

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 tausta

Tämän sopimuksen taustalla on vuokranantajan tarjouskilpailu, jolla Padasjoen kunta haki yrittäjää satamapalveluille Padasjoen kunnan omistamalle satama-alueelle. Padasjoen kunnanhallitus teki 2.10.2023 päätöksen, jolla satamayrittäjäksi valittiin Lomilla Oy. Koska hankintapäätöksestä on tehty valitus markkinaoikeuteen (dnro 433/2023), on Padasjoen kunta väliaikaisella sopimuksella järjestänyt vuokrauksen kesäkaudeksi 2024. Tämä sopimus ("Sopimus") korvaa mainitun väliaikaisen sopimuksen, joka siten lakkaa sitomasta Osapuolia.

3. Sopimuksen tarkoitus ja kohde

Tämä 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 sijaitsevat satamakahvilarakennus, ravintolan varasto sekä huoltorakennus tilalla Päijänteentportti RN:o 12:35. Vuokrattaviin kohteisiin kuuluu myös polttoaineen jakelupiste ja välittömästi vuokratun kiinteistön edustalla sijaitsevat venepaikat. Sopimuksentekohetkellä venepaikkoja on 240 laiturivenepaikkaa ja 24 paalujenepaikkaa. Vuokralle annetut kiinteistöt rakennuksineen ja vuokrausketken irtaimistoineen (liite 1) omistaa vuokranantaja. Vuokrauksen kohde ilmenee tarkemmin tarjouspyyntöön liitetyistä kartoista 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 omaisuudet (mm. laiturit), jotka vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle.

Vuokra-alueella tullaan vuokranantajan ja sen yhteistyökumppanien toimesta järjestämään erinäisiä tapahtumia siten kuin 7 kohdassa (Sopimuskauden aikainen yhteistyö) on tarkemmin esitetty. Vuokralaisella ei ole oikeutta estää

kyseisien tapahtumien järjestämisiä vetoamalla tähän Sopimukseen, tarjouspyyntöön tai vuokralaisen tarjoukseen.

Vuokralainen on velvoitettu huolehtimaan laiturivene- ja paalupaikkojen vuokrauksesta Padasjoen kunnan hyväksymin hinnoin ja ehdoin. Vuokranantajalla ei ole oikeutta muuttaa vuokrausehtoja vuokralaisen kannalta kohtuuttomalla tavalla. Vuokralainen on oikeutettu edellä mainituista laiturivene- ja paaluvienepaikoista saatuihin vuokratuottoihin. Vuokralainen tilittää kunnalle 50 % saaduista kausivienepaikkamaksuista viimeistään 1.7. vuosittain. Vierasvienepaikkamaksut vuokralainen saa pitää täysin omana tulonaan.

4. Sopimuksen voimassaoloaika

Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet Sopimuksen.

Sopimuksen mukainen vuokrakausi ja siihen liittyvät palveluvelvoitteet alkavat 1.4.2025 ja päättyvät viimeistään 31.10.2027. Sopimus päättyy ilman erillistä ilmoitusta, ellei 12 ja 14 kohdista (Sopimuksen päättäminen erityistilanteissa ja Sopimuksen purkaminen) taikka jäljempänä kuvatusta vuokranantajan irtisanomisvelvollisuudesta muuta johdu.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus irtisanoa Sopimus kulloinkin kuluvan kalenterivuoden loppuun. Irtisanominen ei vapauta vuokralaista maksamasta koko vuosivuokraa (1.4.–31.3.). Irtisanominen tulee suorittaa irtisanomisajankohtaa edeltävän lokakuun loppuun mennessä.

Tarjouspyynnön mukaisesti tätä Sopimusta on mahdollista jatkaa optiovuosilla, joita on maksimissaan 3. Optiovuosista on sitovasti neuvoteltava ja sovittava 30.9.2027 mennessä, että mahdollisen Sopimuksen päättymisen sekä uuden kesäkauden väliin jää vuokranantajalle riittävä aika uuden vuokralaisen löytämiselle sekä toiminnan jatkon järjestämiselle vuokra-alueella.

5. Vuokra

Vuokra-alueen käytöstä tämän Sopimuksen määrittelemällä tavalla ja ehdoin vuokralainen suorittaa 25 000 euron vuosivuokran joka alkanut vuosi (1.4.-31.3).

Vuokra maksetaan korkeintaan kahdessa (2) erässä, siten, että ensimmäinen osa puolet vuokrasummasta (Sopimuksen allekirjoitushetkellä 12500 euroa) maksetaan 1.6. ja toinen osa 1.9..

Vuokraa korjataan vuosittain elinkustannusindeksin avulla EK1, siten että indeksoinnin pistelukua 1.3.2025 käytetään vertailuarvona laskettaessa korjausta uudelle vuokrauskaudelle. Ensimmäinen korjaus tehdään 1.3.2026 alkavalle vuokrauskaudelle. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokranmaksun viivästyessä erääntyneelle vuokralle on suoritettava

viivästyskorkoa voimassa olevan korkolain mukaan.

6. Kiinteistön kunto, kunnossapito- ja muutostyöt

Vuokrauskohde sekä siinä olevat rakennelmat, laitteet ja irtaimisto on luovutettu vuokralaisen hallintaan 1.3.2024 alkaen väliaikaisella vuokrasopimuksella ja tämä Sopimus jatkaa ko. vuokraoikeutta. Vuokranantaja on teettänyt kevään 2024 aikana pintaremontin rakennukseen ja tarpeelliset huollot laitureille sekä valaisimille kuultuaan vuokralaisen toiveet ajankohtien ja korjausten suhteen. Lisäksi ravintolan viereen on rakennettu uusi varastorakennus mm. keittiön kylmälaitteita ja henkilökunnan pukutilaa varten.

Vuokranantaja vastaa septipumpun, laiturien, polttoaineenjakelepumppujen ja polttoainesäiliöiden kunnosta sekä huollosta. Vuokralaisen vastuulla on huolehtia alueen yleisilmeestä, raportoida korjaustarpeista sekä esittää kehittämis ehdotuksia.

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 vuokrauden päättyessä, jollei asiasta etukäteen ennen investoinnin toteuttamista kirjallisesti ja yksilöidysti toisin sovita.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa polttoaineenjakelesäiliöissä olevan polttoaineen ja nestekaasujakelele säiliöt hankintahinnalla Sopimuksen päätyttyä. Vuokralaisen tulee esittää vuokranantajalle asianmukaiset tositteet, jotta lunastushinta voidaan määritellä.

7. 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 polttoaineenjakelele veneilykauden aikana. Vuokralainen sitoutuu selvittämään ja korjaamaan polttoaineen jakelussa omalle vastuulleen kuuluvat häiriötilanteet viipymättä. Säiliöissä tulee olla polttoainetta veneilykauden aikana. Mittariston ym. polttoaineenjakelele 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 satama- toimintaan 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.

8. 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.

Keväällä ennen veneilykauden alkua Osapuolet suorittavat yhdessä katselmuksen sataman alueella (yleiset alueet, laiturit ja rakennukset). Katselmuksessa sovitaan tarvittavista kehitys- ja korjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista. Ellei toisin sovita, vuokranantaja vastaa kehitys- ja korjaustoimenpiteiden kustannuksista. Tähän Sopimukseen on liitetty vastuunjakotaulukko (liite 2), jonka avulla tarkennetaan vuokra-alueen eri kohteiden ylläpitoa ja käyttöä koskevia yksityiskohtia.

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 yhteysalus tai mahdollisesti useita, allekirjoitushetkellä alus on 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 lokakuussa ja vuokralainen on osaltaan velvollinen osallistumaan tapahtuman järjestelyihin edellyttäen, että Sopimus on tuolloin

voimassa.

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 kyseisien 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.

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

9. Palvelun laatu

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokra-alueella suoritettavat 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 vallitsevan 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.

10. Alivuokraaminen

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

11. Vakuus

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

Vakuudeksi hyväksytään väliaikaisen sopimuksen vakuudeksi aiemmin toimitettu vakuus.

12. Vahingonkorvaus

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

13. 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 täyttämistä 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.

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 syyllistynyt 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.

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.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vaihtaa henkilökuntaa ja muokata liiketoiminta- suunnitelmaansa, ei kuitenkaan palveluiden laatua heikentävällä tavalla. Siten palveluiden laadun heikkeneminen antaa vuokranantajalle purkuoikeuden ottaen huomioon mitä edellisessä kappaleessa on todettu

sopimusrikkomuksen korjauksesta. Jos liiketoiminta- suunnitelmasta 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. Kirjallisiksi sopimusmuutoksiksi katsotaan myös sähköisessä muodossa tehdyt sopimukset.

17. Sopimuksen siirtäminen

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta ilman toisen Osapuolen suostumusta osaksikaan siirtää Sopimusta kolmannelle.

18. Asiakirjojen noudattamisjärjestys

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

1. Tämä sopimus liitteineen (liitteenä kartta vuokra-alueesta ja vastuunjakotaulukko)
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

Vuokralainen

__.__. 2024

__.__. 2024

PADASJOEN KUNTA

LOMILLA OY

Juha Rehula
Kunnanjohtaja

Marko Huttunen
Toimitusjohtaja

LIITTEET

- 1. Kartta vuokra-alueesta**
- 2. Vastuunjakotaulukko**