

LAMMINAHON AVOINNAPITOA JA KÄYTTÖÄ KOSKEVA YHTEISTYÖSOPIMUS 2023- 2027**1. SOPIJAOSAPUOLET**

Suomen valtio / Museovirasto, osoitteessa Sturenkatu 2a, PL 913, 00101 HELSINKI.
Yhteyshenkilö:

Sopimuksen osalta Kiinteistöpäällikkö Erno Nolvi, erno.nolvi@museovirasto.fi, 029 533 6196

Restauroinnin ja toiminnan osalta

Yliarkkitehti Helena Hirviniemi, helena.hirviniemi@museovirasto.fi, 029 533 6179

(31.10.2023 saakka), Päivi Eronen, paivi.eronen@museovirasto.fi, 0295 33 6169 (1.11.2023 alkaen)

Esineistön osalta

Intendentti Raila Kataja, raila.kataja@kansallismuseo.fi, 029 533 6388

Vaalan kunta, osoitteessa Vaalantie 14, 91700 VAALA

Yhteyshenkilö: Ritva Karhula, ritva.karhula@vaala.fi, 040 191 6924

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Lamminahon museo- ja muun toiminnan järjestämiseksi on tarpeen sopia Lamminahon tiettyjen tilojen, kalusteiden, laitteiden ja alueen käytöstä sekä kohteen esittelyyn ja muuhun tapahtumatoimintaan liittyvistä, sopijapuolille kuuluvista tehtävistä, turvallisuusasioista ja tapahtumatoimintaan liittyvistä muista vastuista.

Tämän sopimuksen mukaisena kohteen käyttötarkoituksena on, että kohde toimii museo- ja nähtävyyshoiteena, sekä museoalueena. Tämän sopimuksen rajoittamatta kohde pysyy kokonaisuutena Museovirastolla rakennusrestaurointi- ja konservointimenetelmien kehittämiskiinteistönä. Museovirasto toimii kulttuuriperinnön ja -ympäristön suojelusta vastaavana asiantuntijaviranomaisena. Senaatti-kiinteistöjen vastuulle on siirretty Suomen valtion omistaman kansallisen kulttuurihistoriallisen kansallisomaisuuden hoito. Lakisääteisten tehtävien hoitamiseksi Museovirastolla on oikeus valvoa toimintaa ja antaa sitä koskevia ohjeita ja määräyksiä. Edellä mainitusta rinnakkaisesta käytöstä johtuen Museovirasto ei myönnä Vaalan kunnalle vuokralaisen oikeuteen rinnastettavaa yksinoikeutta toimia kiinteistöllä, vaan vuokralaisena kohteessa pysyy Museovirasto, ellei sopijaosapuolten kesken toisin sovita.

3. SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVAT TILAT JA ALUE (KOHDE)

Sopimuksen kohteena olevat tilat ja alue sijaitsevat Suomen valtion omistuksessa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus 785-404-18-15), joka on vuokrattu Museovirastolle toimitiloja koskevalla vuokrasopimuksella. Kohde sijaitsee Vaalan kunnassa ja koostuu kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista (Liite 1). Kohde käsittää lisäksi piha- ja pysäköinti-alueen.

4. AVOINNAIPITOA, KOHTEEN ESITTELYÄ JA MUSEOESINEIDEN HOITOA KOSKEVAT EHDOT

Vaalan kunta vastaa kohteen avoinna pidosta, esittelystä, yleisötoimintojen järjestämisestä sekä museoesineiden hoidosta Museopalveluiden vastuurajataulukon (Liite 2) mukaisesti. Kohteessa olevat museoesineet kuuluvat Suomen kansallismuseon kokoelmiin.

Kohteen käytössä on otettava huomioon rakennusten ja irtaimiston suojelun aiheuttamat rajoitukset.

5. PALVELUSOPIMUKSEN HINTA

Vaalan kunnalla on oikeus pitää perimänsä pääsymaksut ja tilaisuuksien järjestämisestä syntyvät tulot. Pääsymaksun suuruudesta sekä tilojen käyttökorvauksista päättää Vaalan kunta. Vaalan kunta vastaa kiinteistön käytön ja toiminnan aiheuttamista välittömistä kustannuksista Museopalveluiden vastuurajataulukon (Liite 2) mukaisesti. Museovirasto ei maksa korvausta sopimuksen mukaisen palvelun tuottamisesta eikä Vaalan kunta ole velvollinen maksamaan vuokraa kohteesta. Museovirastosta annetun lain (282/2004) 5 § 3 momentin mukaan: ”Poiketen siitä, mitä valtion maksuperustelaisissa säädetään, liiketaloudellisin perustein hinnoiteltavien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja niissä sijaitsevien tilojen vuokria voidaan kulttuuripoliittisista syistä alen-
taa siten, että tiloista peritään kulloinkin käyvän hintatason mukainen vuokra tai, kun sitä on pidet-
tävä valtion edun mukaisena, vuokra saa olla käypää alempi tai sen perimisestä voidaan luopua.”

6. KOHTEEN ARVONLISÄVEROLLINEN KÄYTTÖ

Museovirasto on Senaatti-kiinteistöjen ja Museoviraston välisessä vuokrasopimuksessa sitoutunut käyttämään kohteessa sijaitsevia tiloja arvonlisäverolain 4. luvun 30 §:ssä ja 10. luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Vaalan kunta sitoutuu käyttämään kohteessa sijaitsevia tiloja arvonlisäverolain 4. luvun 30 §:ssä ja 10. luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli kohteella sijaitsevia tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, Vaalan kunta on velvollinen korvaamaan Museovirastolle ja Senaatti-kiinteistöille siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi Vaalan kunta on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

Museovirasto on saanut kohteen arvonlisäverollisesta käytöstä verohallinnon ennakkoratkaisun, jonka ehtoja ja määräyksiä Vaalan kunta sitoutuu omassa toiminnassaan noudattamaan. (Liite 3 Verohallinnon ennakkoratkaisu 13.06.2014)

7. KOHTEEN LUOVUTUS KOLMANSILLE

Museovirastolla ei ole oikeutta ilman Senaatti-kiinteistöjen kirjallista lupaa luovuttaa vuokraoikeuttaan, vuokrauskohdetta tai sen osaa toiselle, mistä johtuen myöskään Vaalan kunnalla ei ole edellä mainittua oikeutta. Museoviraston ja Senaatti-kiinteistöjen välissä sopimuksessa on kuitenkin todettu, että Museovirastolla on oikeus luovuttaa tilan käyttöoikeus tilapäisluonteisesti erilaisia tapahtumia varten.

Tällä sopimuksella Museovirasto siirtää Vaalan kunnalle oikeuden luovuttaa sopimuksen kohteena olevia tiloja tilapäisluonteisesti erilaisia tapahtumia varten kolmanskalle. Tila käsitteenä pitää sisäl-
lään myös kohdassa 3. määriteltyjen rakennusten lähialueet. Ulkopuoliset eivät kuitenkaan saa ti-
loihin vuokralaisen oikeuteen rinnastettavaa oikeutta. Käyttöoikeuksien luovutuksessa on huomioi-
tava vastuurajataulukon ehdot, muu Museoviraston ohjeistus sekä kohteen suojeluarvot.

8. KOHTEEN KUNTO

Museovirasto luovuttaa tilat ja niihin kuuluvat kalusteet ja laitteet Vaalan kunnan käyttöön siinä kunnossa kuin ne ovat luovutushetkellä. Mikäli tämän sopimuksen kohteena oleviin tiloihin, rakennelmiin, kalusteisiin tai laitteistoon tehdään korjauksia tai muutoksia sopimuskauden kestäessä, ne annetaan käyttöön siinä kunnossa kuin ne ovat korjauksen tai muutoksen jälkeen yhteisesti pidettävässä vastaanottotarkastuksissa.

Kohteessa pidetään sopimuksen päättymisen yhteydessä loppukatselmus. Kohteen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vaalan kunta vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksissa havaittujen puutteellisuuden tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta. Sopimuskauden päättyessä Vaalan kunta sitoutuu palauttamaan kaikki avaimet kohteeseen. Mikäli Vaalan kunta laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, Museovirastolla on oikeus suorittaa ne Vaalan kunnan kustannuksella.

9. KOHTEEN HOITAMINEN

Kohteen ylläpidosta ja korjauksesta vastaa kiinteistön omistaja Senaatti-kiinteistöt Museoviraston ja Senaatti-kiinteistöjen välisen toimitilavuokrasopimuksen mukaisesti.

Vaalan kunnan tulee huolehtia, että sen toiminnasta johtuvan jätteen, kemikaalien tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen kohteen maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti. Vaalan kunta ei vastaa maaperässä ilmenevästä, sinne ennen tämän sopimuksen voimaantuloa joutuneesta tällaisesta aineesta tai sen poistamisesta. Mikäli Vaalan kunnan, tai tältä kohteen käyttöoikeuden saaneen toiminnasta on aiheutunut kohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, Vaalan kunta on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta. Mikäli Vaalan kunta laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Museovirastolla ja Senaatti-kiinteistöillä on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut kohde vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vaalan kunnalta.

10. OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Museoviraston on ilmoitettava Vaalan kunnalle etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä korjauksista vähintään kaksi viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Museoviraston edustajat ja Senaatti-kiinteistöjen edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttymisen toteamiseksi. Vaalan kunta on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

Vaalan kunta ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä ilman Museoviraston kirjallista lupaa. Vaalan kunnan tekemät muutos- ja korjaustyöt jäävät kiinteistönomistajan omistukseen sopimuskauden päättyessä.

Vaalan kunta valitsee ja hankkii omalla kustannuksellaan tarvitsemansa kahvila- ym. kaluston huonekalut, astiat, koneet ja laitteet (muut kuin kiinteät kalusteet) ja kuulee ennen valintapäätöksiä Museovirastoa.

11. VIRANOMAISLUVAT JA -MÄÄRÄYKSET

Tapahtumajärjestäjänä kohteen osalta toimii Vaalan kunta. Vaalan kunta on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Vaalan kunta vastaa siitä, että kohteessa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot ja toimimaan siten, ettei toiminta ja toiminnassaan käyttämät materiaalit ja aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa Museovirastolle tai kohteen muille käyttäjille tai kolmansille osapuolille. Vaalan kunta vastaa tämän sopimuksen voimassaolon aikana toimintaa koskevien säädösten, viranomaismääräysten tai lupien muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista.

12. TURVALLISUUS

Tapahtumatoiminnan turvallisuustehtävät ja vastuut esitetään kulloinkin voimassa olevassa kohteen pelastussuunnitelmassa. Viranomaisten asettamia tilojen enimmäishenkilömääriä ei saa ylittää ja kohteen pelastussuunnitelmaa tulee noudattaa. Vaalan kunta vastaa siitä, että se tutustuu pelastussuunnitelmaan, pitää sen osaltaan ajantasaisena ja sitoutuu omassa toiminnassa noudattamaan pelastussuunnitelman määräyksiä sekä tiedottamaan ja perehdyttämään oman henkilökuntansa sekä sopimuskumppaninsa pelastussuunnitelmaan sekä valvomaan, että pelastussuunnitelmaa noudatetaan kaikessa kohteen toiminnassa. Vaalan kunnan on ilmoitettava Museovirastolle viivytyksettä, mikäli kohteen toimintaan liittyy sellaisia vaaratekijöitä ja riskejä, joita ei ole pelastussuunnitelmassa tarvittavassa laajuudessa huomioitu. Vaalan kunta vastaa pelastussuunnitelman päivittämisestä yhdessä Senaatti-Kiinteistöjen, Museoviraston ja muiden kohteen toimijoiden kanssa.

Vaalan kunta vastaa henkilöturvallisuudesta sen käyttöön annetuissa tiloissa ja niihin välittömästi liittyvillä kulkureiteillä ja huolehtii omalla kustannuksellaan riittävän ja tehtäviinsä hyvin koulutetun opastus- ja vartiointihenkilökunnan palkkaamisesta. Vaalan kunta vastaa omaa toimintaansa varten riittävien suojakaiteiden ja -esteiden sekä opasteiden asentamisesta. Vaalan kunta vastaa siitä, että kohteen toimintaan liittyvissä tehtävissä noudatetaan turvallisuusmääräyksiä ja terveellisiä ja turvallisia työtapoja ja -välineitä.

Kohteen turvallisuudesta on tarkemmin sovittu vastuurajataulukossa (Liite 2).

13. VAHINGOT

Vaalan kunta vastaa kaikista vahingoista, jotka Vaalan kunta tai Vaalan kunnan luvalla rakennuksissa ja alueella oleskelevat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan kohteelle tai Museovirastolle. Museovirasto vastaa siitä vahingosta ja haitasta, joka johtuu sen vastuulla olevasta seikasta.

Osapuolten on ryhdyttävä välittömästi vahingon todettuaan vahinkoa rajoittaviin toimenpiteisiin. Vahinkotapauksessa tulee Museovirasto ottaa välittömästi yhteyttä Museoviraston yhteystietoluettelon mukaisesti.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä taikka kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta Vaalan kuntaa tai heidän sopimuskumppaniaan korvauksen saantiin ellei katko tai rajoitus ole johtunut Museoviraston tuottamuksesta. Museovirasto ei ole velvollinen korvaamaan Museoviraston tai kolmannen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet em. syistä.

14. VAKUUTUKSET

Vaalan kunta ottaa kohteeseen toiminnanvastuuvakuutuksen. Vastuuvakuutuksen on korvattava vakuutetun toiminnassa toiselle aiheutetut henkilö- ja esine- sekä varallisuusvahingot sekä muut edellä kohdassa 13. "Vahingot" määritellyt vahingot, jotka todetaan tapahtuneen vakuutuskauden aikana ja joista vakuutettu on tämän sopimuksen tai voimassaolevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

Vakuutus on pidettävä voimassa sopimuskauden voimassaoloajan. Vaalan kunta antaa Museovirastolle vakuutuskirjan ennen sopimuskauden alkamista.

15. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Vaalan kunnalla ei ole oikeutta luovuttaa tätä sopimusta tai tähän sopimukseen perustuvia oikeuksia kolmannelle osapuolelle ilman Museoviraston kirjallista lupaa.

16. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN

Sopimus astuu voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksella ja Vaalan kunnanhallituksen hyväksyttyä sopimuksen. Sopimus on voimassa aikavälillä 01.01.2023-31.12.2027. Määräaikainen vuokrasopimus on sopimuskauden kestäessä irtisanottavissa irtisanomisaikaa noudattamalla. Irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta. Sopimus voidaan purkaa irtisanomisaikaa noudattamatta, mikäli sopijaosapuolet kirjallisista huomautuksista huolimatta laiminlyövät merkittäväällä tavalla suoritusvelvollisuutensa, vuokrasuhdetta koskevat velvollisuutensa tai ei muutoin noudata mitä tässä sopimuksessa tai sopijaosapuolten välillä muutoin on sovittu. Sopijapuolet käynnistävät sopimuksen jatkamiseen tähtäävät neuvottelut vähintään yhtä (1) vuotta ennen sopimuksen päättymistä.

Muutokset tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti.

Koska käyttöoikeus on rinnakkainen Käyttöoikeuden luovuttajan vuokraoikeuden kanssa, on sopimuksen voimassaolo kytketty Päävuokrasopimuksen voimassaoloon irtisanomisehdoista riippumatta. Käyttöoikeus päättyy siten ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin Päävuokrasopimus. Käyttöoikeuden luovuttaja ilmoittaa viivytyksettä käyttöoikeuden saajalle, milloin Päävuokrasopimus päättyy.

17. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopijaosapuolilla on velvollisuus neuvotteluteitse pyrkiä ratkaisemaan tätä sopimusta koskevat erimielisyydet. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensisijaisesti riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamista yleisissä tuomioistuimissa annetun lain tarkoittamassa tuomioistuinsovittelussa ja viime kädessä Helsingin käräjäoikeudessa.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus tulee voimaan kummankin sopijapuolen allekirjoitettua sopimuksen ja kun käyttöoikeuden saaja on saanut Senaatti-kiinteistöiltä luvan käyttöoikeuden luovuttamiseen. Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) sanasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä ____/____ 2023

Vaalassa ____/____ 2023

MUSEOVIRASTO

VAALAN KUNTA

Tiina Merisalo, pääjohtaja

Miira Raiskila, kunnanjohtaja

Erno Nolvi, kiinteistöpäällikkö / hallintopalvelut

Tämän sopimuksen hyväksymme.

Helsingissä ____/____/2023

Senaatti-kiinteistöt

LIITTEET

1. Aluekartta: Kohteella sijaitsevat rakennukset lähialueineen
2. Museopalveluiden vastuurajaliite
3. Verohallinnon ennakkoratkaisu 13.06.2014