

# Vuokrasopimus

## Vuokranantaja

Rautalammin kunta (1924129-3)  
Kuopiontie 11  
77700 RAUTALAMPI

## Vuokralainen

Valittava palveluntuottaja

## Vuokrakohde

Ratsastuskeskus osoitteessa Palolahdentie 25, Rautalampi.

### ***Käytettävissä olevat tilat***

Sopimus käsittää Rautalammin Ratsastuskeskuksen maneesin, tallin sekä ratsastusalueet (11,8 ha) Rautalammin kunnassa Toholahden kylässä.

Vuokrattava kohde käsittää pääasiallisesti Ratsastuskeskukseen kuuluvat rakennukset, minkä vuoksi sopimus kuuluu liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain piiriin.

### ***Kalustus***

Kohde vuokrataan kalustamattomana.

### ***Käyttötarkoitus***

Tila vuokrataan ratsastuskoulukäyttöön.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan ainoastaan käyttötarkoituksen mukaista toimintaa vuokrakohteessa. Käyttötarkoituksen mahdollisesta muutoksesta tulee sopia kirjallisesti erikseen vuokranantajan kanssa.

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata kohdetta ratsastusseuran käyttöön.

### ***Vuokrakohteen kunto***

Kohde vuokrataan siinä kunnossa kuin se on. Vuokralainen on todennut vuokrattavien tilojen laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin olosuhteet huomioon ottaen on kohtuullista odottaa ja hyväksyy tilat laitteineen siinä kunnossa, jossa ne tätä sopimusta allekirjoitettaessa ovat.

### ***Säännöt kohteen käytössä***

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokratun kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden, turvallisuuden, paloturvallisuuden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

## **Vuokra-aika**

Vuokrasopimus on määräaikainen välillä 01.07.2023–30.06.2027.

Muuttopäivä sopimuksen päättyessä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin vuokrattavat tilat on luovutettava tyhjennettynä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan käytettäväksi.

## **Vuokranmaksu**

Kuukausivuokra on 1 000 euroa, johon lisätään arvonlisävero 240 euroa (ALV 24 %). Arvonlisäverollinen vuokra on siten 1 240 euroa kuukaudessa.

Vuokralainen solmii sopimuksen vedestä Rautalammin kunnan vesihuoltolaitoksen kanssa ja vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista.

Sähkömaksu veloitetaan vuokralaiselta toteutuneen kulutuksen mukaan. Halutessaan vuokralainen voi solmia sopimuksen suoraan sähköyhtiön kanssa.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattavaa tilaa arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.

Vuokra kaikkine mahdollisine vuokrasopimukseen perustuvine oheismaksuineen on suoritettava vuokranantajan erikseen osoittamalle pankkitilille viimeistään kunkin kalenterikuukauden 15. arkipäivä. Jokaisesta maksuerästä lähetetään erillinen lasku.

Maksamattomalle suoritukselle lasketaan eräpäivästä eteenpäin korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa.

## **Vuokran tarkistaminen vuokrasuhteen aikana**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksi on sopimuksentekohetkellä viimeisin tiedossa oleva indeksiluku [X]. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeisin julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokran tarkistamisen ajankohta on vuosittain 1. joulukuuta. Mahdolliset muutokset tulevat voimaan vuokran tarkistamista seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.

## **Korjaus- ja muutostyöt**

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä huoneistossa korjaus- tai muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa maalausta, tapetointia ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista.

Vuokranantaja saa suorittaa huoneistossa korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 7 päivää ennen työn aloittamista.

Vuokranantaja voi ryhtyä olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin ilmoitettuaan siitä vähintään kaksi kuukautta ennen töiden alkamista. Lisäksi vuokranantajalla on aina oikeus ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta edellä mainituissa tilanteissa. Vuokralaisella on kuitenkin voimassa olevan lain mukainen oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.

### **Ylivoimainen este**

Osapuolet eivät ole vastuussa sopimusrikkomuksista, jotka johtuvat ylivoimaisesta esteestä. Ylivoimaiseksi esteeksi katsotaan sellainen yllättävä tapahtuma, jota sopijapuoli ei ole voinut ennakoita sopimusta tehdessään, jonka tapahtumista tai vaikutuksista sopijapuoli ei ole voinut estää taikka välttää kohtuullista huolellisuutta noudattaen ja joka tekee sopimuksen mukaisen suorituksen mahdottomaksi tai vaikeuttaa sitä olennaisesti tai tekee sen taloudellisesti tai muuten kohtuuttomaksi.

Ylivoimainen este voi olla esimerkiksi tulipalo, sota, mellakka, terroriteko, epidemia, poikkeukselliset luonnonolot, laajamittainen lakko, kauppasaarto tai laki, joka rajoittaa merkittävästi osapuolen yritystoimintaa.

Vedotakseen tässä kohdassa tarkoitettuun ylivoimaiseen esteeseen, osapuolen on viipymättä ilmoitettava toiselle osapuolelle havaitsemastaan esteestä, sen syistä ja sen arvioidusta kestosta. Jos sopimuksen täyttäminen estyy tai viivästyy ylivoimaisen esteen vuoksi, velvoitteen täyttämisaikaa jatketaan sen verran kuin olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena.

Jos ylivoimainen este vaikuttaa merkittävästi vuokralaisen kykyyn maksaa vuokraa, vuokran maksaminen kokonaisuudessaan johtaisi vuokralaisen maksukyvyttömyyteen ja vuokran alentaminen on katsottava kohtuulliseksi tilanteen erityispiirteet huomioiden, vuokraa tulee alentaa kohtuullisella määrällä.

Jos ylivoimaisesta esteestä kärsii sopijapuolen alihankkija, sopijapuoli vapautuu omasta suoritusvastuustaan tässä kohdassa tarkoitettulla tavalla ainoastaan, jos vastaavaa alihankintaa ei ole mahdollista järjestää toiselta alihankkijalta tai toisella tavalla ilman kohtuuttomia kustannuksia tai ajanhukkaa.

### **Muita ehtoja**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta jälleenvuokrata vuokrattavia tiloja, ottaa alivuokralaisia tai muutoin luovuttaa vuokrattavien tilojen hallintaa. Sama koskee myös liikkeenluovutustilanteita.

Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan huoneiston ja siihen kuuluvat laitteet mahdollisten riskien, kuten varkauden ja tulipalon, varalta sekä pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen ajan.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, joka on aiheutunut vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavasta syystä, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan törkeästä tuottamuksesta.

Vuokraa määriteltäessä on sovittu, että vuokralainen pitää vuokrattavat tilat laitteineen ja varusteineen vuokrasuhteen kestäessä kustannuksellaan niiden nykyisessä kunnossa lukuun ottamatta vuokrattavien tilojen normaalia kulumista.

**Palveluiden tuottaminen Rautalammin lukiolle**

Vuokrasopimuksen voimassaolo edellyttää palvelusopimusta ratsastuskoulupalveluiden tuottamisesta Rautalammin lukiolle. Mikäli palvelusopimus osapuolten välillä irtisanotaan tai purkautuu, katsotaan saman koskevan myös tätä sopimusta määräaikaaisuudesta riippumatta.

**Yksityishevosten tallipaikat**

Vuokranantaja edellyttää, että vuokralainen tarjoaa yksityishevosten täyshoito- ja tallipaikkoja Rautalammin lukion opiskelijoille lukuvuoden aikana. Yksityishevosten hoidosta vuokralainen tekee sopimuksen suoraan hevosen omistajan kanssa ja veloittaa tästä hinnastonsa mukaisesti.

**Ratsastusseura**

Rautalammin Ratsastuskeskus on ratsastuksen tähtiseura Iron Team Riders ry:n (ITR) kotitali. Seura omistaa ratsastuskeskuksen alueella sijaitsevan leirimökin sekä ratsastuskentän reunalla olevan varasto-/katsomorakennuksen. Edellä mainituista seuran omistamista rakennuksista ja rakennelmista ei makseta vuokraa. Seura huolehtii kyseisten rakennusten ja rakennelmien ylläpidosta.

Vuokranantaja toivoo, että Vuokralainen tekee yhteistyötä tässä kohdassa mainitun ratsastusseuran kanssa ratsastusharrastuksen edistämiseksi paikkakunnalla.

Siltä osin kuin jostain ei ole tässä sopimuksessa sovittu, vuokrasuhteeseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995) muutoksineen.

**Paikka ja aika**

Rautalampi 01.02.2023

**Vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukko**

Vuokrasopimuksen liite 1  
Luonnos

| RAKENTEET                                                             | Vuokran-<br>antaja | Vuokra-<br>lainen | Huomautuksia                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Vesikatto (koko rakenne)                                              | x                  |                   |                                                             |
| Ylä-, ala- ja välipohja (koko rakenne)                                | x                  |                   |                                                             |
| Ulkoseinät (koko rakenne)                                             | x                  |                   |                                                             |
| Seinät, pilarit, palkit (painumat, muut halkeamat kuin hiushalkeamat) | x                  |                   |                                                             |
| Märkätilojen vesieristeet                                             | x                  |                   |                                                             |
| Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, ym. lattia- ja seinäpinnoitteet  | x                  | x                 |                                                             |
| Seinärappaukset, tasoitepinnat ja puu- tms. verhoukset, alakatot      | x                  |                   |                                                             |
|                                                                       |                    |                   |                                                             |
| KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET                                        |                    |                   |                                                             |
| Kaapistot, komerot, lokerikot ja varastohyllyt                        | x                  |                   |                                                             |
| Keittiökalusteet                                                      | x                  |                   |                                                             |
|                                                                       |                    |                   |                                                             |
| OVET                                                                  |                    |                   |                                                             |
| Ikkunoiden ulkopuolinen kunnossapito                                  | x                  |                   |                                                             |
| Ikkunoiden sisäpuolinen kunnossapito                                  | x                  |                   |                                                             |
| Ikkunapuitteiden käynti ja heloitus                                   | x                  |                   |                                                             |
| Ikkunapuitteiden tiivistys                                            |                    | x                 |                                                             |
|                                                                       |                    |                   |                                                             |
| VESI- JA VIEMÄRILAITTEET                                              |                    |                   |                                                             |
| Pesu- ja suihkualtaat                                                 | x                  |                   |                                                             |
| Vesihanat                                                             | x                  |                   |                                                             |
| Viemäritukokset                                                       |                    | x                 | Mikäli syy rakenteellinen, kuuluu vuokranantajan vastuulle. |
| WC:n huuhtelulaitteet, altaat, säiliöt ja istuimet                    | x                  |                   |                                                             |
| Lämminvesivaraajat                                                    | x                  |                   |                                                             |
| Vesilukot ja lattiakaivot - korjaus, uusiminen ja avaus               | x                  |                   |                                                             |
|                                                                       |                    |                   |                                                             |
| SÄHKÖ- JA LÄMMITYSLAITTEET                                            |                    |                   |                                                             |
| Kiinteistön sisäiset kiinteät sähköjohdot                             | x                  |                   |                                                             |
| Sähkö- ja jakokeskukset                                               | x                  |                   |                                                             |
| Sulakkeet (myös vaihto)                                               |                    | x                 |                                                             |
| Valaisimet (kiinteät)                                                 | x                  |                   |                                                             |
| Lamput (hankinta ja vaihto)                                           |                    | x                 |                                                             |
|                                                                       |                    |                   |                                                             |
| ILMANVAIHTO JA HORMIT                                                 |                    |                   |                                                             |
| IV-koneisto sekä automatiikka                                         | x                  |                   |                                                             |

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| Suodattimet      |  | X |
| Kanavien nuohous |  | X |

**PIHA-ALUEET**

|                                                                  |  |   |
|------------------------------------------------------------------|--|---|
| Nurmialueiden hoito, pensaat, puut, kukkaistutukset ja -laatikot |  | X |
| Pihavarastot ja -katokset                                        |  | X |
| Opasteet                                                         |  | X |

**PUHTAANAPITO**

|                                    |  |   |
|------------------------------------|--|---|
| Ulkoalueiden puhtaanapito          |  | X |
| Kulkuväylien hiekoitus ja lumityöt |  | X |
| Siivous                            |  | X |

**TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT**

|                                             |   |   |
|---------------------------------------------|---|---|
| Pelastussuunnitelma                         | X | X |
| Alkusammutuskalusto - pikapaloposti         | X | X |
| Alkusammutuskalusto - sammuttimet           | X | X |
| Alkusammutuskalusto - merkinnät             | X | X |
| Poistumis- ja varapoistumisteiden merkinnät | X | X |
| Turva- ja opastevalaitus                    | X |   |

**MUUT LAITTEISTOT**

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| ATK-yleiskaapelointi |   |   |
| AV-järjestelmät      |   | X |
| Lukitus - lukot      | X |   |

|             |   |                                                                       |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| Lisäavaimet | X | Lisäavaimet palautetaan vuokranantajalle vuokrasopimuksen päättyessä. |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------|

**MUUTA**

|                                   |   |                                                                                                                                                |
|-----------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rakennukseen kohdistuva ilkivalta | X | Vuokralainen vastaa irtaimistostaan ja toiminta-aikana kiinteistölle tapahtuvasta, omasta toiminnasta aiheutuvasta ilkivallasta ja vahingosta. |
| Jätehuolto                        | X |                                                                                                                                                |

**MANEESI**

|                                               |   |   |
|-----------------------------------------------|---|---|
| Maneesin pohjan hoito hoito-ohjeen mukaisesti |   | X |
| Lumen poistaminen katolta tarvittaessa        | X |   |

**RATSASTUSKENTTÄ**

|                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| Kentän huolto hoito-ohjeen mukaisesti |   | X |
| Kentän laajemmat kunnostustyöt        | X |   |