

PYHÄNNÄN KUNNAN JA MAUSTAJA OY:n VÄLINEN VUOKRASOPIMUS (vuokrasopimus päivitetään, kun muutostyöt ovat valmiina)

1. VUOKRANANTAJA

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

2. VUOKRALAINEN

Maustaja Oy (2031955-3)
Tuotetie 3, 92930 PYHÄNTÄ

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA VUOKRAUSKOHDE

Vuokran kohteena on Pyhännän Teollisuushallit Oy:n omistuksessa oleva kiinteistö, osoitteessa Tuotetie 1 (630-402-33-23), jolla sijaitsee tehdashallirakennus ja siihen liittyvä piha-alue.

Tehdasrakennuksen kerros-ala on n. 1506 m². Tehdasrakennus sijaitsee Paavalinkangas nimisellä tilalla Rn:0 630-402-33-23, jonka pinta-ala on n. 10685 m². Tämän sopimuksen liitteenä (liite 1) on kiinteistökartta, mistä käy ilmi tehdasrakennuksen sijoittuminen tilalla.

Tällä sopimuksella vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle tehdasrakennuksen + piha-alueen n. 2000 m² alla sovituin ehdoin ja laajuudessa.

4. VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS JA KÄYTTÖ

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaisen käytettäväksi tuotanto-, varasto-, myymälä- ja toimistotiloina. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittua käyttötarkoitusta koko Sopimuksen voimassaoloajan.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrakohdetta huolellisesti huomioiden muun ohessa työturvallisuus- ja terveystyösuojelun määräykset ja -ohjeet. Vuokralainen vastaa siitä, että se itse käyttää tiloja turvallisesti ja noudattaa em. määräyksiä, ja valvoo lisäksi, että sen henkilöstö, asiakkaat ja vierailijat noudattavat sääntöjä ja ohjeita. Vuokralainen vastaa vuokrakohteen asianmukaisesta käytöstä sekä asianmukaisesta valvonnasta.

5. VUOKRA-AIKA

Sopimus on määräaikainen ja voimassa kahdeksan (8) vuotta vuokra-ajan alkamisesta. Vuokra-aika alkaa, kun muutostyöt ovat valmiina ja päättyy 8 vuoden päästä vuokra-ajan alkamisesta. Vuokran maksun alkamisaikataulu tarkentuu, kun sovitut muutostyöt ovat valmiina.

Sopimukseen sisältyy Vuokralaisen oikeus halutessaan jatkaa vuokrasuhdetta toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella samoilla vuokrausperiaatteilla.

6. VUOKRA

Perusvuokra (nykyiset tilat) on vuokra-ajalla 100 000 €+alv. 24 % /vuosi +erikseen sovittavista muutostöistä koostuva pääomavuokra €+alv. 24 % / vuosi (liite 1). Lopullinen pääomavuokran suuruus täsmentyy, kun kaikki hankintamenokustannukset ovat tiedossa. Mikäli arvonlisäveron verokanta muuttuu, vuokraan lisättävä arvonlisäveron määrä muutetaan uuden verokannan mukaiseksi.

Vuokra laskutetaan kuukausittain kuukauden 15. päivä. Vuokraa tarkistetaan vuosittain maaliskuun vuokranmaksuerästä lukien elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti. Perusindeksipisteluku on vuoden 2021 tammikuun elinkustannusindeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä on kunkin vuoden tammikuun elinkustannusindeksin pisteluku. Ensimmäinen tarkistus tehdään vuonna 2022.

Vuokranmaksun viivästyessä vuokranantaja on oikeutettu perimään viivästysajalta korkolain mukaisen viivästyskoron.

Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

7. MUUT EHDOT

Kohteessa suoritetaan katselmus vuokranantajan ja vuokralaisen toimesta, ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Katselmuksessa katsotaan, mitä muutoksia nykyiseen tilaan tai tekniikkaan pitää tehdä, jotta ne vastaavat laadultaan kohteeseen määriteltyä perusvuokran tasoa, ennen muutostöitä.

Vuokralainen vastaa kaikista vuokrakohteen käyttökustannuksista kuten käyttämästään lämpöenergiasta, sähköstä, vedestä ja jätevedestä, siivouksesta, jätahuollosta sekä muista vastaavista käyttökustannuksista.

Mikäli vuokralainen, viranomaiset tai muu ulkopuolinen taho edellyttää lisä- tai muutostöitä tai rakentamistason parannuksia vuokrakohteessa, jotka eroavat vuokrakohteen hallinnan luovutushetkellä määritellystä laatutasosta ja muutokset johtuvat vuokralaisen vuokrakohteessa harjoittamasta toiminnasta ja sen vaatimuksista, vuokralainen vastaa tällaisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista.

Tämän sopimuksen voimaantulon jälkeen viranomaisten määräämät kiinteistöön tai rakennuksiin liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta heti niiden voimaan tultua lisätä vuokraan siltä osin, kun ne voidaan kohdistaa vuokrakohteeseen. Nämä uudet verot ja maksut lisätään vuokraan arvonlisäveron tavoin.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön kiinteistöverosta.

Vuokranantaja vastaa vuokrauskohteen palovakuutuksista ja vuokralainen vastaa irtaimiston vakuuttamisesta.

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

Vuokralainen huolehtii vuokra-aikana kiinteistön ylläpitokustannuksista (kunnossapito- ja vuosikorjaukset). Peruskorjaukset (säilytetään laatutaso), muutostyöt (parannetaan laatutasoa tai muutetaan käyttötarkoitusta), rakennusvirheistä aiheutuvat korjaukset ja takuukorjaukset toteuttaa vuokranantaja.

Muutostyökustannukset (parannetaan laatutasoa tai muutetaan käyttötarkoitusta) huomioidaan vuokran määrässä.

Vuokralainen vastaa vuositarkastus- ja korjauskustannuksista takuuajan jälkeen sekä alla olevista tarkastuksista ja huolloista:

- paloilmoinjärjestelmä
- savunpoistojärjestelmä
- sähköjärjestelmä
- nosto-ovet

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

Vuokralainen vastaa siitä, että sen toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot ja että Vuokrakohde laitteineen, vuokralaisen ylläpitovelvoite huomioon ottaen, täyttää viranomaisen säädökset ja määräykset.

Vuokralainen vastaa kohteeseen hankkimiensa tai kustantamiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden korjauksista, uusimisista, ylläpidosta ja huollosta kaikilta osin.

Vuokralainen tekee vuokrakohdetta ja omaa toimintaansa koskevat sähkö-, lämpö-, ATK-, telepalvelu-, siivous-, jätehuolto-, vartiointi- yms. sopimukset ja huolehtii vakuutuksista. Vuokralainen on osaltaan velvollinen laatimaan kustannuksellaan vuokrakohdetta ja toimintaansa koskevan turvallisuussuunnitelman (pelastussuunnitelman).

Vuokralainen ei vastaa vuokrakohteen normaalin käytön aiheuttamasta arvon alenemisesta.

8. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutta tai muulla tavoin luovuttaa, edelleen vuokrata tai alivuokrata tiloja toiselle (vuokranantaja ei voi kuitenkaan kieltää sopimuksen siirtoa ilman pätevää tai perusteltua syytä). Tämä koskee myös esimerkiksi liikkeen luovutusta ja jakautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihdosta. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen, vastaa vuokralainen edelleenkin tämän sopimuksen mukaan sille kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei siirron hyväksymisen yhteydessä kirjallisesti sovita toisin.

9. ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Muilta osin tähän vuokrasopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta.

Kaikki tätä Sopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti.

Vuokrakohteen hallinta luovutetaan vuokralaiselle tämän Sopimuksen mukaisen Vuokra-ajan alkaessa. Osapuolet toteavat vuokrakohteen kunnan hallinnanluovutuksen yhteydessä, ja vuokrakohde vuokrataan siinä kunnossa kuin se on hallinnanluovutushetkellä.

Sikäli kuin tässä Sopimuksessa ei ole nimenomaisesti toisin määrätty, vuokralaisen vastuu tällä Sopimuksella vuokrattavien tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisesti. Vuokranantaja vastaa vuokra-aikana ainoastaan lain mukaan vuokranantajan vastuulle kuuluville vuokrakohteelle aiheutuneista vahingoista.

Vuokranantaja vastaa Rakennusten sekä Rakennuksiin kuuluvien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden lakisääteisestä vakuuttamisesta, lukuun ottamatta kuitenkaan vuokralaisen vuokrakohteeseen itse hankkimia kiinteitä laitteita tai rakenteita.

Ennen Vuokra-ajan alkamista osapuolet tarkastavat rakennuksen yhdessä ja kirjaavat ylös korjattavat asiat edellisen vuokralaisen käytön jäljiltä. Vuokranantaja korjaa omalla kustannuksellaan havaitut kohdat ennen hallinanluovutusta.

10. VAKUUTUKSET JA VASTUUT

Vuokralaisen tulee ottaa omalla kustannuksellaan kaikki tarvittavat vakuutukset vuokra-ajaksi olevalle vuokralaisen tai kolmannen omaisuudelle ja siellä harjoitetulle toiminnalle vesi- ja palovahinkojen, varkauksien, ilkeiden yms. varalta. Vuokranantajan kiinteistövuokraus ei kata mahdollisesta vuokralaisen omaisuuden vahingoittumisesta tai toiminnan keskeytymisestä taikka häiriintymisestä vuokralaiselle aiheutuvia vahinkoja.

Vuokralaisella tulee koko sopimuksen voimassaoloajan olla toiminnan vastuuvakuutus, joka kattaa vuokralaisen toiminnassa vuokranantajalle ja muulle ulkopuoliselle aiheutuneet henkilö- ja esinevahingot sekä niihin suoraan liittyvät varallisuusvahingot. Mikäli vuokralainen laiminlyö vakuutuksen ottamisen tai ylläpidon, eikä laiminlyönnistä vuokranantajalta kirjallisen huomautuksen saatuaan tilannetta viivytystä korjaa, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle, vuokra-ajaksi olevalle kolmannen omaisuudelle tai vuokra-ajaksi oleville henkilöille aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole sattunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokra-ajaksi ilmenevät vuokranantajan toimista riippumattomat erilaiset häiriöt, katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat seikat eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan korvausta tai vuokran alennusta, taikka korvausta vuokralaisen tai vuokratuissa tiloissa olleelle kolmannen osapuolen omaisuudelle tällaisesta syystä aiheutuneesta vahingosta. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava viasta tai häiriöstä vuokranantajalle.

11. YMPÄRISTÖVASTUU

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteeseen on vuokra-ajaksi käyttötarkoituksen mukaisessa ja voimassa olevien ympäristösäännösten edellyttämässä kunnossa vuokra-ajan alkamispäivänä. Vuokralainen vastaa kaikista vuokra-ajaksi vuokra-ajaksi mahdollisesti aiheutuvista ympäristövahingoista, jotka johtuvat vuokralaisen omasta tai vuokralaisen toimeksiannosta tai luvalla vuokra-ajaksi operoivien tai oleskelevien tahojen toiminnasta.

12. VAIHTOEHDOT VUOKRAKAUDEN AIKANA TAI PÄÄTTYESSÄ

1. Jatketaan vuokrasopimusta
2. Vuokralaisella on osto-optio ja etuosto-oikeus tehdasrakennuksen ostamiseen vuokralauden aikana tai vuokralauden päätyttyä. Kauppahinta on enintään Kiinteistö Oy Pyhännän Teollisuushallit kirjanpidon ostohetken mukainen tasearvo (kauppahinta pienenee vuosittain poistojen verran = vuosipoisto on 5 %:a jäännösarvosta). Jäännösarvo 31.12.2020 on 1 218 489, 96 €. Liittymien ja maapohjan tasearvo 31.12.2020 on yhteensä 21 841,81 €.

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 sähköliittymän tasearvoilla. Samalla vuokrataan tai myydään tilasta erotettu määräala.

Ostaja maksaa kaupasta syntyvät kustannukset.

13. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Siltä osin kuin toisin ei ole sovittu, sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) säännöksiä.

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään sopimaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Ne mahdolliset erimielisyydet, joista osapuolet eivät keskenään pääse sovintoon, ratkaistaan lopullisesti ja osapuolia sitovasti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti yhden välimiehen kokoonpanossa Oulussa.

Mikäli riidan kohteena on riidaton maksamaton vuokra ja/tai siihen liittyvä muu vaatimus, on vuokranantajalla niin halutessaan oikeus nostaa velkomuskanne Oulun käräjäoikeudessa.

14. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle. Sopimuksen allekirjoituksella molemmat osapuolet sitoutuvat toimimaan, kuten edellä on kirjattu.

Pyhännällä ??.04.2021

PYHÄNNÄN KUNTA

Ismo Mäkeläinen
Kunnanjohtaja

MAUSTAJA OY

Arto Tölli
Toimitusjohtaja