

# YRITYSTILASOPIMUS/ RAATTEEN PORTTI

## 1. JOHDANTO

### 1.1 Sopijaosapuolet

Suomussalmen kunta, jäljempänä kunta  
PL 40, 89601 Suomussalmi  
Y-tunnus 0189925-7

Media-Arena Oy, jäljempänä yritys  
Isokatu 41 as. 6, 90100 Oulu  
Y-tunnus 1093671-8

### 1.2 Sopimuksen tarkoitus

Tilat vuokrataan matkailupalvelutoiminnan harjoittamista varten.

Yritys sitoutuu vuokraamaan kiinteistön ja karttaliitteeseen rajatun alueen siten kuin jäljempänä on määritelty.

### 1.3 Sopimuksen kohde

Sopimuksen tarkoittama vuokratila sijaitsee Suomussalmen kunnan Raatteenportti nimisellä tilalla, osoitteessa: Raatteen tie 2, 89800 Suomussalmi KK.

Vuokratila: Raatteen Portin kiinteistö näyttely- ja ravintolatiloihin sekä erillisessä karttaliitteessä rajattu alue

Kunta omistaa kiinteistön, alueen ja näyttelytilan varusteet, rekvisiitan ja laitteet. Kunnan vastuulla ovat näyttelytiloissa sijaitsevat näyttelyesineet. Kunta ja yritys katsovat yhdessä kohteen ja esineistön läpi.

## 2. VUOKRAAMINEN

### 2.1 Toiminnan määrittely

Toimitilat ja alue vuokrataan käytettäväksi matkailupalvelutoimintaan. Yritys on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnoissaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Yrityksellä on oikeus toteuttaa alueen matkailuun ja liiketoimintaan liittyviä esittelyjä, opastuksia ja tiedottamista sekä toimitiloissa että ulkoalueella.

### 2.2 Vuokra-aika

Yritys vuokraa kohdan 1.3 tarkoittamat toimitilat viiden (5) vuoden määräajaksi 1.10.2026 alkaen. Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisaika on 30.9.2031 jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Määräajan jälkeen molemminpuolinen irtisanomisaika on yksi (1) vuosi.

### 2.3 Vuokranmaksu

Yritys maksaa kunnalle kuukausittaista sopimusvuokraa. Vuokran määrä: 1200,00 €/kk.

Kunta laskuttaa vuokran. Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokraan tehdään vuosittain elinkustannusindeksin mukainen tarkistus. Vuokran tarkistusindeksinä käytetään joulukuun indeksiä ja korotus astuu voimaan seuraavan vuoden maaliskuun alusta.

Viranomaisen asettamat liiketoiminnan harjoittamisen keskeyttävät tai liiketoimintaa oleellisesti häiritsevät säädökset huomioidaan vuokranmaksussa. Viranomaisohjauksesta johtuvien liiketoiminnan keskeytysten aikana yritys vapautetaan vuokranmaksuvelvoitteesta, kunnes liiketoiminta voidaan jälleen käynnistää.

### 2.4 Käyttömaksut

Yritys vastaa kaikista käyttökuluista mukaan lukien kivikentän ja polkuverkoston hoidosta, tekee tarvittavat lumiauraukset, pitää alueen siistinä ja tasaa hiekoitettavat alueet. Ulkoalueella oleva Avara Syli- monumentti tulee pitää valaistuna.

Yritys tekee sähkön toimitussopimuksen suoraan sähköyhtiön kanssa.

Yritys vastaa vaihtuvien näyttelyiden uusimiskuluista.

Yritys hoitaa näyttelytilan lipunmyynnin ja opastuksen. Yritys huolehtii, että näyttely pidetään kunnossa. Vastineeksi yritys saa korvauksena tästä periä näyttelyn lipputulot itselleen.

Kaikessa toiminnassa kunta ja yrittäjä pyrkivät siihen, että näyttely olisi avoinna ympärivuotisesti. Näyttely on avoinna vähintään 1.6. – 31.10. sekä kiinteiden aukioloaikojen ulkopuolella 4 viikkoa, jotka yrittäjä voi määrittää parhaaksi katsomaansa ajankohtaan.

### 2.5 Kunnossapito ja perusparannukset

Yritys vastaa kiinteistön ja alueen kunnossapidosta ja puhtaudesta sopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Kunta vastaa rakennuksen rakenteellisesta kunnossapidosta, sekä LVISA -laitteiden, -koneiden ja -kojeiden kunnosta. Kiinteistö on vakuutettu täydestä arvostaan kunnan toimesta.

Yritys on velvollinen välittömästi ilmoittamaan kuntaan mahdollisesti ilmenevistä vioista. Kunta huolehtii omalla kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiensa kiinteistön perusparannus- ja muutostöiden tekemisestä. Mikäli kiinteistöön tarvitsee vuokralaisen pyynnöstä tehdä perusparannus- tai muutostöitä, sovitaan niiden aikatauluista ja kustannusvaikutuksista vuokraan erikseen ennen töiden alkua.

Kunta vastaa luovutushetkellä siitä, että sopimuksen kohteena olevat toimitilat täyttävät lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamat edellytykset ja vaatimukset, kuten esimerkiksi työturvallisuutta, rakentamista, terveydensuojelua ja paloturvallisuutta koskevien säännösten ja määräysten asettamat vaatimukset. Yritys vastaa edellä mainittujen velvoitteiden täyttämistä vuokra-aikana.

Perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä yrityksellä ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Yrityksellä ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

## 2.6 Vahinkotapahtuma ja vakuutukset

Kunta ottaa rakennukselle ja näyttelylle vakuutuksen, joka kattaa molemmat täydestä arvostaan. Mikäli rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa kokonaan, tämä yritystilasopimus katsotaan purkautuneeksi.

Yritys vastaa irtaimistonsa ym. toiminnan vakuuttamisesta.

## 3. MUUT SOPIMUSEHDOT

### 3.1 Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Yrityksellä ei ole vuokra-aikana oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle, ellei kunta anna siirtämiseen kirjallista suostumustaan.

Yrityksellä ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa toimitiloja tai osaa siitä kolmannelle, ellei kunta anna tähän kirjallista suostumustaan.

### 3.2 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan kulloisenkin viivästysprosentin suuruinen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### 3.3 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus välittömästi purkaa sopimus, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusta, eikä, saatuaan tästä kirjallisen kehotuksen, viivytyksettä korjaa laiminlyöntiään.

Mikäli sopijapuoli rikkoo liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/95) säännöksiä tai tämän sopimuksen vuokraamista koskevia määräyksiä, noudatetaan mitä sanotun lain 8 luvussa on säädetty sopimuksen purkamisesta.

Sopimuksen purkautumisesta vahinkotapahtuman seurauksena on lisäksi määrätty edellä kohdassa 2.6.

### 3.4 Kunnan oikeus eräisiin suorituksiin ja toimenpiteisiin yrityksen lukuun

Mikäli yritys laiminlyö velvollisuutensa maksaa edellä kohdassa 2.4 tarkoitettuja käyttömaksuja ja laiminlyönnin seurauksena rakennukselle mahdollisesti aiheutuu vahinkoa, kunnalla on oikeus maksaa yrityksen lukuun laiminlyöty käyttömaksu ja periä maksu yritykseltä.

Mikäli yritys laiminlyö edellä kohdassa 2.5 tarkoitetun kunnossapitovelvollisuutensa, kunnalla on oikeus teettää tarvittavat toimenpiteet yrityksen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset yritykseltä.

Tässä kohdassa tarkoitetuille kunnan saataville yrityksen tulee maksaa edellä kohdassa 3.3 tarkoitettua viivästyskorkoa suorituspäivästä lukien.

Kiinteistöllä toimintaa harjoittaessaan yrityksellä tai yrityksen vastuuhenkilöllä tulee olla voimassa asianmukaiset viranomaisluvut, kuten asekeräilijälupa.

### 3.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan paikallisessa käräjäoikeudessa.

### 3.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan yrityksen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Suomussalmella x. päivänä xxxxxkuuta 2025

Niko Vesterlund  
kiinteistöpäällikkö  
Suomussalmen kunta

Mika Kulju  
toimitusjohtaja  
Media-Arena Oy