoritus katsotaan kunnan yritykseltä olevien saatavien suoritukseksi viivästyskorkoineen seuraavassa järjestyksessä:

- 1) kohdassa 2.3 tarkoitettu vuokra

3.6 Sopimuksen sisällön tarkistaminen

Tämän sopimuksen sisältöä voidaan vuokra-aikana tarvittaessa tarkistaa yrityksen ja kunnan yhteisellä sopimuksella.

3.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan välimiesoikeudessa tai jomman kumman osapuolen niin vaatiessa paikallisessa käräjäoikeudessa.

Mikäli erimielisyydet jätetään välimiesoikeuden ratkaistavaksi, kumpikin osapuoli valitsee välimiesoikeuteen yhden jäsenen ja nämä puolestaan yhdessä puheenjohtajan. Siinä tapauksessa, etteivät osapuolten nimieämät välimiehet kahden viikon kuluessa pääse yksimielisyyteen puheenjohtajan valitsemisesta tai että toinen osapuoli laiminlyö välimiehen valitsemisen sanotussa ajassa, sopimukseen liittyvä riita tulee saattaa käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

3.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan yrityksen osalta heti ja kunnan osalta siten, kun kunnan sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

LIITE: 1) Pohjakuva

Hyrnsalmella 11 / 5 2020

Hyrnsalmen kunta



Heimo Keränen
kunnanjohtaja

Tuottohotelli Oy



Samu Autio

UKKOHALLANTIE



Hallansauga
pohjapiirustus 1. krs 1:150
24.02.2005 Arktes Oy