

Vuokrasopimus

Sopijapuolet

Vuokranantaja:

S/S Borea Ab
Y-tunnus: 2348505-5
Osoite:

Vuokranantajan yhteyshenkilö:

Vuokralainen:

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

Vuokralaisen yhteyshenkilö: vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, puh. 050-5589329, sähköposti tiina.aaltonen@turku.fi.

Sopimuksen tausta

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 majoitustiloiksi hostel-toimintaa varten yhteensä 120 hyttiä (3 eri hyttikategoriaa), reception- ja toimistotilat, hostellin yhteistilan, vaatehuoltotilat sekä varastotilaa. Tiloista on erillinen luettelo liitteenä 1.

Turun kaupungin varsinaisena toimijana kohteessa on matkailun palvelukeskus.

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. Matkailun palvelukeskuksella on oikeus käyttää toiminnassaan nimeä Laivahostel Borea
3. Vuokrakohteeseen vuokrataan majoitustiloiksi ja niiden oheistiloiksi. Vuokrattavien tilojen tulee niiden käyttöönottohetkellä olla käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää kaikki majoitustoiminnalle asetetut säädökset, viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset koko vuokra-ajan.
4. Perusvuokran määrä sopimuskaudella on kiinteä 30.416,67 €/kk. Hinnat ovat 0 % alv ja niihin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Lisäksi sopimuksen mukaisen 120 hytin kalenterivuositaisen käyttöasteen ylittäessä 43 % vuokranantajalle tilitetään majoitustuloista Liitteen 1 mukainen osuus vähennettynä aamiais-, siivous- ja pesulakuluilla. Vuokraan sisältyvät sähkö, vesi, jätevesi, jätehuolto, laivan ja sen tilojen kunnossapito ja siivous (majoitushyttikäytäviä lukuun ottamatta). Vuokralainen saa käyttöönsä laivassa olevan hostel-toiminnan ja hyttien käytössä tarpeellisen vuokranantajan omistaman irtaimen, kuten huonekalut, patjat, tyynt, peitteet ja liinavaatteet.

5. Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen ja sen eräpäivä on kunkin kuukauden 5. päivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Käyttökorvaukset, jos niitä on, maksetaan vuokranantajan toimittaman eritellyn laskun mukaisesti kolmen kuukauden välein, ellei laskutusvälin suhteen ole sovittu toisin.

Maksuehto on 30 päivää netto. Laskutus- tai vastaavia lisiä ei hyväksytä.

Vuokranmaksun tai käyttökorvausten maksun 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 tarkoitettulla 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. 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. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.
8. Sopimus tulee voimaan 1.1.2015 ja on voimassa määräaikaisena 31.12.2017 saakka.

Kaupunki voi irtisanoa sopimuksen 1 kuukauden irtisanomisajalla mikäli sopimuksen mukaisen 120 hytin vuoden käyttöaste alittaa 43 % vuoden käyttöaste ei ole vähintään 43 %.

Vuokralainen saa tilat hallintaansa vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöönotettaviksi.

9. Vuokraa ei koroteta määräaikaisen vuokrauden aikana.
Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.
10. Tämä sopimus purkautuu, mikäli hostel-toiminta sopimuskauden aikana siirtyy **molemminpuolisella sopimuksella** kolmannelle osapuolelle.
11. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että alus sijaitsee koko sopimuskauden Aurajoessa siten, että vuokralaisella on keskeytyksittä esteetön pääsy vuokraamiinsa tiloihin. Sisäänkäynti hostel-tiloihin tapahtuu aluksen nykyisen keulaportin kautta ja vuokranantaja huolehtii rakenteista siten, että keulaportti voidaan pitää jatkuvasti auki ja että käyntioven lukitukset ovat toiminnan edellyttämässä kunnossa.

Vuokralainen hyväksyy kuitenkin sen tosiseikan, että kyseessä on 50 vuotta vanha laiva, joka saattaa asettaa tiettyjä rajoitteita toiminnalle, eikä sitä näin ollen voida täysin verrata tavanomaiseen liikerakennukseen.

Sopimuskauden aikana vuokranantajalla on oikeus telakointiin, joihin joudutaan aluksen turvallisuuteen liittyvästä tai muusta ennalta arvaamattomasta (force major) syystä. Jos vuokratilaa tai sen osaa ei voida käyttää tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokratilaa tai sen osaa ei ole voitu käyttää.

12. Ennen tilojen luovuttamista vuokraajalle, on niiden käyttökuntoisuus todettava erillisellä kahdenvälisellä tarkastuksella, josta laaditaan yhdessä hyväksyttävä tarkastuspöytäkirja. Vuokranantajan on korjattava tarkastuksessa ilmenneet, vuokratilanteissa olevat puutteet viipymättä.
13. 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.

Vuokra-ajan päättyessä vuokratilanteen 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.

14. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen rakenteiden, rakenteisiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen sekä kalusteiden huollosta, kunnossapidosta ja korjauksista sekä sisätilojen pintakorjauksista. Vuokralaisella ei ole mitään vastuuta vuokratilanteen kunnossapidosta.

Vuokratilanteen sisäilmastoluokan tulee olla vähintään S2.

Vuokranantaja vastaa myös vuokratilanteen hyttien käytössä olevan irtaimen tavarain ja linनावatteiden uusimisesta.

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.

Hostel-käytössä olevien hyttien on toimittava kortti- tai vaihtoehtoisesti koodiavaimella.

15. Vuokranantaja varustaa mahdollisuuksien mukaan majoitustilat matkapuhelimen ja internetin käytön kannalta tarkoituksenmukaisilla teknisillä järjestelmillä. Hostellin yhteistilassa tulee olla langaton verkkoyhteys ja mahdollisuus käyttää matkapuhelinta.
16. Vuokranantaja on velvollinen antamaan vuokralaisen henkilöstölle alusolosuhteiden vaatiman erityiskoulutuksen koskien palo- ja turvallisuustarpeita sekä säännönmukaisesti johtamaan sen vaatimat harjoitukset. Lisäksi henkilöstö koulutetaan aluksen palovaroitinjärjestelmän käyttöön. Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään matkailun palvelukeskuksen tämän sopimuksen nojalla harjoittaman majoitustoiminnan edellyttämän henkilövalvonnan ympäri vuorokauden. Matkailun palvelukeskus 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.
17. 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.
18. Sopimukseen sovelletaan liikehuoneistojen vuokraamisesta annettua lakia (482/1995), ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.
19. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain sopijapuolten toimivaltaisten edustajien allekirjoittamalla kirjallisella sopimuksella.
20. Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. 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

Heikki Rapeli
hallituksen pj

Antti Pajala
Intendentti

Liite 1: tilaluettelo ja karttapiirros