



Tampereen kaupunki  
Tampereen Tilakeskus  
Liikelaitos

## VUOKRASOPIMUS

1597\_Ihala

### 1. OSAPUOLET

#### 1.1 Vuokranantaja

Tampereen kaupunki  
Tampereen Tilakeskus Liikelaitos, jäljempänä vuokranantaja  
Osoite Frenckellinaukio 2 K  
PL 487  
33101 TAMPERE  
Puhelin 03 56 56 6471  
Telefax 03 56 56 5333  
E-mail [anne.karinen@tampere.fi](mailto:anne.karinen@tampere.fi)  
Y-tunnus 0211675-2

#### 1.2 Vuokralainen

Ihala Camping Oy, jäljempänä vuokralainen  
Osoite Nokikanakuja 9  
23500 Uusikaupunki  
Puhelin 040 501 7908  
Telefax  
E-mail [miia.saikkonen@hotmail.com](mailto:miia.saikkonen@hotmail.com)  
H-tunnus  
Y-tunnus 2863849-5

### 2. VUOKRATTAVAT TILAT

Tampereen kaupungin omistama Ihalan leirintäalue, joka sijaitsee osoitteessa Lepäistentie 21, Uusikaupunki. Vuokrattavan alueen pinta-ala on n 20,03 ha sekä alueella sijaitsevat seuraavat rakennukset: 1597 Majoitusrakennus, 1598 Päärakennus, 1599 Versta ja puuvarasto, 2114 Keittokatos, 3274 Saunarakennus, 3918 Vene- ja moottorisuoja, 3919 Grillikatos, 4007 Talousrakennus, 4133 Lomamökki Hauki, 4184 Lomamökki Ahven, 4185 Lomamökki Kampela, 4226 Lomamökki Kuha, 4227 Lomamökki Siika, 4228 Lomamökki Silakka, 4253 Huoltorakennus 2, 4369 Lomamökki Alli, 4370 Lomamökki Haahka, 4387 Lomamökki Telkkä, 4388 Lomamökki Kuikka, 4427 Lomamökki Lokki ja 4428 Lomamökki Tiira. Majoitustiloissa on vuokranantajan peruskalustus.

### 3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.12.2017 ja päättyy 30.11.2022. Lisäksi vuokralaisella on optio sopimuksen jatkamiseksi 30.11.2027 asti. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 48 §:n pykälän mukaisesti, mikäli vuokralaisen toiminta ei vastaa tämän sopimuksen liitteessä olevaa liiketoimintasuunnitelmaa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle 30.11.2020 mennessä halustaan käyttää optioaika.

### 4. SOPIMUSVAKUUS

Sopimuksen voimaantulo edellyttää, että vuokralainen hankkii kustannuksellaan ja antaa vuokranantajalle ennen vuokrankauden alkamista vuokranantajan hyväksymän sopimusvakuuden kaikkien tästä vuokrasopimuksesta tai sen muutoksista johtuvien velvoitteiden (mm. vuokra, LVIS-maksut, viivästyskorot) täyttämiseksi sopimuksen edellyttämällä tavalla ja aikana. Sopimusvakuuden määrä on 20.615 euroa.

Vuokralainen on velvollinen pitämään kustannuksellaan vuokranantajalle antamansa sopimusvakuuden täysimääräisenä voimassa jatkuvasti. Vuokranantaja ei maksa korkoa vakuudelle.

### 5. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuosivuokra 16.624 euroa sekä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero on perusvuokra, jota vuosittain korotetaan elinkustannusindeksillä. Mikäli optiokausi sovitaan käytettäväksi, on perusvuokra 25.000 euroa vuodessa sekä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Tämä vuosivuokra sidotaan lokakuun 2017 elinkustannusindeksiin.

## 6. VUOKRAN KOROTUS

Vuokran määrää korotetaan jäljempänä kohdassa 9 mainitun indeksiehdon mukaisesti.

Mikäli vuokranantajan kustannukset valtiovallan, kunnan tms julkisen vallan toimenpiteistä johtuen nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.

## 7. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

Vuokra ja siihen liittyvät maksut on suoritettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan määräämään paikkaan.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään sekä lisäksi kaupunginhallituksen ohjeiden mukainen lisämaksu myöhästymisen johdosta suoritetuista toimenpiteistä sekä oikeudenkäynti- ja perimiskulut.

## 8. KORKO

Korkolain mukainen.

## 9. VUOKRAN INDEKSIEHTO

Voimassa olevan annetun lain mukaisesti edellä mainittu vuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10 =100) muutoksiin. Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.4, jolloin vertauslukuna käytetään edellisen tammikuun indeksilukua siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2019, jolloin verrataan lokakuun 2018 indeksipistelukua lokakuun 2017 vastaavaan. Indeksien alenemista ei oteta huomioon. Siitä lähtien, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön, vuokra on ensimmäiseen tarkistusajankohtaan asti kohdassa 5 mainitun suuruinen.

## 10. VUOKRATILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattavaa leirintäaluetta rakennuksineen käytetään matkailun, veneilyn ja vapaa-ajan palveluihin.

Leirintäalue on tarkoitettu ympärivuotiseen käyttöön.

Vuokranantaja edellyttää, että vuokralainen myöntää tamperelaisille käyttäjille 15 % alennuksen voimassaolevan palveluhinnaston mukaisista yöpymismaksuista.

## 11. JÄTTEET

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikesta jätehuollosta. Jätehuollon järjestämisessä on huomioitava sijaintikunnan jätehuoltomääräykset.

## 12. VARTIOINTI

Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokratilansa vartioinnista ja valvonnasta.

## 13. LUOVUTETTAVIEN TILOJEN KUNTO

Vuokranantaja luovuttaa tilat siinä kunnossa, kun ne ovat sopimuksentekohetkellä.

## 14. LIIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

Vuokralainen saa vuokranantajan luvulla ja valtuutuksen saatuaan kiinnittää liikemerkkejä tms. rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin alueella. Vuokralaisen on saatava ennen merkkien kiinnittämistä myös rakennusvalvonnan ao. lupa. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen välittömästi poistamaan kiinnittämänsä liikemerkit uhalla, että vuokranantaja poistaa ne vuokralaisen kustannuksella, jolloin vuokranantaja saa menetellä näiden liikemerkkien suhteen samalla tavalla kuin jäljempänä [kohdassa 22](#) on mainittu.

## 15. VUOKRATUN TILAN HOITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan rakennuksia maa-alueita huolellisesti ja ylläpitämään niiden kuntoa eikä saa suorittaa siellä muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Alueella kasvavien puiden kaatamisesta tulee erikseen sopia Tampereen kaupungin kanssa. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa rakennusten ja maa-alueen ja siellä käyttämiensä sekä tilaan itse asentamiensa laitteiden ja rakenteiden kunnosta ja kunnossapidosta. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.

Vuokralainen vastaa hänen luvallaan huoneistossa olevan henkilön tahallaan tai tuottamuksesta huoneistolle aiheuttamasta vahingosta.

Lain liikehuoneiston vuokrauksesta 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteista ja myös jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

## 16. LVIS YMS. LAITTEIDEN HUOLTO

Vuokralainen vastaa kiinteistön LVIS-järjestelmistä ja on velvollinen huolehtimaan niiden säännöllisestä huollosta.

Vuokranantajalla on oikeus päästä tarkastamaan vuokratiloissa olevat sähkö-, lämmitys-, ym. laitteet ja muutoinkin menetellä kuten laissa liikehuoneiston vuokrauksesta on määrätty.

## 17. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennusten palovakuuttamisesta, mutta ei ole vastuussa vuokratuissa tiloissa olevasta vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudesta, joiden vakuuttamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan. Vuokranantaja edellyttää, että vuokralainen ottaa toiminnan vastuuvakuutuksen.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi-, viemäri- ja sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvat häiriöt ja tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkeistä aiheutuvia vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa sähkö-, veden jätteen, paineilman, lämmön eikä lämpimän veden jakelussa tai verkostossa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista tai puutteellisuuksista tai niitä aiheutuvista vahingoista.

## 18. KULJETUKSET

Vuokralainen saa järjestää tavaroidensa päivittäisen kuljetuksen siten, että se ei aiheuta tarpeetonta häiriötä muille alueella.

## 19. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTOKIELTO

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratiloja tai niiden osaa toiselle.

## 20. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päättyttyä luovuttamaan tilat siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta.

## 21. TILAN TYHJENNYS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

Mikäli vuokralaiselta jää vuokrasuhteen päättyessä, laissa liikehuoneiston vuokrauksesta määritellyn muuttoajan jälkeen, vuokrattuun tilaan kalusteita tms. laitteita ja tavaroita tai rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin kyseisen kiinteistön alueella, on vuokranantajalla oikeus:

- tarvittaessa murtaa lukko
- tyhjentää huone ja siirtää tavarat toiseen paikkaan
- myydä mahdolliset myytävissä olevat tavarat haluamallaan tavalla ja aikana

sekä muiden tavaroiden suhteen menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokralainen on velvollinen säilyttämään erotettavissa olevan mahdollisen kolmannelle kuuluvan omaisuuden

- oikeus kuitata myynnistä saatavilla tuloilla vuokrarästejä, siivous ja tyhjennyskuluja
- mahdollinen ylijäävä rahasumma talletetaan ko. vuokralaisen tilille
- velvollisuus esittää vuokralaiselle selvitys edellä esitetystä menettelystä.

## **22. KUITTAUS**

Vuokranantaja on oikeutettu kuittaamaan tähän sopimukseen perustuvaa saatavaansa vuokralaiselle maksettavaa velkaansa vastaan.

Vuokranantajalla on oikeus päättää, mitä vuokralaiselta olevia saatavia se kuittaa maksetuksi, ellei kuittauksella voida kattaa koko vuokranantajan saatavan määrää.

## **23. SÄHKÖN MITTAUS JA LASKUTUS**

Vuokralainen vastaa kaikesta kuluttamastaan sähköstä

## **24. SÄHKÖLAITTEIDEN HUOLTO JA LAMPPUJEN VAIHTO**

Vuokralainen vaihtaa itse kustannuksellaan vuokraamissaan tiloissa loisteputket yms. lamput. Myös rikkoontuneiden valaisimien vaihto kuuluu vuokralaiselle.

## **25. MAKSU VEDESTÄ JA JÄTEVEDESTÄ**

Vuokralainen vastaa vesi- ja jätevesikustannuksista

## **26. VUOKRATILOJEN LÄMMITYS**

Vuokralainen vastaa lämmityskustannuksista.

Vuokralaisen on huolehdittava, että rakennuksien sisälämpötila on jatkuvasti riittävä, että rakennukset eivät vahingoitu ja vesijohdot jäädy.

## **27. ULKOALUEIDEN HOITO**

Vuokralainen vastaa vuokraamansa alueen ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta.

## **28. MUUT PALVELUT**

Muista kuin vuokrasopimuksessa mainituista vuokranantajalta pyydyistä palveluista suorittaa vuokralainen vuokranantajalle tämän kulloinkin vahvistaman palkkion ja kulujen korvauksen.

## **29. PALOSUOJELU**

Vuokranantaja on osoittanut vuokralaiselle poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat ja antanut rakennuksen palosuojelua koskevat määräykset. Vuokrattavien tilojen alkusammutuskaluston hankinnasta ja huollosta vastaa vuokralainen.

## **30. VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN**

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten ja vuokranantajan antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä sekä tekee pelastussuunnitelman ja vastaa sen ylläpidosta.

## **31. VUOKRANANTAJAN OIKEUS SIIRTÄÄ SOPIMUS**

Vuokranantaja voi siirtää vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle.

## **32. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA**

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tampereella     pnä     marraskuuta 2017

Vuokranantaja

Tampereen kaupunki  
Tampereen Tilakeskus Liikelaitos

---

Petri Mölsä  
toimitusjohtaja

Vuokralainen

Ihala Camping Oy

---

Miia Koskiranta

Liitteet

Palvelukuvaus