

Kiinteistötunnus: 837-876-0009-0000-V0021

Kiint.johtajan päätös: 26.06.2018, § 509

VUOKRASOPIMUS

RATINAN SUVANTO, VESIALUE 837-876-0009-0000-V0021

1. OSAPUOLET

1.1. VUOKRANANTAJA

Tampereen kaupunki,

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)

Y-tunnus 0211675-2

PL 487

33101 Tampere

Yhteyshenkilö:

kiinteistöpäällikkö Jenni Rämälä

Puhelin 040 198 1286

Sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

1.2. VUOKRALAINEN

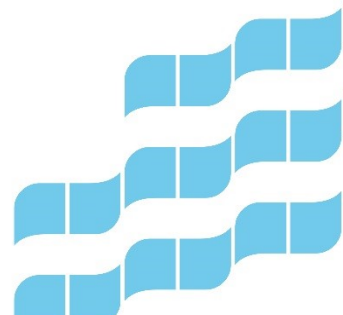
NoHo Partners Oyj

Y-tunnus 1952494-7

Hatanpään Valtatie 1 B

33100 Tampere

Laiva: Ravintolalaiva Keisari/Little Joe



Yhteyshenkilö:

Business Group Director Paul Meli

Puhelin 044 593 0668

paul.meli@noho.fi

Sopimuksen allekirjoittaja:

toimitusjohtaja Jarno Suominen

Puhelin 040 721 5655

jarno.suominen@noho.fi

Laskutustiedot:

Verkkolaskuosoite/OVT-tunnus 003719524947

Operaattori Opus Capita Solutions Oy

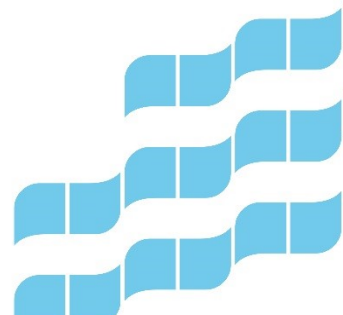
Välittäjän tunnus E204503

Viite: Ravintolalaiva Keisari/Little Joe 1124

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohteena on Tampereen kaupungin Ratinan suvannossa sijaitseva vesialue, jonka kiinteistötunnus on 837-876-0009-0000-V0021. Alue on merkitty karttaliitteeseen, joka on tämän sopimuksen liitteenä 1 ja se on kooltaan 319 m². Kohteen osoite on Laukontori 17.

Vuokrakohdetta käytetään ulkoilmaravintolanan toimivan vesialuksen/laiturirakenteen pitopaikkana, jossa voidaan harjoittaa anniskeluluvanvaraista toimintaa ja pyörittää ravintolatoimintaa. Alueen muusta kuin edellä mainitusta käytöstä on sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.



Vuokranantaja voi siirtää tämän sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen ei saa ali- tai edelleenvuokrata tiloja kolmansille osapuolille ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen ei saa siirtää tai luovuttaa vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

3. VUOKRA-AIKA

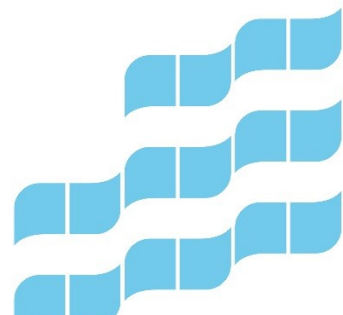
Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.4.2025. Vuokralaisella on toimintaa vuokra-alueella kesäkauden 1.4.–30.9. ajan. Vuokralainen säilyttää vesialusta/laiturirakennetta vuokra-alueella talvikauden 1.10.–31.3., jolloin vuokralaisella ei ole vuokrakohteessa toimintaa.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta. Irtisanomisilmoitus on toimitettava kirjallisesti.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokra kesäkaudelta 1.4. – 30.9. on 1 000 euroa/500 m² vesialuetta/kk + 100 euroa/alkava 50 m² vesialuetta/kk ja talvikauden säilytysajalta 1.10. – 31.3. on 250 euroa/500 m² vesialuetta/kk + 25 euroa/alkava 50 m² vesialuetta/kk.

Lisäksi vuokralaiselta peritään ylläpitovuokraa jätepisteen käytöstä arvion mukaisesti 50 €/kk. Ylläpitovuokra tarkastetaan jälkikäteen vuosittain toteuman mukaiseksi.



Kuukausivuokra vuokrasopimuksen alkaessa on siis kesäkaudelta 1050 euroa (alv 0 %) ja talvikaudelta 300 euroa (alv 0 %).

Vuokraan lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä, joka on vuokran alkamishetkellä 25,5 %.

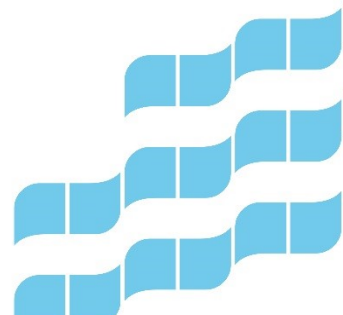
Vuokralainen suorittaa vuokran kuukausittain etukäteen vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamalle tilille. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan erääntyneelle määrälle korkolain (633/1982, muutoksineen) mukainen viivästyskorko.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdollisesti vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan yksipuolisella ilmoituksella lisätä vuokraan.

5. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran tarkistamiseksi vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2024 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuokralla. Vuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammi-kuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2026.

Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.



6. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokralainen on velvollinen ottamaan ja pitämään voimassa toiminnassaan tarvittavat vakuutukset myös vesialuksen mahdollisen vahingon, ympäristövahingon ja näistä aiheutuvien nosto- ja muiden kustannusten varalta.

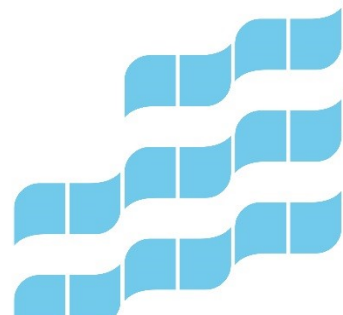
Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle vakuutustodistuksen ennen vuokrakauden alkamista ja sopimusaikana pyydettyä myös erikseen.

Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen toiminnallaan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen aiheuttamista välittömistä vahingoista.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

Vuokra-alueen läheisyydessä tehtävien tarpeellisten ylläpitotöiden aiheuttamat tilapäiset häiriöt tai katkokset vesi-, viemäri- tai sähköjärjestelmissä eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, ilkvallasta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.



Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista välillisistä vahingoista.

7. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päätyttyä on vuokralainen viipymättä velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueella olevat vesialukset ja rakennelmat sekä kunnostamaan alueen vuokranantajan hyväksymään kuntoon uhalla, että muutoin mainitut toimenpiteet suoritetaan vuokranantajan toimesta vuokralaisen kustannuksella.

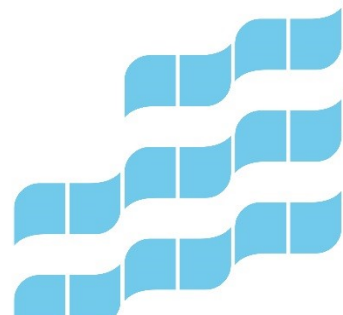
Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokrakohteessa oleva vesialus/laiturirakenne/muu rakenne on siirrettävä pois vuokrasopimuksen irtisanomisaikana.

Mikäli aluetta ei vapauteta vuokranantajan vapaaseen hallintaan ja vuokralaisen omaisuutta siirretä pois kahden (2) viikon kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, on kaupungilla oikeus poistaa alueelta kaikki vuokralaisen omaisuus vuokralaisen kustannuksella tai realisoida vuokralaisen omaisuus. Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan mitään vuokralaisen alueelle sijoittamaa tai rakentamaa omaisuutta.

8. MUUT EHDOT

8.1 LUVAT, ILMOITUKSET JA SATAMAOHJEET

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan, ja on velvollinen huolehtimaan, että sillä on voimassa kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen vastaa myös kaikista toiminnanharjoittamisen vuoksi asianosaisille viranomaisille tehtävistä ilmoituksista kustannuksineen. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös vuokra-alueen käyttöön liittyvistä mahdollisista suunnittelu- ja toteuttamiskustannuksista tai vastaavista kuluista.



Vuokralaisen tulee hakea vuokrakohteelle ennen vuokrasopimuksen alkamista rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä lupa, joka voi olla määräaikainen.

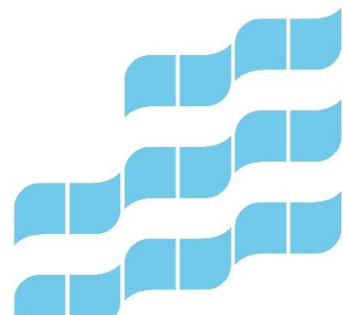
Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Satamatoimistosta annettuja ohjeita, satamajärjestystä ja muita viranomaismääräyksiä satama-alueella harjoittamassaan toiminnassa. Vuokralainen on velvollinen ottamaan selvää ajantasaisista ohjeista ja määräyksistä, koska näitä ohjeita ja määräyksiä voidaan vuokra-ajan kuluessa muuttaa. Vuokrasopimuksen solmimishetkellä voimassa oleva satamajärjestys on tämän vuokrasopimuksen liitteenä 2.

Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan vuokraajalle mitään korvausta satamajärjestyksen tai viranomaismääräysten muuttuessa.

Mikäli vuokralaisella ei ole viranomaisen ja/tai Satamatoimiston edellyttämiä lupia ja valmiuksia tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan harjoittamiseen vuokra-alueella, vuokrasopimus voidaan päättää ilman irtisanomisaikaa. Tässä tapauksessa vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus ei pääty, eikä vuokranantaja ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti jo maksettuja vuokria vuokralaiselle. Tällöin noudatetaan mitä tämän sopimuksen kohdassa 7. sanotaan.

8.2 ALUKSEN LIITTÄMINEN VESI-, VIEMÄRI- JA SÄHKÖVERKKOON

Vuokra-alueelle sijoitettava ravintolalaiva on ennen toiminnan aloittamista liitettävä yleiseen vesijohto-, viemäri- ja sähköverkkoon ao. laitosten ohjeiden mukaisesti, mikäli kaupunkiympäristön puolesta tekniset liittymät ovat mahdollisia. Mikäli liittyminen viemäriverkkoon ei ole mahdollista, on jätevedet kerättävä erilliseen jätesäiliöön, jonka tyhjennysvastuu kustannuksineen on vuokralaisella.



Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vesi-, viemäri- ja sähköliittymien tai näiden käyttöpaikan sopimuksista ja käyttöön liittyvistä kustannuksista.

8.3 VUOKRA-ALUEEN JÄTEHUOLTO

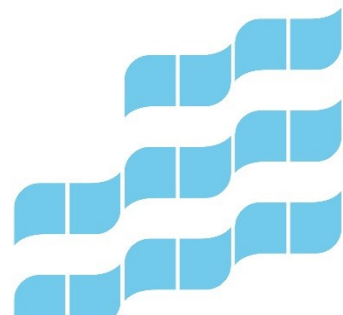
Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen siisteydestä ja jätehuollosta jätelain (1072/1993, muutoksineen) ja kaupungin jätehuoltomääräysten mukaisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta sijoittaa jäteastioita tai -säiliöitä vuokra-alueelle tai sen ulkopuolelle.

Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja niistä peritään Vuokralaiselta erillinen ylläpitovuokra arvion mukaisesti. Ylläpitovuokra tarkastetaan vuosittain toteuman mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

8.4 YMPÄRISTÖNSUOJELU

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana Ympäristönsuojelulain (527/2014, muutoksineen) 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Kaikkinaisten jätteiden tai jätevesien päästäminen vesistöön on kielletty. Pilssi- tai hulevesinä voidaan vesistöön ohjata ainoastaan öljyä tai kemikaaleja sisältämättä puhdasta vettä.



Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos vesistöön, maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

8.5 RUNGON TARKASTAMINEN

Vuokralaisen on huolehdittava vesialuksen ja/tai laiturerakenteen kunnosta.

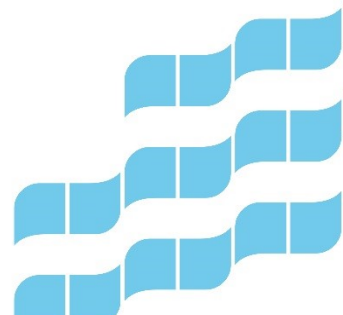
Vuokralainen on velvollinen hankkimaan uuden vesialuksen rungon kunnosta runkokatsastustodistuksen ennen sen sijoittamista vuokra-alueelle. Olemassa olevasta vesialuksesta/laiturerakenteesta vuokralaisen on hankittava asiantuntijan antama lausunto rungon/rakenteen kunnosta. Lausunto tulee uusaa vähintään kolmen vuoden välein.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan em. runkokatsastustodistuksen ja lausunnon vuokranantajalle.

8.6 MAINOKSET

Vesialukseen/laiturerakenteeseen tai vuokra-alueella oleviin rakenteisiin ei saa kiinnittää mainoksia. Muussa mainonnassa tulee noudattaa kaupungin rakennusvalvonnan voimassa olevia rakennustapaohjeita.

8.7 HOITVELVOLLISUUS



Vuokralainen on velvollinen pitämään puhtaana vesialuksen/laiturirakenteen ja sen välittömän ympäristön, sekä huolehtimaan siitä, että kalusteet ja laitteet pidetään siistissä kunnossa.

Mikäli edellä mainittua omaisuutta on hoidettu huonosti, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tästä kaupungille tai toiselle osapuolelle aiheutuneet vahingot. Vuokralainen vastaa myös niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat em. vahinkojen ennalta ehkäisemisestä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kohdalla olevan kadun ja laiturin kunnossa- ja puhtaanapidosta siten, kuin on säädetty kadun ja eräiden yhteisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978, muutoksineen).

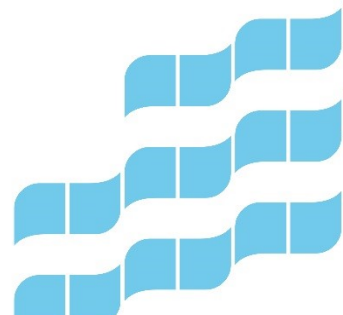
Vuokralainen vastaa turvallisesta kulkemisesta vuokra-alueelleen.

8.8 HÄIRIÖT YMPÄRISTÖLLE

Vuokrakohteessa harjoitettava toiminta ei saa aiheuttaa häiriöitä tai muita kielteisiä seurauksia asuinympäristölle, yleiselle jalankululle ja liikennejärjestelyille, katualueen puhtaana- ja kunnossapidolle, katualueen rakennustöille, yleiselle järjestykselle ja turvallisuudelle sekä yhdyskunnan palveluille ja toiminnoille (sis. muun laivaliikenteen huomioiminen).

8.9 ÄÄNENTOISTOLAITTEIDEN KÄYTTÖ

Mahdollinen äänentoisto tulee säätää siten, ettei se ole kuultavissa lähinaapurustoon. Äänentoistolaitteita tulee käyttää vain kaupungin voimassa olevien määräysten mukaisesti. Poikkeavaan äänentoistolaitteiden käyttämiseen tulee hankkia ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksytty lupa.



8.10 ALUKSEN KIINNITTÄMINEN

Vesialuksen/laiturirakenteen rakenteet ja kiinnitys tulee toteuttaa Tampereen kaupungin satamatoimiston ohjeiden mukaisesti siten, että kiinnitys pysyy myös jäiden puristuksessa ja ettei vahinkoa rantalaiturille ja sen perustuksille aiheudu. Kiinnityksen tai vesialuksen/laiturirakenteen rantalaiturille tai sen perustuksille mahdollisesti aiheuttamien vaurioiden korjaamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

8.11 KATSELMUKSET

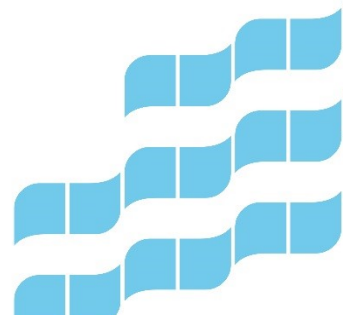
Kaupungin viranomaisilla on oikeus pitää vuokra-alueella katselmuksia ja tarkastuksia vuokra-alueen ja sillä olevien rakennelmien ja laitteiden kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan asianomaisille pääsyn vuokra-alueelle. Vuokralaisella on oikeus osallistua kaupungin viranomaisten kanssa katselmuksiin. Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia on vuokralainen velvollinen korjaamaan puutteet kaupungin määräämässä ajassa.

8.12 TOIMENPITEET KUNNALLISTEKNISETEN TÖIDEN JOHDOSTA

Kaupungilla on oikeus tarvittaessa suorittaa myös vuokra-alueella koskien satama-alueella puhtaanapito- ja kunnossapitotöitä sekä kaupunkiympäristön kunnossapito-, rakentamis- ja kehittämistöitä ilman eri korvausta. Lisäksi kaupungilla on oikeus ilman eri korvausta sijoittaa vuokra-alueelle tarpeellisiksi katsomansa tekniset laitteet.

8.13 PELASTUSSUUNNITELMA

Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että ravintolalaivaan laaditaan pelastuslain (468/2003, muutoksineen) 9 §:n 3 momentissa ja valtioneuvoston pelastustoimesta



antaman asetuksen (787/2003, muutoksineen) 9 §:n 1 momentissa tarkoitettu pelastussuunnitelma.

Vuokralaisen on muutenkin noudatettava mitä pelastustoimesta on säädetty em. laissa ja asetuksessa kuuluviksi rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuuksiin.

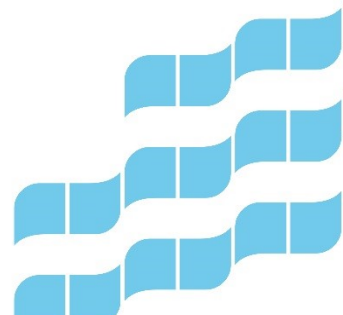
9. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaiken tahallisuudestaan, tuottamuksestaan tai sopimusrikkomuksestaan vuokranantajalle aiheuttamansa välittömän ja välillisen vahingon sekä vuokranantajan asianosaiskustannukset.

Jos vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä korjaa menettelyään neljäntoista (14) päivän kuluessa kaupungin tekemästä kirjallisesta ja vaatimuksen perusteet sisältävästä huomautuksesta, on vuokralainen velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona sen hetkinen vuotuinen vuokra kolminkertaisena. Sopimussakko erääntyy maksettavaksi menettelyn korjaamiseen varatun ajan päättyessä. Viivästyneelle suoritukselle tulee maksaa korkolain mukainen viivästyskorko. Sopimussakon maksaminen ei vähennä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuutta.

Kaupunki on oikeutettu perimään kolminkertaista vuokraa siihen asti, kunnes vuokranantaja on ilman aiheetonta viivästystä todennut vuokralaisen palanneen noudattamaan tässä vuokrasopimuksessa sovittuja ehtoja.

Sopimussakon suorittamalla vuokralainen ei vapaudu tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.



10. SOVELLETTAVA LAKI

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan maanvuokralain 5 luvun säännöksiä.

11. LIITTEET

1. Karttaliite
2. Satamajärjestys

12. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus astuu voimaan, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman, tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu ja kun vuokralainen on esittänyt rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän ratkaisun aluksen/rakennelman sijoittamisesta vuokrakohteeseen.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja NoHo Partners Oy:n puolelta toimitusjohtaja Jarno Suominen.

