

# VUOKRA- JA PALVELUSOPIMUS

## 1. Osapuolet ja yhteyshenkilöt

Vuokranantaja: Padasjoen kunta  
Y-tunnus: 0151924-2  
Osoite: Kellosalmentie 20, 17500 Padasjoki  
Vuokranantajan yhteyshenkilö sopimusasioissa: kunnanjohtaja Juha Rehula

Vuokralainen: Lomilla Oy  
Y-tunnus: 3339394-7  
Osoite: Itälahdenkatu 22 B 00210 Helsinki  
Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimusasioissa: Marko Huttunen

Molemmat jäljempänä myös "Osapuoli tai Osapuolet".

## 2. Sopimuksen tarkoitus ja kohde

Tämä vuokra- ja palvelusopimus jäljempänä "sopimus" on laadittu vuokralaisen vuokranantajan kiinteistöllä tuottamia palveluja varten.

Tässä sopimuksessa mainitut palvelut muodostavat perustan vuokrasuhteelle.

Tämän sopimuksen kohteena ovat Padasjoen kunnan satamassa sijaitsevat kiinteistöt Laivaranta RN:o 12:2 ja sillä sijaitseva satamakahvilarakennus sekä huoltorakennus ti- lalla Päijänteentportti RN:o 12:35. Vuokrattaviin kohteisiin kuuluu myös polttoaineenja- kelpiste ja välittömästi vuokratun kiinteistön edustalla sijaitsevat venepaikat. Sopimuksen- tekohetkellä venepaikkoja on 240 laiturivenepaikkaa ja 24 paalunvenepaikkaa. Vuokralle annetut kiinteistöt rakennuksineen ja vuokraus- hetken irtaimistoinen (liite 1) omistaa vuokranantaja. Vuokrauksen kohde ilmenee tarkemmin tarjouspyyntöön liitetystä kar- toista ja selostuksista.

Tällä sopimuksella Osapuolet solmivat sopimuksen, jolla vuokralainen saa rajoitetusti vuokra-alueen hallintaansa palveluitaan varten. Selvyyden vuoksi todettakoon, että tässä sopimuksessa vuokra-alueeseen luetaan kaikki edellä mainitut vuokranantajan omaisuu- det (mm. laiturit), jotka vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle.

Vuokra-alueella tullaan vuokranantajan ja sen yhteistyökumppanien toimesta järjestä- mään erinäisiä tapahtumia siten kuin 7 kohdassa (Sopimuskauden aikainen yhteistyö) on tarkemmin esitetty. Vuokralaisella ei ole oikeutta estää kyseisien tapahtumien järjes- tämisiä vetoamalla tähän sopimukseen, tarjouspyyntöön tai vuokralaisen tarjoukseen.

Vuokralainen on velvoitettu huolehtimaan laiturivene- ja paalupaikkojen vuokrauksesta Padasjoen kunnan hyväksymin hinnoin ja ehdoin. Padasjoen kunta vahvistaa seuraavan kalenterivuonna sovellettavat ehdot vuosittain 30.syyskuuta mennessä kuultuaan vuok- ralaista. Vuokranantajalla ei ole oikeutta muuttaa vuokrausehtoja vuokralaisen kannalta

kohtuuttomalla tavalla. Vuokralainen on oikeutettu edellä mainituista laiturivene- ja paa-luvenepaikoista saatuihin vuokratuottoihin. Vuokralainen tilittää kunnalle 50 % saaduista kausivenepaikkamaksuista kuluvan vuoden heinäkuun alkuun mennessä (1.7.). Vierasvenepaikkamaksut vuokralainen saa pitää täysin omana tulonaan.

### **3. Sopimuskausi**

Sopimus astuu voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kunnan-hallituksen asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman, kuitenkin aikaisintaan vasta 1.3.2024. Sopimus on voimassa määräaikaisena kolme (3) vuotta ja sen jälkeen sovitta-essa vuosi kerrallaan yhteensä 3 vuotta (3+1+1+1). Sopimus päättyy ilman erillistä ilmoi-tusta, ellei 12 ja 14 kohdista (Sopimuksen päättäminen erityistilanteissa ja Sopimuksen purkaminen) muuta johdu.

### **4. Vuokra**

Vuokralainen sitoutuu suorittamaan vuokranantajalle 22.8.2023 tarjouksensa mukaisesti vuosivuokraa 25.000,00 euroa (alv 0%).

Vuokra ei ole pinta-ala perusteinen.

Vuokralainen voi maksaa vuosivuokran enintään kahdessa erässä kuitenkin siten, että molemmat erät ovat 12.500,00 euroa (alv 0%). Vuokranmaksupäivät ovat 1.6. ja 1.9.

Vuokranmaksun viivästyessä erääntyneelle vuokralle on suoritettava viivästyskorkoa voimassa olevan korkolain mukaan.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa elinkustannusindeksiä vastaavasti vuosit-tain.

Tarkistusajankohta on vuosittain 1.3. Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi on elo-kuun 2023 ja pisteluku 2295. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva vii-meksi julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta vielä ensimmäisenä toimintavuonna (v. 2024) elinkustannusindeksin mukaisesti.

### **5. Kiinteistön kunto, kunnossapito ja muutostyöt**

Vuokrauskohde sekä siinä olevat rakennelmat, laitteet ja irtaimisto luovutetaan vuokra-laisen hallintaan 1.3.2024 alkaen. Vuokranantaja teettää kevään 2024 aikana pintaremon-tin rakennukseen ja tarpeelliset huollot laitureille sekä valaisimille kuultuaan vuokralai-sen toiveet ajankohtien ja korjausten suhteen.

Vuokranantaja vastaa septipumpun, laiturien, polttoaineenjake-lupumppujen ja polttoai-nesäiliöiden kunnosta sekä huollosta. Vuokralaisen vastuulla on huolehtia alueen yleisil-meestä, raportoida korjaustarpeista sekä esittää kehittämisehdotuksia.

Vastuu kiinteistön ja kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien kunnossapidosta määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/482) mukaan. Vuokranantaja vastaa laiturien pelastus- ja turvallisuusvälineistä.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on luovutettava kiinteistön alue ja rakennukset sellaisina kuin ne olivat tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, jollei muutostöistä ole

erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä sovittu. Tavanomaisesta käytöstä johtuvista kulumista ei kuitenkaan huomioida kuntoa arvioitaessa.

Vuokranantaja ei sitoudu lunastamaan vuokralaisen tekemiä investointeja vuokrankauden päättyessä, jollei asiasta etukäteen ennen investoinnin toteuttamista kirjallisesti ja yksilöidysti toisin sovita.

## **6. Vuokralaisen velvollisuudet**

Vuokralainen sitoutuu tuottamaan 22.8.2023 tarjouspyynnössä ja vuokralaisen tarjouksessa esitettyjä palveluita, sekä tarjouksessa esitettyjä vähimmäisaukioloaikoja.

Vuokralainen sitoutuu ylläpitämään ja kehittämään satamapalveluita, kuten kahvila-ravintolaa satamakahvilarakennuksessa.

Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan hankkimaan polttoaineet tankkauspisteeseen ja ylläpitämään häiriötöntä polttoaineenjakehua veneilykauden aikana. Vuokralainen sitoutuu selvittämään ja korjaamaan polttoaineen jakelussa omalle vastuulleen kuuluvat häiriötilanteet viipymättä. Säiliöissä tulee olla polttoainetta veneilykauden aikana. Mitariston ym. polttoaineenjakehulun tekniset viat ilmoitetaan kunnan tekniseen toimeen. Jos häiriö johtuu säiliöistä tai muusta seikasta, joka ei kuulu vuokralaisen vastuulle, on vuokralaisen informoitava asiasta vuokranantajaa edellä mainitun mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan kausivene- ja vierasvenepaikkoja Padasjoen kunnan teknisen toimen hyväksymin hinnoin ja ehdoin.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan vuokrattujen kiinteistöjen alueella olevien laitureiden, alueiden ja rakenteiden turvallisuudesta ja siisteydestä sekä huolehtimaan satamatoimintaan liittyvistä kuluista, kuten yritystoiminnasta ja veneilystä syntyvän jätteen kuljetusmaksuista, ongelmajätekeräyksestä ja sataman sähkömaksuista. Vuokranantaja kuitenkin vastaa omassa mittauksessa olevista sähkökuluista (ulkovalaistus).

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan laitureilla olevien sähköpollarien ja valaisimien hoidosta (lamppujen vaihto) ja septipumpun häiriötarkastuksista. Vuokralainen on velvollinen tekemään vikailmoitukset huomattuaan häiriöitä tai vikoja, joita ei itse pysty hoitamaan.

Vuokralainen sitoutuu sopimuksen päättyessä palauttamaan venerekisterin päivitettyinä vuokranantajalle.

## **7. Sopimuskauden aikainen yhteistyö**

Vuokralainen sitoutuu toimimaan koko vuokrasuhteen ajan hyvässä yhteistyössä vuokranantajan ja muiden toimijoiden kanssa. Vuokralainen tiedostaa, että hyvä yhteistyö on oleellinen osa tätä sopimusta.

Keväisin ennen veneilykauden alkua vuokranantaja ja vuokralainen suorittavat yhdessä katselmuksen sataman alueella (yleiset alueet, laiturit ja rakennukset). Katselmuksessa sovitaan tarvittavista kehitys- ja korjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista. Ellei toisin sovita, kunta vastaa kehitys- ja korjaustoimenpiteiden kustannuksista.

Vuokranantaja ylläpitää satamassa kesäisin matkailijainfoa, josta voi lainata esimerkiksi polkupyöriä ja soutuvenettä asiointia ja retkeilyä varten. Info on Padasjoen kunnan ylläpitämä erillinen kontti, joka sijoitetaan kiinteistölle Hauinniemi.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsevasta satamasta risteilee Jenni Maria II- alus, jolla on risteilyaikataulu heinäkuussa Päijänteen kansallispuiston saariin ja lähikuntiin. Muina aikoina laiva on tilausristeilykäytössä. Satamassa on myös venetaksipalveluita ja vuokranantajan ja sen yhteistyökumppanien toimesta järjestämiä tapahtumia.

Tapahtumien vastuut ja kustannusjaot sovitaan yksityiskohtaisesti kullekin tapahtumalle järjestäjien kanssa. Huomioitavaa on, että SM-lohiuistelu järjestetään vasta loka-kuussa ja vuokralainen on osaltaan velvollinen osallistumaan tapahtuman järjestelyihin.

Vuokralainen tiedostaa, että vuokralaisen vuokraamalla alueella tullaan järjestämään vuokranantajan ja sen yhteistyökumppanien tapahtumia ja toimintaa, ja että tapahtumien ja toiminnan määrä ja laatu voi myös laajeta sopimuskauden aikana. Vuokralaisella ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta esittää vuokranantajaan nähden kyseisten tapahtumien tai toimintojen vuoksi vuokra-alueella mitään vaatimuksia eikä estää tai vaikeuttaa kyseisten tapahtumien järjestämistä tai liiketoimintojen (kuten esim. risteily- tai venetaksitoiminta) toteutumista. Vastaavasti vuokranantajalla ei ole oikeutta estää vuokralaista ja sen yhteistyökumppaneita järjestämästä vuokraamallaan alueella omia tapahtumiaan.

Sopijapuolet huolehtivat tapahtumia koskevan tiedon kulusta toiselle sopijapuolelle. Vuokranantajan tulee kertoa tulevista tapahtumista vähintään kaksi kuukautta ennen tapahtuman järjestämistä.

## **8. Palvelun laatu**

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokra-alueella suoritettut palvelut vastaavat tässä sopimuksessa, tarjouspyynnössä liitteineen asetettuja vaatimuksia ja vuokralaisen tarjouksessa ilmoittamia tietoja sekä Osapuolten kesken sovittuja määräyksiä ja käytäntöjä. Palvelut tulee suorittaa ammattitaitoisesti ja huolellisesti.

Palvelut tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevien säädösten, standardien ja alalla valitsevan käytännön mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu yhteistyöhön mahdollisten muiden vuokranantajalle palveluja kulloinkin toimittavien palveluntuottajien kanssa siten, että palvelujen muodostama kokonaisuus toimii vuokranantajan kannalta mahdollisimman joustavasti ja keskeytyksettä.

## **9. Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole osaksikaan oikeutta alivuokrata vuokra-alueita ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

## **10. Vakuus**

Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi (vuokralainen luovuttaa vuokranantajan haltuun/vuokralainen hankkii vuokranantajan nimiin) 5000 euron vakuuden.

Vakuus on luovutettava vuokranantajalle vuokrasopimuksen astuessa voimaan 1.3.2024.

Vakuuden laatu on vuokranantajan yksinomaisessa harkinnassa ja hyväksyttävissä.

## **11. Vahingonkorvaus**

Vuokralainen vastaa kaikesta toiminnastaan johtuvasta vuokra-alueelle tai vuokra-alueella sattuneista tapaturmista tai vahingoista aiheutuneen vahingon mukaisesti.

## **12. Sopimuksen päättäminen erityistilanteissa**

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei olisi tehnyt sopimusta vuokralaisen kanssa, jos vuokranantaja olisi ollut sopimusta tehdessään tietoinen vuokralaista koskevista todellisista olosuhteista. Näillä olosuhteilla tarkoitetaan hankintalain (1397/2016) 80 §:ssä ja 81 §:ssä lueteltuja poissulkemisperusteita. Tällöin vuokralaisella on oikeus saada osuutensa (50%) sopimuksen päättymishetkeen mennessä kertyneistä laiturivene- ja paaluvenepaikkojen vuokra-tuotoista, mutta ei oikeutta muuhun korvaukseen sopimuksen päättymisen johdosta.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi, jos vuokralainen taloudellisten tai muiden olosuhteiden havaitaan muuttuneen olennaisesti niin, ettei voida olettaa vuokralaisen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan eikä luotettavaa selvitystä velvoitteiden täyttämisestä anneta. Ennen irtisanomista vuokranantajan on huomautettava asiasta vuokralaiselle ja varattava tälle mahdollisuus selvityksen antamiseen kohtuullisessa ajassa.

Jos sopimus päättyy vuokralaisesta johtuvasta syystä tämän sopimuskohdan mukaisilla perusteilla, ja jos tästä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa, on vuokranantajalla oikeus vahingonkorvaukseen sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingosta.

Jos vuokralainen irtisanoa sopimuksen vuokranantajan sopimusrikkomuksen vuoksi tai vuokranantaja irtisanoa sopimuksen muulla, kuin tähän sopimukseen liittyvällä perusteella, ja tästä aiheutuu vuokralaiselle vahinkoa, on vuokralaisella oikeus saada vahingonkorvausta.

### **13. Vuokralaisen oikeus irtisanoa sopimus**

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättymään kulloinkin kuluvan kalenterivuoden loppuun.

### **14. Sopimuksen purkaminen**

Sopimuksen purkuperusteisiin sovelletaan liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia (31.3.1995/482), ellei tässä kohdassa ole toisin mainittu.

Kumpikin Osapuoli saa purkaa sopimuksen, jos toinen Osapuoli on olennaisesti rikkonut tämän sopimuksen mukaisia sopimusvelvoitteitaan. Jos rikkomus on korjattavissa, Osapuoli voi purkaa sopimuksen vain, jos rikkomus on toistuva tai rikkomukseen syylistynyt Osapuoli ei ole korjannut rikkomustaan tässä sopimuksessa sovitussa ajassa tai muussa kohtuullisessa ajassa siitä, kun toinen Osapuoli on kirjallisesti huomauttanut rikkomuksesta.

Olennaisena sopimuksen purkamisperusteeksi katsottavana sopimusrikkomuksena pidetään tässä sopimuksessa määriteltyjen purkamisperusteiden lisäksi muun muassa sitä, että vuokralaisen tarjouksessaan antamat liiketoimintasuunnitelma ja henkilöstön osaaminen sekä aukioloajat eivät vastaa ilmoitettua tai sovittua. Vuokranantaja tarkastelee sopimuksen toteutumista ja liiketoimintasuunnitelman toteutumista vuoden välein.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vaihtaa henkilökuntaa ja muokata liiketoimintasuunnitelmaansa, ei kuitenkaan palveluiden laatua heikentävällä tavalla. Siten palveluiden laadun heikkeneminen antaa vuokranantajalle purkuoikeuden ottaen huomioon mitä edellisessä kappaleessa on todettu sopimusrikkomuksen korjauksesta. Jos liiketoimintasuunnitelmasta poikkeaminen johtuu kuitenkin vuokranantajan vastuulle kuuluvasta seikasta, ei liiketoimintasuunnitelmasta poikkeamista pidetä sopimusrikkomuksena.

### **15. Työsuhteen vähimmäisehtojen noudattaminen**

Vuokralainen on sitoutunut siihen, että vuokrakohteissa noudatetaan vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava saman laatuudessa työssä.

### **16. Sopimusmuutokset**

Sopimusmuutokset on tehtävä kirjallisesti toimivaltaisten edustajien toimesta. Kirjalliseksi sopimusmuutoksiksi katsotaan myös sähköisessä muodossa tehdyt sopimukset.

### **17. Sopimuksen siirtäminen**

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta ilman toisen Osapuolen suostumusta osaksi-kaan siirtää sopimusta kolmannelle.

## 18. Asiakirjojen noudattamisjärjestys

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä seuraavassa järjestyksessä:

1. Tämä sopimus liitteineen  
Liite 1 Alueen kartta
2. Tarjouspyyntö 26.6.2023 liitteineen
3. Vuokralaisen tarjous 22.8.2023 liitteineen

## 19. Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia (31.3.1995/482), ellei tässä sopimuksessa tai tarjouspyynnössä 26.6.2023 ole toisin sovittu.

## 20. Erimielisyydet

Sopimusta koskevat asiat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Jos kiistakysymys ei ratkea neuvotteluin, erimielisyydet jätetään ratkaistavaksi vuokranantajan kotipaikan käräjäoikeuteen.

## 21. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Vuokranantaja  
Padasjoella  
17.9.2023

Vuokralainen  
Padasjoella  
17.9.2023

PADASJOEN KUNNANHALLITUS

LOMILLA OY

Juha Rehula  
Kunnanjohtaja

Marko Huttunen  
Toimitusjohtaja

