



**VUOKRA- JA PALVELUSOPIMUS
SAHANRANNAN
RAVINTOLA- JA MAJOITUSPALVELUITA
KOSKIEN**



1. Osapuolet ja yhteyshenkilöt

a. **Vuokranantaja:** Kuhmoisten kunta

Y-tunnus: 0176357-9

Osoite: Toritie 34 A, 17800 Kuhmoinen

Vuokranantajan yhteyshenkilö sopimusasioissa: kunnanjohtaja Valtteri Väyrynen

b. **Vuokralainen XX**

Y-tunnus XX

Osoite XX

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimusasioissa XX

c. Molemmat jäljempänä myös erikseen "Osapuoli" tai yhdessä "Osapuolet".

2. Sopimuksen tausta

Tämän sopimuksen taustalla on vuokranantajan 25.06.2025 julkaisema tarjouspyyntö, jolla Kuhmoisten kunta haki palveluntuottajaa kiinteistön ravintola- ja majoituspalveluille Kuhmoisten kunnan omistamalle Sahanrannan kiinteistölle.

Kyseessä on ollut palvelua koskevan käyttöoikeussopimuksen kilpailuttaminen, jolla palveluntuottaja on saanut oikeuden Sahanrannan ravintola- ja majoituspalveluiden tuottamiseen. Kaikki ravintola- ja majoituspalveluiden asiakkaat ja tilojen varaajat käyttävät ravintola- ja majoituspalveluja eri tilaisuuksissa valitulta palveluntuottajalta. Tilaaja ei maksa korvausta palvelun tuottamisesta, vaan palveluntuottajan tulot muodostuvat sen itse tuottamista ja toteuttamista ravintola- ja majoituspalveluista. Palveluntuottaja laskuttaa suoraan asiakkaitaan tarjoamiensa ravintola- ja majoituspalveluiden tuottamisesta.

Palveluntuottajasta voidaan käyttää tässä sopimuksessa termiä "vuokralainen". Tilaajasta voidaan käyttää tässä sopimuksessa termiä "vuokranantaja".

Vuokralainen on jättänyt hankintaan tarjouksensa 28.07.2025 ja Kuhmoisten kunnanhallitus on 18.8.2025 tekemällään hankintapäätöksellä valinnut vuokralaisen palveluntuottajaksi ja sopimuskumppanikseen.



3. Sovellettavat yleiset sopimusehdot

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa tai sen liitteissä ei ole nimenomaisesti toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen Julkisten hankintojen yleisiä sopimusehtoja palveluhankinnoissa (JYSE 2025 Palvelut).

4. Sopimuksen tarkoitus ja vuokrakohde

Tämä Sopimus on laadittu vuokralaisen vuokranantajan kiinteistöllä tuottamia palveluja varten, jotka on kuvattu palvelukuvauksessa (**liite 2**).

Sopimuksen mukaiset vuokralaisen palvelut muodostavat perustan vuokrasuhteelle ja tälle Sopimukselle. Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokrakohteessa Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää vuokranantajan etukäiteistä kirjallista lupaa.

Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut ja velvoitteet on kuvattu yksityiskohtaisesti vastuunjakotaulukossa (**liite 1**).

Jos vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomais määräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu vuokralaisen toiminnasta, vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista aiheutuneista kustannuksista.

Sopimuksen kohteena ovat Kuhmoisten kunnan Lästilän kylässä, osoitteessa Sahatie 9, sijaitsevista kiinteistöistä Veneranta RN:o 192 ja Saaristo RN:o 6:10 oheisen karttajäljennöksen (**Liite 3**) mukainen rajattu alue sekä kyseisillä kiinteistöillä olevat hotelli-, palvelurakennus ja ravintolarakennus varasto- ja terassitiloineen ("**Vuokrakohde**").

Vuokralainen on tutustunut huolellisesti vuokrakohteeseen, hyväksyy sen sellaisenaan eikä vuokralaisella ole siitä huomauttamista.

Tällä Sopimuksella vuokralainen saa vuokra-alueen hallintaansa oman liiketoimintansa harjoittamista varten.

Vuokrakohteeseen kuuluu lisäksi kiinteistöillä olevien rakennusten ja rakennelmien ainesosat ja tarpeisto. Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirustukset ovat tämän sopimuksen liitteenä (**Liite 4**).

Vuokralle annetut kiinteistöt rakennuksineen omistaa vuokranantaja.

Vuokra-alueeseen kuuluvalla alaparkkipaikalla tullaan vuokranantajan ja sen yhteistyökumppanien toimesta järjestämään vuosittain 0–4 tapahtumaa.



Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle tulevista tapahtumista vähintään kaksi (2) kuukautta ennen tapahtuman järjestämistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta estää kyseisien tapahtumien järjestämisiä vetoamalla tähän Sopimukseen, tarjouspyyntöön tai vuokralaisen tarjoukseen. Näistä tapahtumista ei suoriteta vuokralaiselle erillistä korvausta.

5. Sopimuksen voimassaoloaika

Sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Sopimus on voimassa määräaikaisena 1.10.2025-30.9.2029 välisenä aikana.

Määräaikaisen sopimuskauden jälkeen käyttöoikeussopimusta on mahdollista jatkaa kahdella (2) kahden (2) vuoden optiovuodella. Sopimus voi siten olla voimassa korkeintaan 30.09.2033 saakka. Tilaaja ilmoittaa optioiden käyttöönotosta ensimmäisen optiovuoden osalta viimeistään 31.10.2028 mennessä ja toisen osalta viimeistään 31.10.2030 mennessä. Vuokralaisella on kuukausi ilmoituksen vastaanottamisesta aikaa vastata, hyväksyykö option käytön.

Sopimus päättyy ilman erillistä ilmoitusta, ellei sopimuksen kohdista 19 ja 20 kohdista taikka jäljempänä kuvatussa vuokranantajan irtisanomisvelvollisuudesta muuta johdu tai ellei vuokranantaja ole ilmoittanut optioiden käyttöönotosta määräaikaan mennessä.

6. Vuokralaisen hallintaoikeus ja palveluntuotannon aloittaminen

Vuokralaisen hallintaoikeus vuokrakohteeseen siirtyy 1.10.2025. Vuokralainen saa tällöin hallintaansa vuokrauskohteen sekä siinä olevat rakennelmat, laitteet ja irtaimiston.

Vuokralaisella on velvollisuus aloittaa majoituspalvelun tuottaminen asiakkailleen mahdollisimman pian hallintaoikeuden saamisesta. Vuokralaisella on velvollisuus majoituspalveluiden tuottamiseen koko sopimuksen voimassaoloajan.

Vuokralaisella on velvollisuus aloittaa ravintolapalveluiden tuottaminen asiakkailleen vuokrakohteessa 1.5.2026. Vuokralaisella on velvollisuus ravintolapalveluiden tuottamiseen koko sopimuksen voimassaoloajan, kuitenkin rajoittuen kesäkauteen eli 1.5.–30.9. väliselle ajalle.



7. Vuokra ja maksuehdot sekä muut kustannukset

Vuokra-alueen käytöstä tämän Sopimuksen määrittelemällä tavalla ja ehdoin vuokralainen suorittaa kuukausivuokran (alv 0 %) ravintolan toimintakuukausilta 1.5.–30.9. Kuukausivuokran määrä on Sopimuksen voimaantullessa 2601 euroa.

Vuokranmaksupäivä on kunkin vuokrakuukauden viimeinen arkipäivä. Vuokranmaksun viivästyessä erääntyneelle vuokralle on suoritettava viivästyskorkoa voimassa olevan korkolain mukaan. Vuokra suoritetaan Kuhmoisten kunnan pankkitilille FI73 5176 04200 0046 54 OKOYFIHH tai FI42 1089 3000 0320 25 NDEAFIHH.

Vuokran määrä ei perustu vuokrakohteen pinta-alaan eikä vuokralaisella ole oikeutta vuokran alentamiseen tai muuhun korvaukseen, mikäli vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin osoittautuu pienemmäksi kuin mitä vuokralainen tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä tai sitä ennen oletti.

Vuokralainen maksaa toimintakuukausilta ravintolan sähkö- ja vesilaskut mittauksen mukaan. Vuokralainen tekee sähköyhtiön kanssa sopimuksen sähköstä. Vuokranantaja lähettää vesilaskun vuokralaiselle.

Vuokralainen voi halutessaan vuokrata ravintolatiloja toimintakuukausien ulkopuolella 100 euron vuorokausivuokralla käyttövuorokausilta sisältäen myös tilaisuuden valmisteluun käytettävän ajan.

Majoitustilojen koko vuoden vuokra sisältyy edellä mainittuun ravintolan toimintakuukausien kuukausivuokraan kuitenkin siten, että majoitustilojen osalta vuokralainen maksaa sähkö- ja vesilaskut mittauksen mukaan koko vuodelta.

Vuokraa korjataan vuosittain elinkustannusindeksin avulla EK1, siten että indeksoinnin pistelukua 1.8.2025 käytetään vertailuarvona laskettaessa korjausta uudelle vuokrauskaudelle. Ensimmäinen korjaus tehdään 1.5.2027 alkavalle vuokrauskaudelle. Mikäli indeksin pisteluku laskee, vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

8. Vakuus

Sopimuksen kaikenpuolisen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen antaa vuokranantajalle viimeistään Sopimuksen allekirjoitushetkellä vuokranantajan hyväksymän vakuuden. Vakuudeksi hyväksytään vuokranantajan nimiin tehty



pankkitalletus tai vakavaraisen raha- tai vakuutuslaitoksen omavelkainen takaus tai muu vuokranantajan hyväksymä vakuus.

Vakuuden määrä on viisituhatta (5 000 euroa). Vakuuden on oltava voimassa kaksi (2) kuukautta yli sopimuskauden ja se palautetaan tai lakkautetaan välittömästi, kun on yhteisesti todettu, että vuokralainen on täyttänyt kaikki Sopimuksen mukaiset velvollisuutensa.

Vuokranantaja ei ole velvollinen maksamaan vakuuden määrälle korkoa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuus kattaa myös palvelun aloituksen viivästyksestä aiheutuneet sanktiot ja vahingot.

9. Vakuutukset

Vuokranantaja pitää voimassa kiinteistön täysarvovakuutuksen.

Vuokralainen vakuuttaa vuokrauskohteessa olevan irtaimiston, koneet ja kaluston.

Tämän lisäksi vuokralaisella on velvollisuus pitää jatkuvana voimassa vuokrauskohteessa harjoittamansa liiketoiminnan vastuuvakuutus, joka kattaa mahdollisesti kolmannelle osapuolelle (kuten vuokranantajalle) aiheutetut esine- ja henkilövahingot täysimääräisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen vuokranantajalta sellaisesta vahingosta, joka olisi korvattu vuokralaiselta tämän sopimuksen perusteella edellytetystä vahingosta.

10. Kiinteistön kunto, kunnossapito- ja muutostyöt

Vuokralaisen vastuulla on huolehtia vuokrakohteen yleisilmeestä, siisteydestä, raportoida korjaustarpeista sekä esittää kehittämisehdotuksia. Vastuu kiinteistön ja kiinteistöllä sijaitsevien rakennuksien kunnossapidosta määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/482) mukaan.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on luovutettava kiinteistön alue ja rakennukset sellaisina kuin ne olivat tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä, jollei muutostöistä ole erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä sovittu. Tavanomaisesta käytöstä johtuvista kulumista ei kuitenkaan huomioida kuntoa arvioitaessa. Vuokranantaja ei sitoudu lunastamaan vuokralaisen tekemiä investointeja vuokrakauden päättyessä, jollei asiasta etukäteen ennen investoinnin toteuttamista kirjallisesti ja yksilöidysti toisin sovita.



Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia korjaus- tai muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada suorittamistaan muutostöistä erillistä korvausta vuokranantajalta, jollei siitä ole erikseen sovittu. Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan Sopimuksen päättyessä korjaamaan muutoksista aiheutuneet jäljet ja muutoinkin saattamaan Vuokrakohteen siihen kuntoon, jossa se oli ennen muutostöiden suorittamista.

11. Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen sitoutuu tuottamaan 25.06.2025 tarjouspyynnössä ja vuokralaisen tarjouksessa esitettyjä palveluita, sekä tarjouksessa esitettyjä vähimmäisaukioloaikoja.

- 1) Vuokralainen maksaa 1.4.–30.9. ravintolan sähkö- ja vesilaskut mittauksen mukaan. Vuokralaisen on tehtävä sähkösopimus sähköyhtiön kanssa toimintakuukausiksi. Majoitustilojen koko vuoden vuokra sisältyy edellä mainittuun ravintolan toimintakuukausien kuukausivuokraan kuitenkin siten, että majoitustilojen osalta vuokralainen maksaa sähkö- ja vesilaskut koko vuodelta.
- 2) Vuokralainen huolehtii ja vastaa ravintola- ja majoituspalvelujen jätehuollon järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista vuokrattavalla alueella koko vuodelta.
- 3) Vuokralainen huolehtii kiinteistöjen piha-alueiden siisteydestä ja kunnossapidosta kesä- ja talviaikaan Liitteen 3 mukaan määritellyllä alueella.
- 4) Toimintakuukausien ulkopuolella ylläpitovastuu on vuokranantajalla. Vuokranantajalla tulee olla esteetön pääsy kohteeseen.
- 5) Vuokralainen kalustaa hotellirakennuksen huoneet asianmukaisesti tekniset laitteet (televisio, kahvin- ja vedenkeitin, jääkaappi ym.) mukaan lukien.
- 6) Vuokralainen hankkii kustannuksellaan yritystoiminnassaan tarpeellisen irtaimen kaluston.
- 7) Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan pitämään irtaimiston palovakuutettuna ja vastaa yritystoimintaansa tarvittavista vakuutuksista ja muista toimintaluvista koko Sopimuksen voimassaoloajan.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hallitsemiansa toimitiloja huolellisesti ja noudattamaan järjestystä ja hyviä tapoja sekä vastaamaan vuokranantajalle mahdollisista, huolimattomuudesta tai tahallisella teolla aiheutuneista vahingoista. Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa rakennusta kohdanneesta vahingosta sekä vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneen vuokraamisesta annetussa laissa.



12. Avaimet

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle vuokrakohteen avaimet 10 kpl kuittausta vastaan viimeistään hallinnan luovutuspäivänä edellyttäen, että Vuokralainen on luovuttanut tämän Sopimuksen mukaisen vakuuden Vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään vuokralaisen ja vuokralaisen henkilökunnan taholta huolellisesti.

Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tästä aiheutuneista kustannuksista mukaan lukien vuokrakohteen lukkojen uudelleen sarjoittaminen.

Vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki Vuokrakohteen käyttöön liittyvät avaimet vuokranantajalle Sopimuksen voimassaolon päättyessä (kuitenkin viimeistään muuttopäivänä). Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään listaa Vuokrakohteen avaimista ja niiden haltijoista sekä toimittamaan kyseisen listan vuokranantajalle tämän pyynnöstä.

13. Vuokrakohteen turvallisuus

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrakohtetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta, siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia ja Vuokralaiselle ilmoitettuja tavanomaisina pidettäviä järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on vastuussa vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja muiden tilojen käyttäjien osalta. Vuokralaisen on viipymättä vuokranantajan kehotuksesta korjattava edellä mainittujen säädösten ja/tai määräysten vastainen tilanne.

Vuokralainen on velvollinen varautumaan vuokrakohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön tarvittaviin suojaamis- ja pelastustoimenpiteisiin vaaratilanteiden varalta. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan pelastussuunnitelman laatimisesta ja sen mukaisten toimien toteuttamisesta.

Vuokralainen huolehtii Vuokrakohteen osalta siitä, että Vuokrakohteessa on viranomaisten kulloinkin määräämät tai säädöksissä kulloinkin vaaditut sammutus-,



pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet ja hälytyslaitteet sekä muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet, poistumisteiden opasteet ja turvamerkinnot. Vuokralaisen on lisäksi huolehdittava siitä, että yllä kuvatut laitteet ovat toimintakunnossa ja ne huolletaan sekä tarkastetaan siten kuin pelastustoimesta vastaavat viranomaiset kulloinkin määräävät.

Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.

Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle kirjallisesti selvitykset yllä tässä kohdassa 12 mainittujen velvoitteiden täyttämistä vuokranantajan niin pyytäessä.

14. Jätehuolto ja ympäristövastuu

Roskien ja jätteiden säilytys Vuokrakohteessa ei ole sallittua lukuun ottamatta tavanomaisia päivittäisiä roskia. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan. Vuokralainen vastaa jätehuollon järjestämisestä sekä jätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja niistä syntyneistä kustannuksista.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien soveltuvien kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, ja että vuokralaisella on koko Sopimuksen voimassaoloajan kaikki toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia Vuokrakohteessa ja vaatia vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Tarkistuksista tulee ilmoittaa vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen ja tarkastukset tulee tehdä klo 8–16 välisenä aikana. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan Vuokranantajalle aiheuttamien vahinkojen takia.



15. Vuokrakohteen kunto Sopimuksen päättyessä ja poismuutto

Sopimuksen päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen vuokranantajalle Sopimuksen kohdan 8 mukaisessa kunnossa (ottaen kuitenkin huomioon Vuokrakohteessa mahdollisesti suoritettut peruskorjaukset ja perusparannukset).

Osapuolet sopivat erityisesti, että Vuokralainen ei vastaa Vuokrakohteen tavanomaisen kulumisen korjaamisesta, jos sellainen kuluminen ei johdu vuokralaisen kunnossapitovelvoitteiden tai muiden vuokralaiselle tämän Sopimuksen perusteella kuuluvien velvoitteiden rikkomisesta.

Vuokrakohteessa pidetään loppukatselmus Osapuolten välillä yhteisesti sovittuna aikana. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut puutteellisuudet tai viat välittömästi omalla kustannuksellaan. Mikäli vuokralainen ei ole suorittanut asianmukaisia korjaustoimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on vuokranantajalla oikeus teettää tarpeelliset työt vuokralaisen kustannuksella ja/tai pidättää vakuudesta puutteen osuus. Edellä mainitulla katselmusta koskevalla määräyksellä ei poiketa siitä, että Vuokrakohteen on Sopimuksen päättymispäivänä oltava tämän Sopimuksen mukaisessa kunnossa.

Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa. Tässäkin tapauksessa vuokralainen vastaa irrottamisjälkien ennallistamisesta. Muussa tapauksessa vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet siirtyvät vastikkeetta vuokranantajalle. Vuokranantajalla on kaikissa tapauksissa oikeus vaatia varusteiden ja laitteiden irrottamista vuokralaisen kustannuksella, mikäli niistä ei ole muuta erikseen sovittu.

Ellei sovellettavaan lakiin sisältyvistä pakottavista säännöksistä muuta johdu, vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään Vuokrakohteeseen tekemistään korjauksista, muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähentymisestä muuton takia, muuttokustannuksista tai muusta toimitilojen vaihtoon liittyvistä kustannuksista tai tappioista, jos asiasta ei ole yhteisesti sovittu.

16. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa siirtää tätä Sopimusta tai siihen perustuvaa vuokraoikeuttansa taikka muulla tavoin luovuttaa Vuokrakohteen hallintaa tai ali- tai edelleenvuokrata tiloja.



Mikäli Vuokranantaja antaa etukäteisen kirjallisen lupansa, edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta vuokralainen vastaa edelleen tämän Sopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämän Sopimuksen mukaiset vuokranantajalle kuuluvat oikeudet ja velvollisuudet kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle.

17. Vahingonkorvaus

Sovelletaan JYSE 2025 Palvelut-ehtoja.

18. Vastuunrajoitus

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa vuokralaiselle, tämän henkilökunnalle, asiakkaille tai kolmansille osapuolille aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

19. Sopimuksen päättäminen (erityistilanteissa)

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa Sopimus päättymään välittömästi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei olisi tehnyt Sopimusta vuokralaisen kanssa, jos vuokranantaja olisi ollut Sopimusta tehdessään tietoinen vuokralaista koskevista todellisista olosuhteista. Näillä olosuhteilla tarkoitetaan hankintalain (1397/2016) 80 §:ssä ja 81 §:ssä lueteltuja poissulkemisperusteita.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa Sopimus päättymään välittömästi, jos vuokralainen taloudellisten tai muiden olosuhteiden havaitaan muuttuneen olennaisesti niin, ettei voida olettaa vuokralaisen täyttävän Sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan eikä luotettavaa selvitystä velvoitteiden täyttämisestä anneta. Ennen irtisanomista vuokranantajan on huomautettava asiasta vuokralaiselle ja varattava tälle mahdollisuus selvityksen antamiseen kohtuullisessa ajassa.

Jos Sopimus päättyy vuokralaisesta johtuvasta syystä tämän sopimuskohdan mukaisilla perusteilla, ja jos tästä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa, on vuokranantajalla oikeus vahingonkorvaukseen Sopimuksen ennaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingosta. Jos vuokralainen irtisanoa Sopimuksen vuokranantajan sopimusrikkomuksen vuoksi tai vuokranantaja irtisanoa sopimuksen muulla, kuin tähän Sopimukseen liittyvällä perusteella, ja tästä aiheutuu vuokralaiselle vahinkoa, on vuokralaisella oikeus saada vahingonkorvausta.



20. Sopimuksen purkaminen

Sopimuksen purkuperusteisiin sovelletaan liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia (31.3.1995/482), ellei tässä kohdassa ole toisin mainittu.

Kumpikin Osapuoli saa purkaa Sopimuksen, jos toinen Osapuoli on olennaisesti rikkonut tämän Sopimuksen mukaisia sopimusvelvoitteitaan. Jos rikkomus on korjattavissa, Osapuoli voi purkaa Sopimuksen vain, jos rikkomus on toistuva tai rikkomukseen syylistynyt Osapuoli ei ole korjannut rikkomustaan tässä Sopimuksessa sovitussa ajassa tai muussa kohtuullisessa ajassa siitä, kun toinen Osapuoli on kirjallisesti huomauttanut rikkomuksesta.

Olennaisena sopimuksen purkamisperusteeksi katsottavana sopimusrikkomuksena pidetään tässä Sopimuksessa määriteltyjen purkamisperusteiden lisäksi muun muassa sitä, että vuokralaisen tarjouksessaan antamat liiketoimintasuunnitelma ja aukioloajat eivät vastaa ilmoitettua tai sovittua.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus muokata liiketoimintasuunnitelmaansa, ei kuitenkaan palveluiden laatua heikentävällä tavalla. Siten palveluiden laadun heikkeneminen antaa vuokranantajalle purkuoikeuden ottaen huomioon mitä edellisessä kappaleessa on todettu sopimusrikkomuksen korjauksesta. Jos liiketoimintasuunnitelmasta poikkeaminen johtuu kuitenkin vuokranantajan vastuulle kuuluvasta seikasta, ei liiketoimintasuunnitelmasta poikkeamista pidetä sopimusrikkomuksena.

21. Työsuhteen vähimmäisehtojen noudattaminen

Vuokralainen on sitoutunut siihen, että vuokrakohteissa noudatetaan vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava saman laatuudessa työssä.

22. Sopimusmuutokset

Sopimusmuutokset on tehtävä kirjallisesti toimivaltaisten edustajien toimesta. Kirjallisiksi sopimusmuutoksiksi katsotaan myös sähköisessä muodossa tehdyt sopimukset.



23. Asiakirjojen etusijajärjestys

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan ensisijaisesti tätä sopimusta ja sen jälkeen sen liitteitä seuraavassa järjestyksessä:

1. Vastuunjakotaulukko
2. Palvelukuvaus
3. Kartta vuokra-alueesta
4. Pohjapiirustukset
5. JYSE PALVELUT 2025
6. Tarjous liitteineen

Edellä mainitusta etusijasta poiketen, mikäli vastuunjakotaulukon (**liite 1**) ja sopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijaisesti vastuunjakotaulukkoa.

24. Sovellettava laki

Tähän Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia (31.3.1995/482, siten kuin kulloinkin voimassa), ellei kyseisen lain säännöksistä ole tässä Sopimuksessa poikettu

25. Erimielisyydet

Sopimusta koskevat asiat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Jos kiistakysymys ei ratkea neuvotteluin, erimielisyydet jätetään ratkaistavaksi vuokranantajan kotipaikan käräjäoikeuteen.

26. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Vuokranantaja

__.__. 2025

KUHMOISTEN KUNTA

Valtteri Väyrynen

Kunnanjohtaja

Vuokralainen

__.__. 2025

XX

XX

XX



LIITTEET

1. Vastuunjakotaulukko
2. Palvelukuvaus
3. Kartta vuokra-alueesta
4. Pohjapiirustukset
5. JYSE PALVELUT 2025
6. Tarjous liitteineen