

VUOKRASOPIMUS

Tällä vuokrasopimuksella Kangasniemen kunta (0164690-3), jäljempänä kunta, vuokraa Kangasniemen kunnassa Rantatori-nimisellä tilalla 213-407-47-0 olevan kerrosalaltaan 218 m²:n suuruisen ravintolarakennuksen (grilli-kahvio), osoite on Satamatie 18, Dersa Oy:lle (2179335-3), jäljempänä vuokraaja, seuraavin ehdoin:

1. ~~Vuokra-aika on 1.1.2024 alkaen toistaiseksi.~~

~~Irtisanomisaika on molemmille osapuolille 3 kuukautta. Kuitenkin siten, että vuokrasuhde ei voi päättyä helmikuu – elokuu välisenä aikana. Kumpikaan osapuoli ei voi irtisanoa sopimusta ennen kuin aikaisintaan 1.2.2025.~~

Sopimus on määräaikainen 1.11.2025-1.11.2029, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, mikäli kumpikaan osapuolista ei ilmoita 30.4.2029 mennessä sopimuksen päättämisestä.

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuskauden aikana irtisanomisaika vuokranantajan puolelta on 6 kuukautta ja vuokralaisen puolelta 3 kuukautta. Kuitenkin siten että vuokrasuhde ei voi päättyä helmi- elokuu välisenä aikana.

Vuokranantajalla on mahdollista irtisanoa sopimus määräaikaisen sopimuskauden aikana seuraavasti:

- Mikäli sopimus päättyy 1.11.2025-1.11.2026 välisenä aikana vuokranantaja sitoutuu lunastamaan irtaimiston 75.000 € hintaan.*
- Mikäli sopimus päättyy 2.11.2026-1.11.2027 välisenä aikana vuokranantaja sitoutuu lunastamaan irtaimiston 50.000 € hintaan.*
- Mikäli sopimus päättyy 2.11.2027-31.10.2029 välisenä aikana vuokranantaja sitoutuu lunastamaan irtaimiston 25.000 € hintaan.*

Ilmoitus sopimuksen irtisanomisesta on annettava vuokralaisella vähintään 6 kuukautta aiemmin. Sopimus voidaan purkaa määräaikaisen sopimuskauden aikana molempien osapuolten yhteisellä suostumuksella ilman seuraamuksia.

Kiinteistön irtaimistosta laaditaan erillinen omaisuusluettelo ja liitetään tähän sopimukseen.

2. Vuokran määrä

Vuokraaja maksaa sopimuksen kohteena olevista tiloista ja niihin liittyvistä varusteista kunnalle vuosivuokrana 8500,00 euroa (alv 0%).

Vuokraaja sitoutuu pitämään ravintolan auki vähintään toukokuun puolesta välistä elokuun puoleen väliin. Lisäksi vuokraaja sitoutuu pitämään ravintolan auki markkinapäivinä (keväällä ja

syksyllä) ja kesän avauksessa.

Tämän lisäksi vuokraaja sitoutuu järjestämään elävän musiikin tilaisuuksia.

Vuokraa tarkistetaan Tilastokeskuksen elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksia vastaavasti. Tarkastusajankohta on vuosittain 1. päivä tammikuuta. Perusindeksinä on tammikuun 2024 pistelukuja vuokraa tarkistetaan seuraavan kerran tällä perusteella 1.1.2025.

3. Vuokra maksetaan kesä-, heinä-, elo-, syys- ja lokakuussa tasasuuruksina erinä. Vuokra tulee suorittaa vuokranantajan tilille (FI76 5105 0620 0000 60) kunkin kuukauden 15. päivään mennessä.

4. Vuokraaja huolehtii kustannuksellaan alueen- ja rakennuksen sähkö- ja vesimaksuista, jätehuollosta ja siivouksesta.

5. Kiinteistön/rakennuksen/tilojen peruskorjaus ja vuosikorjaus
Vuokranantaja vastaa kiinteistön/rakennuksen perus- ja vuosikorjauksista. Perittävä vuokra kattaa kohtuullisessa määrin varautumisen peruskorjaus- ja vuosikorjaustarpeeseen.

6. Käyttäjien tiloille esittämät toiminnalliset muutostarpeet sekä niiden kustannusvaikutukset ja mahdollinen toteuttaminen sovitaan tapauskohtaisesti erikseen. Merkittävimpiin muutoksiin on saatava hyväksyntä kunnalta.

7. Kiinteistön ylläpidon vastuut on jaettu liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokralainen hankkii toimintaansa koskevat omaan toimintaansa liittyvät luvat. Vuokralainen vastaa myös toimintaansa liittyvistä vakuutuksista, viranomaisluvista ja -tarkistuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen vastaa kohteen käyttö- ja ylläpitokuluista (mm. vesi, jätevesi, jätehuolto, energia, sähkö) sekä normaalista käytöstä johtuvista korjaus- ja kunnossapitotöistä. Vuokralainen vastaa myös tilojen lisäkalustamisesta sekä oman toimintansa vaatimista kone-, laite-ym. investoinneista ja niihin liittyvistä korjauksista ja huolloista sekä alueen kunnossapidosta ja ympäristön siisteydestä. Vuokralainen vastaa olemassa olevasta kalustosta ja vuokranantajan omistuksessa olevien muiden vuokraesineiden kunnossapidosta, huolloista ja vuosihuollosta. Yrittäjä vastaa vuokrattujen tilojen siisteydestä omavalvontasuunnitelman mukaisesti samoin kuin ulkoalueiden hoidosta

8. Tilat vuokrataan pääsääntöisesti nykyisessä kunnossaan ravintolakäyttöön soveltuvana.

9. Vuokralainen vastaa toimintansa normaalista sekä erityisjätehuollon ja muiden ongelmajätteen toimittamisesta hyväksyttyyn vastaanottopisteeseen ja näistä aiheutuvista käsittelymaksuista. Vuokralainen valvoo, ettei edellä mainittuja jätteitä joudu viemäriin tai maahan.

10. Kaikki vuokralaisen tiloissa toteuttamat muutos-/korjaustyöt edellyttävät Kangasniemen kunnan edustajan hyväksymisen. Vuokralaisella on oikeus vuokrasopimuksen päättyessä poistaa kustannuksellaan hankkimansa laitteet korjaten mahdolliset rakenteisiin jäävät vauriot. Kangasniemen kunnalla ei ole velvollisuutta maksaa korvausta vuokralaiselle vuokralaisen kiinteistölle tekemistä muutoksista.

11. Vuokralainen vastaa tiloissa tapahtuvan toiminnan muutosten mahdollisesti vaatimien viranomaislupien hankkimisesta ja niissä mainittujen ehtojen täyttymisestä.

12. Vuokralaisella ei ole oikeutta varastoida tavaraa vuokraamiensa tilojen ulkopuolelle.

13. Vuokralainen on velvollinen tyhjentämään vuokrakohteen irtaimesta omaisuudesta sekä siivoamaan tilat vuokrasuhteen päättyessä. Tarvittaessa toimenpiteet tehdään vuokranantajan toimesta vuokralaisen laskuun. Vuokranantaja varaa vuokralaiselle tilaisuuden käydä yhdessä vuokranantajan kanssa läpi mahdolliset puutteet siivouksessa sekä tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuden suorittaa siivous uudelleen.

14. Vuokraajan tulee hoitaa vuokrauksen piiriin kuuluvia huonetiloja, sekä kalusteita että laitteita hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti.

15. Vuokra-aikana sopimus voidaan siirtää vuokralaisen toimesta uudelle yrittäjälle, mikäli kunta hyväksyy mahdollisen uuden yrittäjän. Kunta voi painavasta syystä kieltäytyä liikkeenluovutuksen yhteydessä tehtävästä vuokrasopimuksen siirrosta.

16. Vuokraajalla on mahdollisuus alivuokrata osa tiloista toiselle toimijalle (yritys, yhdistys ym). Tähän toimenpiteeseen tulee saada etukäteen hyväksyntä kunnalla.

17. Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/31.3.95).

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, toinen kunnalle (Kangasniemen kunnalle) ja toinen vuokralaiselle (Dersa Oy)

Kangasniemellä xx.xxx

KANGASNIEMEN KUNTA

Kimmo Kainulainen
kunnanjohtaja

Antti-Pekka Hokkanen
hallintojohtaja

Esa Mäkinen
Dersa Oy

LIITE: Puulaaki vuokrasopimus, vastuunjakotaulukko
PALVELUSOPIMUS

Tehtävä	Vuokranantaja	Vuokralainen
1 YLEISTEHTÄVÄT		
Kiinteistön hallinto	x	
Kiinteistövakuutus	x	
Irtaimistovakuutus		x
Pelastussuunnitelma	x	x
Viranomaistarkastukset (kiinteistö)	x	
Viranomaistarkastukset (toiminta)		x
Avainrekisterin ylläpito	x	x
Lukot ja avaimet	x	
Uusien avainten/lukkojen aiheuttamat kustannukset		x
2 YLEISHOITO JA VALVONTA		
Tilojen käytön (toiminnan) valvonta		x
Kiinteistöautomaatiikka		x
Ovien avaaminen ja sulkeminen		x
Ikkunoiden sulkeminen		x
Valojen sammutus		x
Irtaimiston suojaus- ja vartiointi		x
Järjestyksen ylläpito		x
Liputus		x

Tehtävä	Vuokranantaja	Vuokralainen
Kiinteistöpäivystys ja varallaolo		x
Sisäiset muutot, tieto vuokranantajalle		x
3 KIINTEISTÖN PERUSKUNNOSSAPITO JA TALOTEKNIikka		
Yleissiivoukset		x
Perussiivoukset		x
Sisäpinta rakenteiden huolto		x
Lattiapinnoitteiden huolto		x
Kattopintojen huolto		x
Alaslaskukattojen huolto		x
Rakennusautomaation huolto		x
Rännien/syöksyjen puhdistukset ja huolto		x
Vesikatteen huolto		x
Julkisivujen huolto		x
Ikkunoiden huolto		x
Hulevesijärjestelmien huolto		x
Salaojajärjestelmien huolto		x
4 LÄMPÖ- JA ILMASTOINTIHUOLTO		
Lämpö- ja ilmastointi laitteiden korjaus.	x	

Tehtävä	Vuokranantaja	Vuokralainen
Lämpö- ja ilmastointi laitteiden valvonta ja huolto (esim. suodattimien vaihto)		x
Lämmönkulutuksen seuranta		x
Lämmönkulutuksen optimointi	x	x
Polttoainehankinta		x
Polttoaine- ja lämpölaskut		x
Ilmanvaihtokoneiden huolto ja korjaus		x
Ilmanvaihtojärjestelmän määräaikaishuollot		x
5 SÄHKÖHUOLTO		
Sähkösopimukset		x
Sähkölaskut		x
Sähkölaskut, asuntokohtainen mittaus		x
Kiinteistön sähkölaitteiden korjaus ja huolto		x
Sähkönkulutuksen seuranta		x
Sähkönkulutuksen optimointi	x	x
Valaisinhuolto: kiinteät valaisimet		x
Valaisinhuolto: toiminnan erillisvalaisimet		x
Uloskäytävämerkkivalot	x	
Hätäpoistumisopasteet		x

Tehtävä	Vuokranantaja	Vuokralainen
6 VESIHUOLTO		
Kiinteistön vesi- ja jätevesilaitteiden korjaus	x	
Kiinteistön vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta ja huolto		x
Vedenkulutuksen seuranta		x
Vedenkulutuksen optimointi	x	x
Lattiakaivojen ym. vastaavien viemärijärjestelmän osien puhdistus		x
Rasvanerotuskaivojen puhdistus ja tyhjennys		x
7 ERITYISLAITEHUOLTO		
Palo- ja vss-varusteet (lakisääteiset)		x
Alkusammutuskalusto sekä niiden huolto		x
Automaattiset palohälytyslaitteet		x
Palohälytyslaitteiden kuukausitestaus		x
Paineilmalaite kalusto sekä tarvikkeet		x
Höyrylaitteet (toiminta)		x
Kaasulaitteet (toiminta)		x
Palonsammutuslaitteet		x

Tehtävä	Vuokranantaja	Vuokralainen
Kylmälaitteet (kiinteistöön kuuluvat)		x
Keittiölaitteet (kiinteistöön kuuluvat)		x
Varavoimalaitteet (ei tällä hetkellä)		x
Puhelinverkko	x	
Puhelinlaitteet		x
Atk-verkko (johdot)	x	
Atk-laitteet		x
Äänentoistoverkko		x
Äänentoistolaitteet		x
TV antenniverkko	x	
TV laitteet		x
Toiminnan laitteet		x
Muut asiakaspalvelulaitteet		x
Toimintaan liittyvät erityislaitteet		x
8 SIIVOUSPALVELU		
Siivous		x
Jäteaitaus/katos		x
Ulkojättesäiliöt		x
Jätehuoltokustannusten optimointi		x
Sisäjäteastiat		x
Jätteiden lajittelu		x

Tehtävä	Vuokranantaja	Vuokralainen
Jätteiden vienti ulkosäiliöön		x
Jätteiden kuljetus		x
Jätehuoltomaksut		x
Jätepaperi (kierrätyskelpoinen ja tuhottava)		x
Ongelmajätteet ja muut erityisjätteet toiminnan osalta		x
Ongelmajätteet ja muut erityisjätteet kiinteistön ylläpidosta ja korjauksista aiheutuva		x
10 ULKOALUEET		
Viher- ja piha-alueiden kesähoito		x
Lumityöt koneella		x
Lumityöt käsin		x
Lumityöt käsin (päivystysaikana)		x
Liukkauden torjunta		x
Liukkauden torjunta (päivystysaikana)		x
Sulamisvesien poisjohtaminen		x
Kattolumivaroitukset	x	x
Kattolumen poisto		x
Tontin siivous sekä roskien poisto		x
Istutukset		x

Tehtävä	Vuokranantaja	Vuokralainen
Kesän kukkaistutukset (poikkeuksena edelliseen)		x
Kiinteiden ulkovarusteiden kunnossapito		x
Kevät- ja syyssiivoukset		x
11 MUUT		
Toiminnan edellyttämät opasteet		x
Kiinteistön opasteet		x
Vuokralaisen hankkimat koneet, laitteet sekä muu irtaimisto		x