

## Vuokrasopimus

### Sopijapuolet

#### **Vuokranantaja:**

Oy s/s Borea Ab  
Y-tunnus: 2348505-5  
Osoite: Linnankatu 72, 20100 Turku

#### **Vuokralainen:**

Turun kaupunki  
Y-tunnus 0204819-8  
Osoite: PL 11, 20101 Turku

Vuokralaisen yhteyshenkilö: vs. tilahallintapäällikkö Sami Männistö, puh. 044 907 2500, sähköposti sami.o.mannisto@turku.fi.

### Sopimuksen tausta

Oy S/S Borea Ab:llä (jäljempänä ”yhtiö”) on rakennuslupa S/S Bore nimiselle alukselle, IMO-tunnus 504 8485 ja se on sijoitettu Aurajokeen.

### Sopimusmääräykset

1. Yhtiö vuokraa Turun kaupungille (jäljempänä ”kaupunki”) S/S Bore-aluksesta kaikki ravintolat (4kpl) sekä ulkokannet (kansi 5), laivakeittiön sekä apukeittiöt, 120 hyttiä ja niiden oheistilat ml. miehistösaunat, oleskelutila ja vastaanottotila ja sen yhteydessä olevat toimistotilat, kokouksetilat (2 kabinettia ja Baltic sali) sekä edustussaunan. Tiloista on erillinen luettelo liitteenä 1.

Vuokralaisen varsinaisena toimijana kohteessa on Turun ammatti-instituutin hotelli-, ravintola- ja cateringalan oppilaitos.

Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi hostel-liiketoiminnan ja siihen liittyvän toiminnan, ravintolatoiminnan ja opiskelijoiden työharjoittelu- sekä oppimisympäristönä. Laivalla toimii vain toinen operaattori, Forum Marinum-säätiö, joka vastaa laivan museotiloista. Vuokranantaja sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokrauksen kohteen omistusoikeutta tai omistusoikeuteen perustuvaa hallintaoikeutta kolmannelle luovuttamatta samalla koko vuokrattua kohdetta.

Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa vuokrauksen kohteen omistusoikeus tai osakeomistusoikeuteen perustua hallintaoikeus tai muu vastaava hallintaoikeus vain luovuttamalla koko kohdetta koskeva omistus- tai hallintaoikeus yhtenä kokonaisuutena.

2. Vuokralaisella on oikeus käyttää toiminnassaan nimeä s/s- tai ss-Bore.

Vuokrakohde vuokrataan majoitus-, kokous- ja ravintolatiloiksi ja niiden oheistiloiksi. Vuokrattavien tilojen tulee niiden käyttöönottohetkellä olla käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää kaikki majoitus- ja ravintolatoiminnalle asetetut säädökset, viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset koko vuokra-ajan. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

3. Tilojen vuokra (pitäen sisällään vuokrasopimuksen kohteen kaikki tilat) on 39.000 euroa (0 % ALV) kuukaudessa. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus periä liikevaihtoperusteista vuokraa 10 % vuokralaisen liike toiminnan arvolisäverottoman liikevaihdon siitä osuudesta, joka ylittää 930.000 €:a.
  4. Vuokra maksetaan tasaeränä kerran kuussa. Vuokriin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaan. Liikevaihtosidonnainen osa maksetaan seuraavan vuoden huhtikuun vuokranmaksun yhteydessä.
  5. Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen ja sen eräpäivä on kunkin kuukauden 5. päivä. Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta [www.turku.fi/laskuttaminen](http://www.turku.fi/laskuttaminen).
- Laskutus- tai vastaavia lisiä ei hyväksytä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.
6. Sopijapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksiensa täyttämistä.
  7. Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja, osakkeenomistaja tai kiinteistönomistaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle, osakkeenomistajalle tai kiinteistönomistajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.
  8. Vastaava velvollisuus on voimassa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisesta johtuvasta syystä. Velvollisuus koskee lisäksi kaikkia muita tilanteita, joissa vuokranantajalle aiheutuu vuokralaisesta tai tämän alivuokralaisesta johtuvasta syystä edellä tarkoitettu arvonlisäveron suorittamis- tai palauttamisvelvollisuus.
  9. Vuokra-aika on viisi vuotta 1.1.2023 alkaen. Tilat luovutetaan valmiina käyttöönotettaviksi. Vuokranantaja anoo uuden rakennusluvan. Mikäli uutta rakennuslupaa ei myönnetä, niin vuokratuosi päättyy viranomaislupien umpeutuessa.
  10. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Liikevaihtoon perustuvaa vuokraa ei kuitenkaan sidota elinkustannusindeksiin. Vuokrankorotus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin

ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Perusindeksi on lokakuun 2021 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2023. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokran alkamishetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

11. Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.
12. Tämä sopimus purkautuu, mikäli vuokralaisen toiminta sopimuskauden aikana siirtyy molemminpuolisella sopimuksella kolmannelle osapuolelle.
13. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että alus sijaitsee koko sopimuskauden Aurajoessa siten, että vuokralaisella on keskeytyksittä esteetön pääsy vuokraamiinsa tiloihin. Sisäänkäynti Hostel-tiloihin tapahtuu maihinkäynnin ja kannen 4 oven kautta sekä nykyisen sivuportin kautta. Vuokranantaja huolehtii rakenteista siten, että kulkutiet voidaan pitää jatkuvasti auki ja että käyntiovien lukitukset ovat toiminnan edellyttämässä kunnossa.

Vuokralainen hyväksyy kuitenkin sen tosiseikan, että kyseessä on 60 vuotta vanha museolaiva, joka saattaa asettaa tiettyjä rajoitteita toiminnalle, eikä sitä näin ollen voida täysin verrata tavanomaiseen liikerakennukseen.

14. Sopimuskauden aikana vuokranantajalla on oikeus telakointiin, joihin joudutaan aluksen turvallisuuteen liittyvästä tai muusta ennalta arvaamattomasta (force major) syystä. Jos vuokrakohdetta tai sen osaa ei voida käyttää tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää. Ennen tilojen luovuttamista vuokraajalle, on niiden käyttökuntoisuus todettava erillisellä kahdenvälisellä tarkastuksella, josta laaditaan yhdessä hyväksyttävä tarkastuspöytäkirja. Vuokranantajan on korjattava tarkastuksessa ilmenneet vuokrakohteessa olevat puutteet viipymättä. Vuokranantaja luovuttaa tilat vuokralaiselle erilliseen vastaanottotarkastuspöytäkirjaan kirjattavassa kunnossa. Vuokralainen on varustellut ja voi jatkossa vuokranantajan luvalla varustella laivaa kustannuksellaan erikseen yksilöitävillä koneilla ja kalusteilla, jotka ovat vuokralaisen irtainta omaisuutta. Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokralaisen omistamat kiinteät laitteet määräaikaisen vuokrauksen päättyessä poistojen jälkeen määritettävään jäännöshintaan, poisto-aika on 5 vuotta. Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

15. Vuokra-ajan päättyessä vuokraohteen kunto todetaan erillisellä tarkastuksella, josta laaditaan yhdessä hyväksyttävä pöytäkirja. Tarkastuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava.
16. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen rakenteiden, rakenteisiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen sekä kalusteiden huollosta, kunnossapidosta ja korjauksista sekä sisätilojen pintakorjauksista. Em. töissä voidaan käyttää opiskelijoita heidän opettajien johdolla työharjoitteluun ja työssäoppimiseen erillisen vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisesti hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Vuokralaisella ei ole mitään vastuuta vuokraohteen kunnossapidosta.

Miljöötason muutoksista vastaa vuokralainen saatuaan muutoksiin vuokranantajan suostumuksen. Vuokralaisella on oikeus vuokranantajan suostumuksella tehdä toimintansa vaatimia muutostöitä noudattaen hyvää rakentamistapaa ja kunnioittaen aluksen museoarvoa.

17. Vuokranantaja vastaa sähköstä, lämmityksestä sekä jäähdytyksestä ja ilmastoinnista aiheutuneista kustannuksista. Lisäksi vuokranantaja vastaa ympärivuorokautisista talonmiespalveluista sekä laivan teknisestä kunnosta. Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan yleisvalaistuksesta sekä turva- ja poistumistievalaistuksesta.

Vuokralainen saa käyttöönsä laivassa olevan hostel-toiminnan ja hyttien käytössä tarpeellisen vuokranantajan omistaman irtaimen, kuten huonekalut, patjat, tyynt, peitteet ja liinavaatteet. Hostel-käytössä olevien hyttien on toimittava kortti- tai vaihtoehtoisesti koodiavaimella.

18. Vuokralainen vastaa omalta osaltaan jätehuollosta, vedenkulutuksesta sekä muusta omassa toiminnassaan aiheutuneista kuluista kuten siivousten, saniteetti- ja saunatilojen hoidon, ulkoalueitten hoidon sekä pysäköintipaikkojen käyttömaksujen kustannuksista.

Vuokraohteen sisäilmastoluokan tulee olla vähintään S3 (tilan sisäilman laatu ja lämpöolot sekä valaistus- ja ääniolosuhteet täyttävät rakentamismääräysten vähimmäisvaatimukset).

Vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan ja dokumentoimaan käytön aikana havaitut viat, puutteet ja vahingot.

Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan vastuulleen kuuluvien rakenteiden, laitteiden ja kalusteiden teknisestä viasta tai ongelmasta johtuvat tai tilojen käyttämistä rajoittavat alustekniset ongelmat viipymättä.

19. Vuokranantaja pitää yllä majoitustilat matkapuhelimen ja internetin käytön kannalta tarkoituksenmukaisilla teknisillä järjestelmillä, vuokralainen vastaa liittymä- ja käyttömaksuista. Hostellin yhteistilassa tulee olla langaton verkkoyhteys ja mahdollisuus käyttää matkapuhelinta.
20. Vuokranantaja on velvollinen antamaan vuokralaisen henkilöstölle alusolosuhteiden vaatiman erityiskoulutuksen koskien palo- ja turvallisuustarpeita sekä säännönmukaisesti johtamaan sen vaatimat harjoitukset. Lisäksi henkilöstö koulutetaan aluksen palovarointijärjestelmän käyttöön. Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään vuokralaisen tämän sopimuksen nojalla harjoittaman majoitustoiminnan edellyttämän

henkilövalvonnan ympäri vuorokauden. Vuokralainen vastaa siitä, että aluksessa on sen harjoittaman majoitustoiminnan kulloinkin edellyttämä turva- ja palovartiointista huolehtiva henkilö.

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

21. Vuokranantaja on velvollinen hankkimaan ja pitämään voimassa toimintansa edellyttämän riittävän vakuutuksen sekä vuokratohdetta koskevat tarpeelliset palo- ja muut vakuutukset. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan ja pitämään voimassa oman toimintansa edellyttämän toiminnan vastuuvakuutuksen.
22. Sopimukseen sovelletaan liikehuoneistojen vuokraamisesta annettua lakia (482/1995), ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.
23. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain sopijapuolten toimivaltaisten edustajien allekirjoittamalla kirjallisella sopimuksella.
24. Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta aiheutuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensi asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

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

Turussa

Oy s/s Borea Ab

Turun kaupunki

\_\_\_\_\_

Hallituksen pj.

\_\_\_\_\_

vs. Tilapalvelujohtaja

Liite 1: tilaluettelo ja karttapiirros