

LAPWALL OY TEOLLISUUSHALLIN VUOKRASOPIMUKSEN MÄÄRÄAIKAINEN MUUTOS

1. VUOKRANANTAJA

Pyhännän kunta (0189226-6)
Manuntie 2, 92930 PYHÄNTÄ

2. VUOKRALAINEN

LapWall Oy (2422956-3)
Periojantie 3, 92930 PYHÄNTÄ

3. VUOKRAUSKOHDE

Pyhännän kunnan Kamulan kylässä, Leiviskänkankaan teollisuusalueella, (Periojantie 3, 92930 PYHÄNTÄ) korttelissa 205, tonteilla nro 2 ja 4 sijaitsevat teollisuus- ja toimistorakennus sekä puu-tavarakatokset. Vuokrauskohteen käyttötarkoituksena on puunjalostusteollisuuden harjoittaminen.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokra- aika alkaa 1.7.2020 ja päättyy 30.6.2025. Vuokra-aika on viisi vuotta (5 v).

5. VUOKRA

Vuosivuokra (perusvuokra) on vuokra-ajalla 72 228 €+alv. 24 %. Mikäli arvonlisäveron verokanta muuttuu, vuokraan lisättävä arvonlisäveron määrä muutetaan uuden verokannan mukaiseksi. Vuosivuokra alenee 24 077 euroa/vuosi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta.

Vuokra laskutetaan kuukausittain kuukauden 15. päivä. Vuokraa tarkistetaan vuosittain maaliskuun vuokranmaksuerästä lukien elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti. Perusindeksipistelukuna on vuoden 2021 tammikuun elinkustannusindeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä on kunkin vuoden tammikuun elinkustannusindeksin pisteluku. Ensimmäinen tarkistus tehdään vuonna 2021.

Vuokranmaksun viivästyessä vuokranantaja on oikeutettu perimään viivästysajalta korkolain mukaisen viivästyskoron.

6. MUUT EHDOT

6.1. Käyttömaksut

Vuokralainen vastaa vuokra-aikana aiheutuvista vuokrauskohteen lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätevesi- ja jätehuoltokustannuksista perus- ja käyttömaksujen osalta. Vuokralainen tekee lämmöntoimitus-sopimuksen lämmöntuottajan kanssa vuokranantajan tekemään liittymissopimukseen perustuen.

6.2. Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa vuokrauskohteen palovakuutuksista ja vuokralainen vastaa irtaimiston vakuuttamisesta.

6.3. Luvat

Vuokralainen vastaa kaikista toimintansa vaatimien viranomaislupien hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Yritys vastaa myös siitä, että sopimuksen kohteena olevat tilat täyttävät vuokra-aikana lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamat edellytykset ja vaatimukset esim. työturvallisuutta, rakentamista, terveyden suojelua ja paloturvallisuutta koskevien säännösten ja määräysten asettamia vaatimuksia

6.4. Kunnossapito

Vuokralainen huolehtii vuokra-aikana kiinteistön kunnossapidosta mukaan lukien vuosikorjaukset. Peruskorjaukset, takuukorjaukset, rakennusvirheistä aiheutuvat korjaukset ja suuremmat muutostyöt toteuttaa vuokranantaja. Peruskorjauskustannukset ja muutostyökustannukset huomioidaan vuokran määrässä.

Vuokralainen vastaa nosto-ovien vuositarkastus- ja korjauskustannuksista takuuajan jälkeen.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen ja piha-alueen pihatöistä, turvallisuudesta ja siisteydestä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen ei vastaa vuokrakohteen normaalin käytön aiheuttamasta arvon alenemisesta.

7. VAIHTOEHDOT VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ

1. Vuokralaisella on mahdollisuus ostaa kohde vuokrakauden aikana tai vuokrakauden päätyttyä, viimeistään 15.7.2025. Kauppahinta on vähintään Kiinteistö Oy Pyhännän Teollisuushallit kirjanpidon ostohetken mukainen tasearvo. Ostotilanteessa kaupan osapuolet allekirjoittavat erillisen luovutuskirjan, jolla tämän sopimuksen kohteen omistusoikeus siirretään yritykselle. Samalla Kiinteistö Oy Pyhännän Teollisuushallit myy sopimuksen kohteessa sijaitsevat vesi- ja viemäri liittymät sekä sähköliittymät myyntihetkellä voimassa olevilla myyntihinnoilla. Sähkö-liittymät yhtiö myy hinnalla, jonka se on niistä maksanut. Kiinteistö Oy Pyhännän teollisuushallit myy kohteen maa-alueen (pinta-ala 1,8 ha, liitekartta) yhdeksäntuhannen (9 000) euron kauppahinnalla.

Kiinteistökaupan osana LapWall Oy sitoutuu ostamaan Pyhännän kunnalta vuokratut maa-alueet n. 9,2 ha neljänkymmenen tuhannen (46 000) euron kauppahinnalla.

2. Mikäli vuokralainen ei käytä ostomahdollisuutta hyväkseen viimeistään 15.7.2025 mennessä, sitoutuu vuokralainen tämän sopimuksen hyväksymällä maksamaan Pyhännän kunnalle korvausta menetetyistä vuokratuotosta sataviisikymmentä tuhatta (150 000) euroa 31.8.2025 mennessä.

8. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Vuokralainen on oikeutettu siirtämään (mukaan lukien mm. vuokralaisen liiketoimintakaupan tai muun vastaavan toimen, jolla sopimus siirretään eri oikeushenkilölle) vuokraoikeuden kolmannelle vain vuokranantajan etukäteen antamalla kirjallisella suostumuksella.

9. ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Muilta osin tähän vuokrasopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta.

Kunta ei irtisano vuokrasopimusta, mikäli vuokralainen huolehtii vuokranmaksusta ja muista vuokrasopimuksen velvoitteista asianmukaisesti.

10. ALLEKIRJOITUKSET

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

Pyhännällä xx.xx.2020

PYHÄNNÄN KUNTA

LAPWALL OY

Jouko Nissinen
kunnanjohtaja

Jarmo Pekkarinen
toimitusjohtaja