

6.3.2026

Maanvuokrasopimusehdotus Café Leonard

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Porvoon kaupunki, jäljempänä vuokranantaja
Kaupunki-infra
PL 23, 06101 Porvoo
Y-tunnus 1061512-1

Vuokralainen: Leonard & co Oy
Y-tunnus: 3580695-2
Osoite: Rihkamakatu 2

1.2 Vuokra alue

Sopimuksen tarkoitta vuokra-alue on karttaliitteissä merkitty alue osoitteessa Rihkamakatu 2 kiinteistön 638-1-1403-4 edustalla . Vuokra-alueen pinta-ala on 85 m².

2 VUOKRA-ALUEIDEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Alueet vuokrataan käytettäväksi maanvuokralain (285/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla kesäterassia varten, siten kuin käyttötarkoituksesta ja rakentamisen tavasta on kaavassa tai muissa asiakirjoissa määrätty.

2.2 Rakentamisvelvoite

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alue hyvässä kunnossa ja noudattamaan niiden suhteen annettuja määräyksiä.

2.3 Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

6.3.2026

Toiminta on hoidettava niin, ettei esim. huoltokuljetuksen yhteydessä eikä puhtaanapitotoimien aikana vaaranneta yleistä liikenneturvallisuutta eikä vahingoiteta kadun istutuksia eikä muita yleisen alueen laitteita taikka palo- ja pelastustoimintaa.

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katualue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

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

2.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan saastu. Mikäli vuokra alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra aikana ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) 16 § tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

2.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle. Vuokralainen tai hänen edustajansa velvoitetaan olemaan katselmuksessa mukana.

Katselmuksessa todetaan, onko vuokra-alue kunnossa ja onko muitakin sopimuksen ehtoja noudatettu. Jos katselmus aiheuttaa huomautuksen, ovat puutteellisuudet korjattava annetussa määräajassa. Mikäli näin ei tapahdu, annetaan vuokralaiselle kirjallinen varoitus.

6.3.2026

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Jos vuokranantaja ennen vuokra ajan päättymistä tarvitsee osaa tai koko aluetta vuokra-alueesta katualueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella. Vuokralainen on velvollinen poistamaan em. tapauksessa vuokra-alueella olevat rakennelmat mahdollisimman nopeasti.

3 VUOKRASUHTEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.4.2026 ja päättyy 31.12.2031.

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

6.3.2026

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokra määräytyy kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän aluevuokran mukaisesti. Sopimuksen laatimisen aikana kaupunkikehityslautakunnan vahvistama vuokrahinta on 15 €/m²/vuosi (alv. 0 %). Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokrahintaa kerran vuodessa. Vuosivuokra alueesta on 15 € x 85 m² = 1 275 € (alv. 0 %). Vuokra eräännyy vuosittain maksettavaksi 30.9. Vuokranantaja laskuttaa vuokran.

Jollei vuokranmaksua suoriteta määräaikana, on vuokralainen velvollinen maksamaan langenneille erille erääntymispäivästä maksupäivään asti voimassa olevan korkolain mukaista viivästyskorkoa.

5 MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Toimintaa koskevat ehdot:

Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin tämän sopimuksen edellyttämään tarkoitukseen. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka häiritsee ympäristöä. Melun ja pölyn suhteen on noudatettava niitä määräyksiä, joita terveydensuojelulaissa ja ympäristönsuojelulaissa niistä on määritelty. Vuokralainen harjoittaa paikalla ravintola-/kahvilatoimintaa ja on velvollinen huolehtimaan toiminnan edellyttämien viranomais- ym. lupien hankkimisesta. Vuokralainen vastaa myös sähkön käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen sitoutuu sijoittamaan paikalle hyväksytyjen piirustusten mukainen kesäterassi.

Vuokra-alueen viereinen katuosuus on pidettävä aina vapaana.

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen on velvollinen siivoamaan ja ennallistamaan vuokra-alue alkuperäiseen kuntoon ja poistamaan mahdolliset rakennelmat.

5.2 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kesken vuokrakauden. Irtisanomisaika on tällöin yksi kuukausi. Kaupunki ei korvaa ko. järjestelyistä vuokralaiselle aiheutuneita kuluja.

6.3.2026

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus myös seuraavissa tapauksissa, jos:

- vuokralainen on siirtänyt vuokrasopimuksen tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan ilman vuokranantajan suostumusta
- vuokralainen on laiminlyönyt muutoin olennaisesti tästä sopimuksesta johtuvat velvoitteensa
- vuokralainen laiminlyö vuokramaksuerän suorittamisen

Em. tapauksissa vuokranantajan suorittaessa irtisanomisen on irtisanomisaika yksi kuukausi. Vuokranantajalla on oikeus irtisanomiseen vain, jos vuokralainen ei kuukauden kuluttua maksumuistutuksen tai kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään.

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajan tai vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tehty. Vuokranantajalla on oikeus sijoittaa alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet rakennukseen. Kaupunki vastaa laitteiden kunnossapidosta ja niistä mahdollisesti rakenteille aiheutuvista korjauskustannuksista.

5.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen ei ole oikeutettu edes osaksi siirtämään tätä vuokrasopimusta toiselle.

5.4 Sopimussakko

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa vuokrakauden vuokran määrän.

5.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa, Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

6.3.2026

6 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoituksin.

Tätä sopimusta on laadittu ja allekirjoitettu sähköisesti.

Tähän tyydymme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Vuokranantaja, Porvoon kaupunki, kaupunki-infra

Kari Hällström
kaupunki-infrajohtaja

Torbjörn Karlsson
katutarkastaja

Vuokralainen
Leonard & co Oy
Kenneth Ek

LIITTEET: Kartta vuokra-alueista