

## VUOKRASOPIMUS

22.2.2022

### 1. Osapuolet

#### **Vuokranantaja**

Raision Kaupunki  
Nallinkatu 2  
21200 Raisio  
Y-tunnus 0204428-5

#### **Vuokralainen**

Oy Raumcami & Co Ab  
Itäinen Pitkätatu 88 A 6  
20810 Turku  
1109283-6

### 2. Vuokrakohte

Raision kaupungin Krookilan kotiseutukeskuksen päärakennuksessa sijaitsevat kahvio-ravintola, keittiö ja varastotilat osoitteessa Krookilankuja 40, 21200 Raisio.

Tilat muodostuvat päärakennuksen n. 160 m<sup>2</sup>:n suuruisista tiloista (liitteen 1 mukaisesti).

Vuokrattavat tilat luovutetaan vuokralaisen hallintaan pohjapiirroksessa (liitteen 1 mukaisesti) ilmenevillä kiintokalusteilla ja laitteilla varustettuna siinä kunnossa missä ne ovat vuokrasopimusta allekirjoitettaessa.

Vuokranantaja vastaa siitä, että tilat täyttävät kahvio-ravintolan toiminnalle asetetut vaatimukset sekä viranomais määräykset.

Vuokralaisella on oikeus käyttää makasiinia ja ulkorakennuksessa olevia WC-tiloja kahvio-ravintolan toiminnan yhteydessä. Käyttö ei saa haitata kaupungin tiloissa järjestämiä näyttelyitä tai muita tapahtumia.

### 3. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käyttötarkoituksen mukaisesti kahvio-ravintolan tiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.

### 4. Vuokra-aika ja vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokra-aika alkaa xxxkuun x. päivänä 2022 ja jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 6 kk :n molemminpuolisella irtisanomisajalla.

### 5. Vuokran määrä

Vuokran suuruus on 1400,00 € kuukaudessa, kyseessä on arvonlisäveroton palvelu.

Vuokra on suoritettava kaupungin tilille kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 15 päivänä. Vuokra maksetaan vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaisesti.

Vuokranmaksuun sisältyy lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätevesihuolto, jätehuolto, ulkoalueiden hoito sekä muu kiinteistöhoito ja kunnossapito.

Vuokranmaksuun ei sisälly vuokrattujen tilojen siivousta vaan vuokralainen hoitaa omalla kustannuksellaan vuokraamiensa tilojen siivouksen, ikkunoiden pesun sekä piharakennuksen WC-tilojen siivouksen aina käytön jälkeen.

## 6. Indeksisidonnaisuus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä on tammikuun 2022 pisteluku (2047). Vertailuindeksinä on tarkistusajankohtana viimeksi julkaistu pisteluku. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja vertailuindeksin (lokakuu) välillä tapahtunutta muutosta. Tarkistusajankohta on 1. tammikuuta vuosittain 1.1.2023 alkaen. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Vuokraa tarkistetaan kuitenkin vähintään 2,5 % vuodessa. Pisteluvun aleneminen ei alenna vuokraa.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä tammikuun 2022 indeksiä ja noudattaen soveltuvien osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

## 7. Vakuus

Vakuutta ei vaadita.

## 8. Huoneiston hoito ja ylläpito

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omistamiensa tai hallitsemiensa koneiden, kalusteiden, laitteiden sekä muun irtaimiston ylläpidosta, korjauksesta, huollosta, vakuuttamisesta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen.

Vuokralainen vastaa nykyisten olemassa olevien keittiölaitteiden ja koneiden ylläpidosta, korjauksesta sekä huolloista. Vuokranantaja vastaa keittiölaitteiden uushankinnasta erikseen sovittaessa käsittäen uunit, liedet, jääkaapit, pakastimet ja astianpesukoneet.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista sekä sisätilojen peruskorjauksista.

Vuokralainen huolehtii omaan toimintaansa liittyvistä huoneiston toiminnallisista sisäkorjauksista.

Vuokralainen huolehtii ja vastaa kaikesta Krookilan kotiseutukeskuksen tiloissa pidettävästä tarjoilutoiminnasta vuokrasopimuksen voimassaoloaikana ja vastaa myös ryhmätilaisuuksien tarjoilujen järjestämisestä.

Vuokralainen sitoutuu ylläpitämään Krookilan kotiseutukeskuksen päärakennuksessa päivittäistä kahvio-ravintolan toimintaa, mahdollisista muutoksista voidaan sopia erikseen sivistyskeskuksen johtajan ja vuokraajan kesken.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta huolehtimaan myös savusaunan varausten vastaanottamisesta, tiedottamisesta sekä muista varauksiin liittyvistä toimenpiteistä.

Kahvio osoittaa henkilökunnalleen sosiaalililat omista vuokraamistaan tiloista.

## **9. Vuokralaisen muutostyöt**

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

## **10. Vuokranantajan muutostyöt**

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

## **11. Vahingot**

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista.

## **12. Tontin käyttö**

Vuokralaisella on oikeus käyttää edellä mainittujen tilojen lisäksi myös Krookilan piha-aluetta kahvio-ravintolan toiminnan yhteydessä.

## **13. Tilat vuokrasuhteen päättyessä**

Vuokrasuhteen päätyttyä tilat on vuokralaisen toimesta palautettava luonnollista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kuin ne olivat tilojen luovutushetkellä, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Vuokralaisen on siivottava tilat luovutuskuntoon ennen katselmusta. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Mikäli vuokralainen ei korjaa mainittuja puutteellisuuksia tai vikoja kohtuullisessa ajassa, on vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet palautettava vuokranantajalle. Ellei kaikkia avaimia palauteta, korvaa vuokralainen tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen, vuokranantajalle.

Vuokralaisen vuokrakauden aikana suorittamat lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, mikäli osapuolet eivät erikseen ole sopineet toisin. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

#### **14. Ympäristövastuut**

Vuokralainen noudattaa kestävän kehityksen ohjelmaan ja edistää kestäväää kehitystä. Vuokralainen sitoutuu esimerkiksi jätteiden lajitteluun ja pyrkii välttämään kertakäyttöratkaisuja, esim. kertakäyttöisiä astioita.

#### **15. Edelleen vuokraus**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle.

#### **16. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluiin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

#### **17. Muut ehdot**

#### **18. Liitteet**

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – Pohjapiirustus vuokrattavista tiloista, Krookilankuja 40, 21200 Raisio

**19. Allekirjoitukset**

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Raisiossa, xxxkuun xx päivänä 2022

Raision kaupunki / sivistyskeskus

---

Leena Laakso  
Sivistysjohtaja

Esa Ilanti  
Taluspäällikkö, sivistyskeskus

Oy Raumcami & Co Ab

---

Menna Leino  
Yrittäjä  
050-549 0044