

KH 16.12.2024 § ____

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Maanomistaja:

Porin kaupunki
Y-tunnus: 0137323-9

Luvansaaaja:

Avanto Partners Oy
Y-tunnus: 3126977-4
Vapaudenkatu 1 A 31
28100 PORI

Maanomistaja ja Luvansaaaja jäljempänä yhdessä: ”Osapuolet”

1.2 Sopimuksen tausta

Sopimus liittyy Kirjurinluodon saunan laatu- ja konseptikilpailuun, jossa kilpailtiin arvokkaaseen maisemaan soveltuvasta ympärivuotisesta saunarakennuksesta ja uimarantatoimintojen yhteyteen soveltuvasta liiketoiminnasta. Kilpailualue esitettiin vuokrattavaksi ja toteutettavaksi Avanto Partners Oy:lle, joka jätti kilpailun tavoitteet täyttävän toteuttamishdotuksen.

Osapuolet toteavat, että ennen Käyttöoikeussopimusta on allekirjoitettu vuokra-alueita koskevat Maanvuokra- ja Toteutussopimukset.

2 KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

2.1 Sopimuksen sisältö

Tällä sopimuksella sovitaan tilalla Pori I 609-430-1-18 olevan Kirjurinluodon saunan vuokra-alueen viereen sijoitettavan, Maanomistajan toimesta rakennettavan, arvokkaaseen maisemaan soveltuvan korkeatasoisen ja turvallisen ja Maanomistajan omistukseen jäävän uintipaikan käytöstä, ylläpidosta ja korvauksista.

Osapuolet toteavat, että osapuolten yhteisenä tavoitteena on kehittää Kirjurinluotoa liiketoiminnallisesti kannattavan, ympärivuotisen ja käyttäjäystävällisen uinti- ja saunapalvelukokonaisuuden luomiseksi. Luvansaajalla on vapaus määritellä palveluiden sisällöt, aukioloajat ja hinnoittelumalli liiketoiminnan tarpeiden ja markkinatilanteen mukaisesti, kuitenkin siten, että palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja niiden käyttöä edistetään mahdollisimman laajasti.

2.2 Sopimusalue

Sopimus koskee tilalla 609-430-1-18 olevan vuokra-alueen viereen sijoitettavaa uintipaikkaa ja ranta-aluetta, johon Luvansaajalle myönnetään käyttöoikeus. Käyttöoikeusalue on kooltaan noin 850 m² ja merkitty liitteenä 1 olevaan karttaan. Maanomistaja on antanut käyttöoikeusalueelle hallinta-alue tunnuksen 609-00358.

Uintipaikan valmistuttua osapuolet sitoutuvat määrittämään yhteisymmärryksessä käyttöoikeusalueen lopullisen koon ja sijainnin. Lopullisesta käyttöoikeusalueesta laaditaan uusi päivitetty kartta, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi ja joka vahvistetaan voimassa olevaksi molempien osapuolten allekirjoituksin.

2.3 Sopimusehdot

1. Tämän sopimuksen mukaiset Luvansaajan velvoitteet tulevat voimaan, kun Maanomistaja on luovuttanut rakennetun uintipaikan Luvansaajan käyttöön sellaisessa kunnossa, että toiminnan tarvitsemia lupia on mahdollista hakea. Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan viipymättä uintipaikan ruoppausten ja louhepenkereen lupamenettelyt ja työt sekä saattamaan uintipaikka valmiiksi viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Luvansaajan on saattanut vuokra-alueen Toteutus sopimuksen mukaisesti valmiiksi.
2. Luvansaajalla on oikeus käyttää uintipaikkaa tehtyjen Toteutus- ja Maanvuokrasopimusten ja asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti osana konseptikilpailussa esittämänsä ehdotuksen mukaista saunapalvelujen liiketoimintaa.
3. Luvansaaja vastaa uintipaikan, kulun ja aitauksen rakenteiden eheydestä, ylläpidosta ja huollosta sekä vähäisistä korjauksista huolto- ja käyttöohjeiden mukaisesti.
4. Yksityiskohtainen vastuunjako on sovittu liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa.
5. Luvansaaja vastaa altaan turvallisuudesta ja valvonnasta. Luvansaajalla pitää olla koko sopimuskauden ajan voimassa oleva riittävä toiminnan vastuuvakuutus.
6. Luvansaaja vastaa uintipaikan käytön mahdollisista viranomaisluvista ja niiden hankinnasta, seurannasta ja muutoksista.
7. Luvansaajan tulee seurata rakenteiden kuntoa, raportoida merkittävässä tapauksissa välittömästi ja kirjallisesti vuosittain Maanomistajan järjestämässä tapaamisessa ja

tiedottaa mahdollisimman ajoissa ennakoitavissa olevista Maanomistajaa mahdollisista vähäistä merkittävämmistä korjaustarpeista.

8. Maanomistaja on tietoinen, että sopimusalue on tulvaherkkä ja ottaa tämän seikan huomioon rakentamisessa. Maanomistaja vastaa rakennelmille ja käyttöoikeusalueelle joen tulvimisesta tai jokiveden virtaamasta tai eroosiosta aiheutuvista vahingoista.
9. Maanomistaja vastaa peruskorjauksista ja hänellä on tarpeen ilmetessä oikeus ja velvollisuus korjata uintipaikka sopimalla toteuttamisesta Luvansaajan kanssa.
10. Uintipaikan hallinnan luovuttaminen kolmansille on kielletty.
11. Uintipaikkaa ei saa käyttää muuhun toimintaan, mukaan lukien Luvansaajan liiketoimintaan kuulumaton vähäistä suurempi yksityinen käyttö, tai tavaran säilytykseen tai mihinkään, joka oleellisesti vaikuttaa ympäristöön ja on tämän Sopimuksen vastaista.

2.4 Käyttöoikeusmaksu

Luvansaaja on velvollinen maksamaan Maanomistajalle vuosittaisena käyttöoikeusmaksuna kaksituhatta viisisataa (2.500) euroa. Käyttöoikeusmaksu on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

Maksu on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Käyttöoikeusmaksua muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Käyttöoikeusmaksun muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkastusindeksiin. Mikäli tarkastusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, käyttöoikeusmaksua korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Käyttöoikeusmaksua tarkistetaan ensimmäisen kerran vuonna 2026, edellyttäen ensimmäisen maksukauden alkaneen vuonna 2025.

Tarkistettu käyttöoikeusmaksu lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2024 keski-indeksiluku. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden indeksiluku. Tarkistettu vuosittainen käyttöoikeusmaksu saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusmaksulla.

Mikäli käyttöoikeusmaksun tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräänntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3 KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN MUUT EHDOT

3.1 Sopimuksen voimassaolo, irtisanominen ja purkaminen

Sopimus tulee voimaan sen allekirjoituspäivästä ja on voimassa 31.12.2054 saakka.

Maanomistajalla on oikeus purkaa sopimus päättymään heti, jos Luvansaajalla ei ole Kirjurinluodon saunan vuokra-alueen hallintaoikeutta, tai Luvansaaja laiminlyö kohdan 2.3 sopimusehtoja eikä ole kuukauden kuluessa kirjallisen kehotuksen saamisesta korjannut laiminlyöntiään taikka on laiminlyönyt käyttöoikeusmaksun maksamisen eräpäivänä.

Mikäli irtisanominen tai purkaminen on tehty irtisanomisvuoden huhtikuun viimeisen päivän (30.4) jälkeen, peritään käyttöoikeusmaksu täysimääräisenä irtisanomisvuodelta. Maksettua irtisanomisvuoden käyttöoikeusmaksua ei palauteta.

Sopimuksen päätyttyä Luvansaajan on siistittävä alue. Ellei näin tapahdu, on Maanomistajalla oikeus Luvansaajan lukuun tätä enempää kuulematta tehdä ko. työt ja periä siitä aiheutuneet kustannukset Luvansaajalta.

Luvansaajalla ei ole mitään oikeuksia alueella tekemiinsä töihin tai oikeutta saada niistä korvausta sopimuksen päätyttyä.

3.2 Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos Luvansaaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on se velvollinen maksamaan Maanomistajalle sopimussakkoa viisituhatta (5.000) euroa kutakin olennaista rikkomusta kohden sekä korvaamaan todellisen vahingon sopimussakon määrän ylittäviltä osin.

Mikäli Luvansaaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on se velvollinen korvaamaan Maanomistajalle ja kolmansille kaikki aiheuttamansa vahingot sekä maksamaan alueen ja rakenteiden kuntoon saattamisesta aiheutuvat kustannukset.

3.3 Sopimuksen siirtäminen

Luovuttaessaan Kirjurinluodon saunan vuokra-alueen hallintaoikeuden edelleen Luvansaaja sitoutuu siirtämään tämän käyttöoikeussopimuksen uutta maanvuokraoikeuden haltijaa sitovaksi. Vuokra-alueen uuden haltijan on ilmoitettava Maanomistajalle kirjallisesti sopimuksen siirrosta sekä laskutustietonsa.

Muilta osin sopimuksen siirtäminen kolmannelle on kielletty.

3.4 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Käyttöoikeussopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Osapuolten erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin.

Tästä Käyttöoikeussopimuksesta johtuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Satakunnan käräjäoikeus.

4 LIITTEET

1. Kartta käyttöoikeusalueesta ja vuokra-alueesta
2. Vastuunjakotaulukko

5 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Porissa ___ / ___ 2024

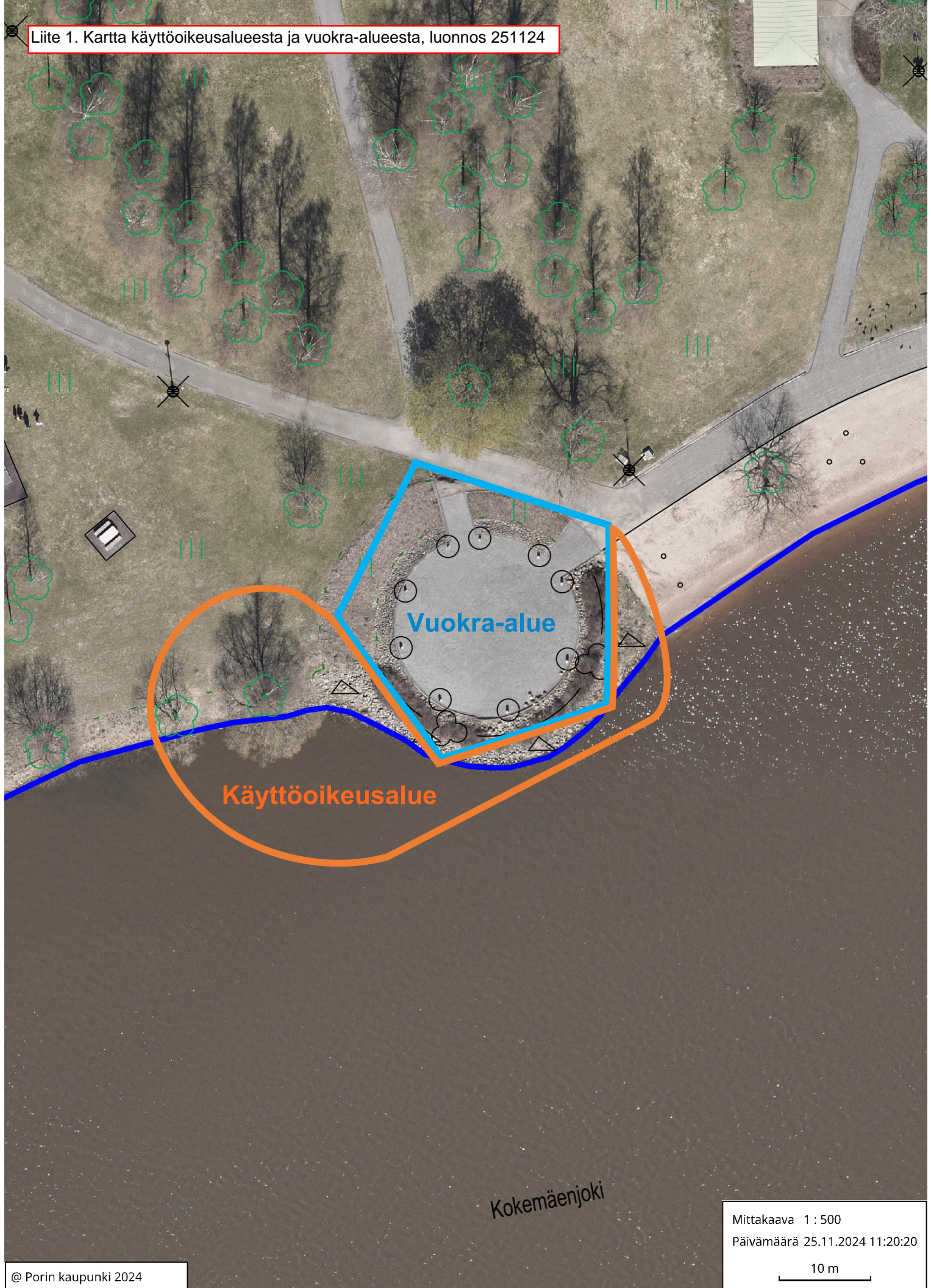
Porin kaupunki

Lauri Inna

Avanto Partners Oy

Väinö Kuronen

Jose Laaksonen



Käyttöoikeusalue

Vuokra-alue

Kokemäenjoki

Mittakaava 1 : 500

Päivämäärä 25.11.2024 11:20:20

10 m

Tehtävä	Vastuu kunnossapidosta ja käyttökustannuksista	Aikataulu	Huomautukset
<i>Kiinteät rakenteet, varusteet</i>			
Laiturin ja kulkusillan rakenteet ja louhepengerrys	Avanto Partners	Ennen talviuintikauden aloitusta	Käyttökuntoisia ja turvallisia, kts Käyttöoikeussopimus
Uimapaikan / käyttöoikeusalueen aitaus	Avanto Partners	Tarvittaessa	Porin kaupunki hankkii, asentaa ja luovuttaa
Pelastusrenkas ja ensiaputarvikkeet	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa pelastusrenkaasta ja ensiaputarvikkeista
Ulko- ja huoltovalaistus, led-nauhat kaiteisiin, kulkusiltaan ja avantoon (kaupunki asentaa)	Avanto Partners	Tarvittaessa	Porin kaupunki hankkii, asentaa ja luovuttaa
Uimaportaiden kunnossa- ja ylläpito	Avanto Partners	Tarvittaessa	Portaat käyttökuntoiset ja turvalliset
Avannon aukipitopumppu	Avanto Partners	Tarvittaessa	Porin kaupunki hankkii, asentaa ja luovuttaa (ensiasennus). Toimija ylläpitää ja uusii tarvittaessa.
Portaiden käsijohteiden, askelmien ja kulkuväylän sulanapito / lämmitys	Avanto Partners	Tarvittaessa	Porin kaupunki hankkii, asentaa ja luovuttaa
Näköeste (rimoitus Kirjurin puolelle) ja kaiteet	Avanto Partners	Tarvittaessa	Porin kaupunki hankkii, asentaa ja luovuttaa
Ylläpito			
Pelastus/huolto/kulkutien auraus ja liukkaudentorjunta käyttöoikeusalueen ulkopuolella	Porin kaupunki	Osana yleisten kulkuväylien hoitoa	kts. maanvuokrasopimuksen kirjaus
Pensaat ja puut vuokra-alueen ulkopuolella	Porin kaupunki	Osana yleisten alueiden hoitoa	
Ajoneuvo- ja polkupyöräpysäköinti käyttöoikeusalueen ulkopuolella	Porin kaupunki	Osana yleisen pysäköinnin järjestämistä	
Käyttöoikeusalueen lumenpoisto ja liukkauden torjunta, hiekoitus, ulkoalueen hoito yleisesti	Avanto Partners	Talvikaudella	
Laiturin ja portaiden lumenpoisto ja liukkauden torjunta	Avanto Partners	Talvikaudella	
Käyttöoikeusalueen puhtaanapito	Avanto Partners	Säännöllisesti	
Kyltit ja ohjeet			
Veden syvyysmerkintä (kaupunki asentaa)	Avanto Partners	Tarvittaessa	Porin kaupunki hankkii, asentaa ja luovuttaa

Pumpun pysäytysohje (kaupunki asentaa)	Avanto Partners	Tarvittaessa	Porin kaupunki hankkii, asentaa ja luovuttaa (ensiasennus). Toimija ylläpitää ja uusii tarvittaessa.
Hätäohjeet 112	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Pelastustie-kyltti ja merkitseminen	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Talviuintipaikka (kyltti) ja Varo avantoa (kyltti), Porin kaupunki hankkii ja luovuttaa	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Ilmoitus talviuintipaikan rajoitetusta käyttöoikeudesta (kyltti)	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Talviuintipalvelun tarjoajan yhteystiedot	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Talviuimarinhohjeet	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Elvytysohjeet	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Ulko-opasteet (oman toiminnan osalta)	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Turva- ja valvontajärjestelmät			
Alkusammutuskalusto – sammutin ja sen merkintä	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Palovaroitin	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Alkusammutuskalusto – sammutuspeite	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Vartiointijärjestelmät	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Henkilöturvajärjestelmä	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Kameravalvontajärjestelmä	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Viranomaismääräysten täyttäminen			
Turvallisuusasiakirjaa vastaavan ohjeen mukainen asiakirja toiminnasta	Avanto Partners	Ennen sopimuksen solmimista	Toimija vastaa
Talviuintisopimuksen toimittaminen terveystarkastajien tietouteen (terveystarkastaja)	Avanto Partners	Ennen toiminnan aloittamista	Toimija vastaa
Ilmoitusvelvollisuus palvelusta viranomaisille, todistus toimitettava ennen uimakautta	Avanto Partners	Ennen toiminnan aloittamista	Toimija vastaa
Onnettomuuskirjanpito, mahdollisista onnettomuuksista ilmoitus Tukesiin	Avanto Partners	Tarvittaessa	Toimija vastaa
Veden laadun tarkkailu	Avanto Partners	Säännöllisesti	Toimija vastaa
Uimalaiturien tarkastus	Avanto Partners	Kuukausittain	Tarkista rakenteiden käyttökunto ja turvallisuus
Louhepengerryksen tarkastus	Avanto Partners	Kaksi kertaa vuodessa	Tarkista eroosio ja mahdolliset vauriot

Uimalaiturin puhdistus	Avanto Partners	Viikoittain	Poista roskat ja levät
Louhepengerryksen puhdistus ja tarkistus	Avanto Partners	Kaksi kertaa vuodessa	Poista roskat ja kasvillisuus, tarkista eroosia ja mahdolliset vauriot, kts Käyttöoikeussopimus
Uimalaiturin vähäiset korjaukset	Avanto Partners	Tarvittaessa	Korjaa vauriot ja kulumat, kts Käyttöoikeussopimus
Sopimukset			
Käyttöoikeusalueen sähköliittymä	Avanto Partners	Jatkuva	Käyttöoikeussopimusalueen energian kulutuksesta ja siirtomaksuista vastaa toimija
Jätehuolto	Avanto Partners	Jatkuva	Käyttöoikeussopimusalueen jätehuollosta vastaa toimija
Toiminnan vastuuvakuutus	Avanto Partners	Jatkuva	kts. Käyttöoikeussopimus