

Käyttöoikeussopimus Kiviniemen vapaa-ajanalueen vuokrauksesta

Sopimusosapuolet

Vuokralainen

Area sale scurra osk.

Y-tunnus: FI31382937

Pakaantie 1

16300 Orimattila

Yhteyshenkilöt: Sami Silmukari 045 2574150 ja Milla Lavonen 040 8370121

Vuokranantaja

Kangasniemen kunta

Y-tunnus 0164690-3

Otto Mannisen tie 2

51200 Kangasniemi

Yhteyshenkilö: Marja-Terttu Koivula 040 688 7545

Sopimuksen kohde

Tällä vuokralaisen ja vuokranantajan välisellä käyttöoikeussopimuksella sovitaan Kangasniemen kunnan alueella sijaitsevan Kiviniemen vapaa-ajan alueen vuokrauksesta matkailu- ja vapaa-ajan alueen palvelujen liiketoiminnan harjoittamista varten. Sopimus perustuu vuokranantajan kilpailutukseen (Tarjouspyyntö 447125/Käyttöoikeussopimus/Puulan rannalla sijaitsevan vapaa-ajan alueen vuokraus) 27.2.2023 ja vuokralaisen siihen tekemään tarjoukseen.

Kangasniemen kunta vuokraa Area sale scurra osuuskunnalle Kiviniemen leirintäalueen rakennuksineen. Leirintäalue sijaitsee osoitteessa Kiviniementie 5 Kangasniemen kunnan Salmenkylässä Kiviniemi-nimisestä tilasta RNO:o 14:6 aidalla erotetulla alueella, jonka pinta-ala on noin 4 ha. Vuokrauksessa sovelletaan seuraavia ehtoja:

Vuokra-aika

Perussopimuskausi on 5.5.2026 – 4.5.2029

Sovellettava lainsäädäntö

Maanvuokralaki

Sopimukseen sisältyvä vuokralaisen käyttöön tuleva kiinteä ja irtain omaisuus

Sopimuksella vuokralaisen käyttöön tulevat alueella olevat 20 sähköistettyä matkailuajoneuvopaikkaa, vastaanottorakennus, keittiörakennus, uimalaituri, huoltorakennuksia sekä neljä 1-4 henkilön leirintämökkiä (14 m²), joissa on yhteensä max 16 vuodepaikkaa sekä kaksi 1-4 henkilön suurempaa (20 m²) leirintämökkiä, joissa yhteensä

max 8 vuodepaikkaa. Lisäksi alueella on nukkuma-aittoja (max 32 vuodepaikkaa), telttailualue, kaksi suihku- ja wc-rakennusta ja grillikatos. Alueen rakennuksiin kuuluu myös kotarakennus, johon mahtuu samanaikaisesti 40–50 henkilöä.

Alueella olevat jäteastiat vuokranantaja luovuttaa vuokralaisen käyttöön.

Ellei muutoin tällä sopimuksella ole sovittu, vuokralainen vastaa mahdollisesta irtaimen omaisuuden hävikistä.

Vuokra ja muut velvoitteet

Vuosivuokra on 2500 eur (alv 0 %). Vuokraan sisältyy sopimuksessa eritelty maa-alue sekä siinä sijaitsevat edellä luetteloidut kiinteistöt irtaimistoineen. Vuosivuokra on sidottu kuluttajahintaindeksiin, minkä perusteella tehdään hinnantarkistukset vuosittain tammikuussa. Ensimmäinen indeksitarkastelu tehdään tammikuussa 2026.

Vuokra laskutetaan vuokranantajan toimesta kesäkuussa. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksettavalle määrälle kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään asti.

Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa vesi- ja jätevesimaksut mittauksen perusteella vahvistettujen taksojen mukaisesti, jätehuoltomaksut sekä sähkön perus- ja kulutusmaksut. Vuokralainen tekee suoraan sopimukset tarvittavien toimittajien kanssa.

Sopimuksen purkaminen ja irtisanominen

Osapuolilla on oikeus purkaa sopimus kokonaan tai osittain, jos toinen osapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan eikä kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään kirjallisesta huomautuksesta huolimatta. Kumpikaan osapuoli ei saa siirtää tehtyä sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen osapuolen kirjallista suostumusta.

Irtisanomisaika on molempien osapuolten osalta kuusi kuukautta.

Yleisiä ehtoja

- Vuokralainen on oikeutettu käyttämään leirintäaluetta myös muuhun leirintämatkailuun oleellisesti liittyvään tai sitä tukevaan käyttötarkoitukseen, myös kesäkauden ulkopuolella. Leirintäalueen minimiaukioloaika on 1.5.–31.8. (kesäkausi). Vuokralaisen tavoite vuoden 2023 osalta on aloittaa toiminta viimeistään 8.6.2023 mennessä. Vuokralaisella on mahdollisuus rakentaa tai rakennuttaa alueelle tarpeellisia lisärakennuksia tai rakennelmia. Vuokrakauden päättyessä vuokralaisen tekemät rakennukset ja rakennelmat tulee poistaa alueelta vuokralaisen toimesta ja kustannuksella, tai sopia niiden osalta erillinen korvaus, mikäli vuokranantaja ei katso poistamista tarpeelliseksi.

- Vuokranantaja ja vuokralainen voivat kumpikin tehdä alueella puuston siistimis- ja maisemointihakkuita omalla kustannuksellaan. Töiden aloittamiselle ja suunnitelmille tulee hankkia vuokranantajan hyväksyminen.
- Mikäli vuokralainen harjoittaa liiketoimintaa kesäkauden ulkopuolella, vuokralainen vastaa toimintaan liittyvistä maksuista kuten kesäkaudella.
- Vuokralainen on velvollinen sallimaan tarpeellisten kunnallisteknisten laitteiden ja johtojen sijoittamisen alueelle.
- Vuokralainen huolehtii alueen ympäristön siisteydestä, nurmikoiden hoidosta ja vesakon raivauksesta kesäajalta säännöllisesti.
- Vuokranantaja huolehtii alueella olevien rakennusten mahdollisesti tarvittavista vuosikorjauksista. Korjaustarpeesta neuvotellaan erikseen.
- Vuokralainen huolehtii leirintäalueella olevien rakennusten puhtaanapidosta, siivouksesta ja valvonnasta sekä alueen yleisestä puhtaanapidosta ja jätehuollosta.
- Vuokralainen vastaa tilojen lisäkalustamisesta sekä oman toimintansa vaatimista kone-, laite- ym. investoinneista ja niihin liittyvistä korjauksista ja huolloista. Alueella olevista kiinteistä rakenteista ja kalusteista sekä niiden kunnostamisesta on sovittu erikseen sopimuksen liitteessä olevassa vastuunjakotaulukossa. Vuokralainen voi suorittaa akuutit korjaustoimenpiteet omatoimisesti omalla kustannuksellaan.
- Vesikalusteiden purkaminen talvikaudelle ja takaisin asentaminen kesäkaudelle kuuluu vuokranantajan tehtäviin. Purkaminen ja asentaminen tehdään vuokralaisen pyynnöstä.
- Vuokranantaja vastaa vuokra-alueella olevien rakennusten ja omistamansa irtaimiston vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa puolestaan vuokra-alueella olevan oman kalustonsa ja laitteidensa vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa toimintansa vastuuvakuuttamisesta.
- Vuokranantaja/vuokralainen huolehtivat siitä, että leirintäalue on mukana kuntaesitteessä, alueelta julkaistavissa alue-esitteissä, valtakunnallisissa majoitus- ja leirintäalueoppaissa ja internetissä olevissa kuntatiedoissa majoituspalvelujen kohdalla maksuttomissa tiedoissa. Vuokralainen vastaa leirintäalueen mahdollisesta maksullisesta markkinoinnista ilmoittelun ja esitteiden sekä digitaalisten kanavien välityksellä.
- Vuokralainen hankkii toimintaansa koskevat, omaan toimintaansa liittyvät luvat ja sopimukset mukaan lukien mahdolliset anniskeluluvat. Vuokralainen vastaa myös toimintaan liittyvistä vakuutuksista, viranomaisluvista ja -tarkistuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista.
- Osapuolet sitoutuvat kehittämään aluetta ja sen palvelutarjontaa keskinäisessä yhteistyössä. Vastuut tarvittavista muutostöistä ja investoinneista neuvotellaan erikseen.
- Osapuolet sitoutuvat vuosittain tehtävään toiminnan arviointiin ja jatkokehitykseen keskittyvän yhteistyö- ja arviointikeskusteluun, missä voidaan määritellä myös tulevalle kaudella tarvittavia toimenpiteitä. Vuokranantaja kutsuu vuokralaisen neuvotteluun.
- Vuokralainen laatii pelastussuunnitelman.
- Käyttöoikeussopimuksen kohde luovutetaan siinä kunnossa kuin se on.
- Vuokralainen on tutustunut kohteeseen ja hyväksynyt sen nykyisessä tilassa.
- Mikäli tarjouspyynnössä, tarjouksessa ja ostopalvelusopimuksessa on keskenään ristiriitaisia tietoja, asiakirjojen noudattamisjärjestys on seuraava: 1. Palvelusopimus liitteineen 2. Tarjouspyyntö 3. YSE 1998 4. Tarjous Osapuolet sitoutuvat siihen, että sopimuskauden aikana tapahtuvista toiminnan oleellisista muutoksista (esimerkiksi olennaisten organisaatio- ym. muutosten johdosta) ilmoitetaan viipymättä toiselle sopijapuolelle.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset sopimuksenaikaiset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan aina ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, jätetään asia Etelä-Savon käräjäoikeuden ratkaistavaksi

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopimusosapuolelle.

Allekirjoitukset

Kangasniemellä ____ / 2025

Vuokrantanaja
Kangasniemen kunta

Kimmo Kainulainen
kunnanjohtaja

Antti-Pekka Hokkanen
hallintojohtaja

Vuokraaja:
Area sale scurra osk.

Sami Silmukari

Milla Lavonen

LIITTEET Vastuunjakotaulukko