

## VUOKRASOPIMUS (LUONNOS) 26.2.2021

Kuopion kaupunki vuokraa **xxxxx (y-tunnus )** (myöh. toimija) **maanvuokralain** 5. luvun mukaisena vuokrauksena **xxxx torin** karttaliitteen mukaisen alueen, jonka pinta-ala on noin **x m<sup>2</sup>**.

### Sopimuksen tarkoitus:

- toimija vastaa toritoimintojen järjestämisestä ja toritoimintojen säilymisestä vuokrasopimuksessa mainitulla alueella
- toimija kehittää torin ja mahdollisuuksien mukaan niiden lähiympäristön toimintaa siten, että vuokra-alueelle sijoittuu nykyistä enemmän ympärivuotista toimintaa
- sitouttaa toimija markkinoimaan Kuopiota ja vuokra-alueelle sijoittuvia kaikkia toreja markkinapaikkana ja tapahtumien tulevana keskuksena
- kaupunki edistää mahdollisuuksien mukaan edellä lueteltuja tehtäviä
- tekemään tarvittaessa yhteistyötä muiden toritoimijoiden kanssa

### 1. Vuokra-aika

Vuokra-aika 1.4.2021-31.3.2024. Vuokrasopimusta voidaan jatkaa sopijaosapuolien yhteisellä päätöksellä. Sopimus vuokrasopimuksen jatkamisesta on tehtävä osapuolten kesken vähintään vuosi ennen vuokrasopimuksen päättymistä.

### 2. Vuokra

Vuosivuokra, joka vuosittain on 15.8. mennessä maksettava kaupungin maksupisteeseen tai kaupungin hyväksymään rahalaitokseen, on **100** euroa. Vuosivuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen vero (24 %).

Vuotuinen vuokramaksu on riippuvainen tilastokeskuksen laskemasta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 = 100, siten, että perusvuokrana on **x** euroa (**0,10 €/m<sup>2</sup>**) vuodessa ja perusindeksinä 1980 (joulukuu 2020).

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Jollei vuokra maksua määräaikana makseta, vuokralainen on velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaan.

Vuokranantajalla on laskutusteknisistä syistä oikeus muuttaa vuokranmaksun määräpäiviä.

### 3. Vuokra-alueen käyttö

Vuokra-aluetta saa käyttää vain toritoimintoihin.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa kaupungin luvatta kaataa, siirtää tai vahingoittaa.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden järjestää vuokra-alueella tarpeelliseksi katsomiaan lyhytkestoisia tapahtumia siten, että tapahtumista on ilmoitettava vuokralaiselle kohtuullisessa ajassa etukäteen. Vuokralainen tai sen suostumuksella vuokra-alueella toimiva kolmas osapuoli ei ole oikeutettu saamaan tältä osin erillistä korvausta tai alennusta vuokran määrään. Mainitut tapahtumat tulee järjestää siten, että toimintaan liittyvät vahingot tai haitat pyritään minimoimaan, koska kaupungilla ei ole tapahtumiin liittyen korvausvelvollisuutta. Kaupungin on toimitettava vuokralaiselle tapahtumien osalta tarvittavat yhteystiedot.

#### 4. Yleismääräykset

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan toiminnassaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisten määräyksiä. Osapuolet toteavat, että tästä sopimuksesta huolimatta vuokra-alueet ovat yleisiä alueita. Yleisillä alueilla on oikeus harjoittaa lainsäädännössä sallittua toimintaa (mm. kokoontumislain sallimat toiminnot).

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa pysyviä rakennelmia, ellei kaupunki anna siihen erikseen lupaa. Vuokralaisen on hankittava rakentamiselle kaupungin kirjallinen suostumus jo ennen luvan hakemista rakennusvalvontaviranomaiselta.

Vuokrasopimusta tai vuokra-alueen hallintaa tai osaa siitä ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle, ellei kyse ole toritoiminnasta tai lyhytkestoisesta tapahtumasta.

Mikäli kaupunki joutuu putki- tai katutöiden tai kaikissa mahdollisissa torin huolto- tai korjaustöistä tai vahinkotapahtumista johtuen osittain tai kokonaan ottamaan vuokra-alueen tilapäisesti haltuunsa, vuokralaisella tai sen suostumuksella vuokra-alueella toimivalla kolmannelle osapuolella ei ole oikeutta saada mitään korvausta tältä ajalta tai korvausta tähän liittyvästä vahingosta tai haitasta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai sen suostumuksella vuokra-alueella toimivan kolmannen osapuolen taholta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

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

Kunnallisella pysäköinninvalvonnalla ja poliisilla on toimivalta harjoittaa vuokra-alueilla laissa säädettyä viranomaistoimintaa. Vuokralainen tai sen suostumuksella toimiva kolmas taho on velvollinen noudattamaan alueella pysäköinnin osalta voimassa olevaa lainsäädäntöä ja torisääntöä.

Vuokralainen tai sen suostumuksella toimiva kolmas taho on velvollinen kustannuksellaan hakemaan toimintaansa ja toimenpiteisiinsä tarvittavat viranomaisluvut ja velvollinen noudattamaan lupaehtoja.

Yleistä kulkuoikeutta vuokra-alueilla ei saa rajoittaa muutoin kuin erikseen järjestettävissä tapahtumissa, joissa viranomaisten lupaehdot tätä edellyttävät. Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan alueen kuntoa ja poistamaan mahdollista yleistä kulkuoikeutta rajoittavat tai estävät rakenteet tai rakennelmat tai muut vastaavat esteet. Vuokralainen vastaa sen tai sen suostumuksella toimivan kolmannen tahon toimintaan liittyvistä kaikista vahinkotapauksista.

Vuokralainen sitoutuu antamaan lausunnon mahdollisissa katualueen kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntiin liittyvistä vahinkotapauksista, joista kaupunki on vastuussa.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle tai sen suostumuksella toimivalle kolmannelle taholle mahdollisista sähkö- ja vesikatkoista aiheutuneista vahingoista tai haitoista.

#### **5. Vahingonkorvaus ja sopimussakko**

Jos vuokralainen rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille vahingonkorvausta ja sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kolminkertaisen määrän tai törkeissä tapauksissa kaupunki voi sanoa vuokrasopimuksen irti ilman irtisanomisaikaa.

#### **6. Kaupungin oikeudet**

Kaupunki saa vuokrakautena suorittaa alueella sen tulevaa käyttöä selvittäviä kartoituksia ja tutkimuksia. Vuokralainen tai sen suostumuksella toimiva kolmas osapuoli ei ole tähän liittyen oikeutettu saamaan mitään korvauksia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa vuokra-alueelle tarpeellisia johtoja, kiinnikkeitä, telineitä tai mainoksia tai joulukuusia tms. Vuokralainen tai sen suostumuksella toimiva kolmas osapuoli ei ole tähän liittyen oikeutettu saamaan mitään korvauksia.

#### **7. Katselmukset**

Kaupungilla on oikeus suorittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa on oltava läsnä. Katselmuksessa todetaan, onko vuokra-alue hyvässä kunnossa ja vuokrasopimuksen ehtoja muutoin noudatettu. Jos tarkastus aiheuttaa muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava annetussa määräajassa.

#### **8. Toritoiminnot**

Vuokralaisella on oikeus edelleen vuokrata vuokra-alueelta toripaikkoja ja muita alueita toritoimintaa palveleviin tarkoituksiin. Vuokraukset voivat olla voimassa enintään tämän sopimuksen päättymiseen saakka. Yhdistyksen solmimat uudet vuokrasopimukset voivat olla voimassa enintään tämän sopimuksen päättymiseen saakka tai erityistapauksissa, kaupungin kanssa yhteistyössä voidaan neuvotella sellaisia kestoiltaan pidempiä vuokrasopimuksia.

## 9. Torisääntö ja toiminnan ohjaus

Toimija velvoitetaan noudattamaan kaupunkirakennelautakunnan **x.x.2021 § x** hyväksymää torisääntöä ja velvoittamaan myös omat vuokralaiset noudattamaan ko. sääntöä.

Vuokralaisen tulee kolmannelle taholle suostumusta antaessaan sisällyttää sopimukseen ehto, että sopijapuolella ei ole oikeutta luovuttaa käyttöoikeuttaan edelleen tai siirtää tai alivuokrata sitä ilman vuokralaisen suostumusta.

## 10. Tehtäväjako

### **Vuokralainen (yhdistys) kustannuksellaan**

1. Järjestää päivä – ja iltatorimyyntitoiminnan
2. Järjestää markkinat
3. Järjestää kirpputorit
4. Luovuttaa alueen tapahtumille ja kertoo luovutuksen yhteydessä luovutussäännöt.
- ~~5. Valvoo torisäännön noudattamista.~~
6. Vastaa jätehuollosta ja vastaa siitä, että tapahtumien jälkeen torialue puhdistetaan roskista ja jätteistä. Torialueella sijoitettavia hulevesikaivoja ei saa käyttää rasvojen yms. jätteiden viemärinä.
7. Huolehtii siitä, että torikauppiat omalta osaltaan siistivät alueensa riittävän usein siten, ettei torin päällyste likaannu eikä torille tule kasvillisuutta. Kaupungilla on oikeus toimijan kustannuksella puhdistuttaa alueet, mikäli puhtaanapidosta ei huolehdita sopimuksen mukaisesti.
8. Vuokralainen tai sen suostumuksella toimiva kolmas taho vastaa toritoimintojen vaatimista sähkö-, vesi- ja viemärin käyttökuluista ja niiden laskutuksesta käyttäjiltä. Edelleen vuokralainen vastaa siitä, että kaupungin omistamaa infraomaisuutta käytetään oikein (sähkö- vesi ja viemäri ym.).
9. Hakee kaikki toimintaansa varten tarvitsemansa luvat sekä tapahtumien järjestämiseen tarvittavat luvat. Tapahtuman järjestäjien tulee hakea omien tapahtumiensa tarvitsemat luvat itse.
10. Vastaa kaikesta toiminnan vaatimista turvallisuusjärjestelyistä ja viranomaislupien hakemisesta ja lupaehtojen noudattamisesta.
11. Vastaa kustannuksellaan toiminnan aiheuttamista vahingoista kaupungille tai kolmannelle osapuolelle.
12. Käyttötavarahankinnat kuuluvat toimijalle. Investointiluontoisista hankinnoista sovitaan yhdessä erikseen kaupunkiympäristön palvelualueen kanssa.
13. Toimijan on otettava toimintaa varten vastuuvakuutus.

### **Kuopion kaupunki**

14. Nimeää tämän sopimuksen yhteyshenkilöt tonttipalveluista ja kunnossapidosta.
15. Investointiluontoisista hankinnoista sovitaan yhdessä erikseen kaupunkiympäristön palvelualueen kanssa.
16. Torivalaistus ja jouluvalaistus kuuluvat kaupungille ja niiden käytöstä ja kustannuksista sovitaan osapuolten kesken erikseen.

17. Kaupunki vastaa torialueen (tämä sisältää alueen puhtaanapito- ja kasvityöt ja kasvitöihin liittyvän jätehuollon tai muu aputyön).
18. Torikannen osalta kunnossapitolaissa säädetystä ympärivuotisesta kunnossa - ja puhtaanapidosta.
19. Kaupunki vastaa vuokra-alueelle sijoittuvien kaivojen tyhjentämisestä.
20. Kaupunki vastaa torialueiden kiinteiden kalusteiden ja rakenteiden huollosta ja uusimisesta (kiinteät penkit, roska-astiat).

## **11. Vastuu henkilö – ja esinevahingoista:**

Vuokralainen vastaa torin toritoimintoihin syy-yhteydessä olevista kaikista henkilö - tai esinevahingoista.

Vuokralaisella tai sen suostumuksella toimivalla kolmannella taholla tulee olla voimassa toiminnan osalta otettu riittävä vastuuvakuutus, joka on esitettävä ennen sopimuksen allekirjoittamista. Vuokralaisen on vuosittain toimitettava kaupungille pyydettäessä tieto toimintaan liittyvän vastuuvakuutuksen voimassaolosta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan ja hallinnoimaan sopimusaluetta ja sopimukseen liittyvää kalustoa ym. huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä turvallisuusohjeita ja muita määräyksiä sekä mitä muuten on terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Toimija vastaa siitä, että sopimusalueella harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

## **12. Vaadittavat selvitykset**

Vuokralaisen (yhdistyksen) tai sen suostumuksella toimivan kolmannen tahon tulee:

- pyydettäessä selvittää, että lainsäädännön mukaiset velvoitteet ja verot, lakisääteiset sosiaaliturvamaksut ja lakisääteiset eläkemaksut on hoidettu ja vuokralainen on merkitty ennakkoperintärekisteriin ja kaupparekisteriin.

## **13. Sopimuksen purku**

Sopimus voidaan molemminpuolisesti purkaa heti päättyväksi, mikäli jompikumpi osapuoli rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai viranomaismääräyksiä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta.

## **14. Vuokrakauden päätyminen**

Vuokrakauden päättyessä vuokralaisen on yhteistyössä kaupungin kanssa selvitettävä, mitkä sopimukset kaupunki voi ottaa vuokrasopimuksen päätyttyä vastattavakseen

Osapuolet voivat lisäksi sopia, mitkä sopimukset kaupunki voi ottaa vuokrasopimuksen päättymisestä huolimatta vastattavakseen.

Osapuolet sopivat, että vuokralainen vastaa yksin kaikista mahdollisista ns. liikkeen luovutukseen liittyvistä kuluista ja maksuista.

Osapuolet sitoutuvat vuokrasopimuksen päättyessä ratkaisemaan, miten vuokra-alueella tapahtuneeseen toimintaan liittyvä irtaimisto tai kalusto korvataan tai lunastetaan.

## **15. Liitteet**

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:  
Kartta vuokra-alueesta

## **16. Sopimuksen hyväksyminen**

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain 5. luvun maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty samansisältöinen kappale kummallekin sopijapuolelle.

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa \_\_\_\_\_ 2021

Kuopion kaupungin puolesta:

Hyväksyn edellä olevan vuokrasopimuksen ehdot ja sitoudun niitä noudattamaan. Paikka ja aika edellä mainitut.