

SOPIMUS YRITYSTILOJEN VUOKRAAMISESTA

1 Yleistä

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat alla yksilöidyn teollisuuskiinteistön vuokraamisesta.

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kangasniemen kunta (0164690-3), jäljempänä vuokranantaja

Vuokralainen: Tehomet Oy (0315647-3), jäljempänä vuokralainen

1.2 Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksella määritellään sopijapuolten velvoitteet vuokrattaessa kohdassa 1.3. mainittua teollisuushallia ja maalaamoa.

1.3 Sopimuksen kohde

Sopimuksen tarkoittama, kunnan omistama teollisuushalli maalaamoineen on Kangasniemen kunnan omistamalla, Kangasniemen kunnan Salmenkylässä sijaitsevalla Palkkipaja-nimisellä tilalla Rn:o 6:284, jonka pinta-ala on yhteensä 1,417 ha. Teollisuushallin ja maalaamon pinta-ala on yhteensä n. 2.600 m²

Kunta luovuttaa vuokrasopimuksen kohteena olevat toimitilat vuokralaiselle siinä kunnossa kuin ne tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ovat.

2 Lunastaminen

Vuokralainen voi lunastaa kohdassa 1.3. tarkoitettu teollisuushallikiinteistön omakseen vuokrakauden kuluessa. Lunastamisen ehdoista sovitaan tällöin erikseen.

3 Teollisuushallin vuokraaminen

3.1 Toiminnan määrittely

Toimitilat vuokrataan käytettäväksi Tehomet Oy:n yritystoimintaan siten, että tiloissa voidaan harjoittaa erilaista metallituotteiden valmistamiseen tarvittavaa toimintaa ja niiden pintakäsittelyä.

Yritys on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

3.2 Vuokra-aika

Yritys vuokraa teollisuushallin maa-alueineen 1.6.2025 alkaen 19 vuodeksi. Jos yritys käyttää oikeuttaan lunastaa teollisuushalli lyhyemmässä ajassa, niin vuokra-aika muuttuu vastaavasti.

3.3 Vuokranmaksu

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kuukausivuokrana 8160,73 eur (alv 0%). Hintaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokrahintaa tarkastellaan vuosittain vuoden ensimmäisen arkipäivän elinkustannusindeksin perusteella. Vertailuindeksinä käytetään sopimuksen allekirjoituspäivän mukaista indeksiä. Ensimmäisen kerran indeksitarkastus tehdään tammikuussa 2026.

Lisäksi vuokralainen maksaa vuokranantajalle lämmitysjärjestelmään tehtävän n. 272154 € lisäinvestoinnin (korko investoinnille 2,1%) jäljellä olevan vuokrakauden aikana (19 vuotta). Kuukausikustannus investoinnin takaisinmaksulle on 1669,93 eur (alv0%). Hintaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

3.4 Käyttömaksut

Vuokralainen vastaa kaikista rakennuksen ja kiinteistön käyttöön liittyvistä kustannuksista, kuten esimerkiksi lämmityksestä, sähköstä, jätehuollosta sekä vedestä ja jätevedestä aiheutuvista kustannuksista, sekä mahdollisesti kiinteistön mukana siirtyvien koneiden ja laitteiden kunnossapito-, huolto- ja korjauskustannuksista.

3.5 Kunnossapito ja perusparannukset

Vuokralaiselle kuuluu vuokra-aikana kunnossapitovelvollisuus sopimuksen tarkoittamista rakennuksista, koneista ja maa-alueesta. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kaikista normaaleista vuosihuoltotoista.

Vuokranantaja on sitoutunut tekemään kiinteistöön tarvittavia korvausinvestointeja 197000 euron suuruisella summalla, kuten vesikatteen saneeraus, IV-koneen saneeraus, lämmitysjärjestelmän saneeraus. Tämän lisäksi vuokranantaja on valmis tekemään 272154 euron investointien lisäyksen rakennukseen. Tämä investointitaso on huomioitu vuokran määrässä, mikäli investointeja toteutetaan enemmän, niin tällöin vuokran määrästä neuvotellaan uudelleen. Lähtökohtaisesti tehdyt investoinnit tulee kattaa vuokrilla 19 vuoden kuluessa. Investointien toteuttamisen ajankohdasta ja laajuudesta sovitaan erikseen. Vuodelle 2025 kunta on varannut talousarvioonsa määrärahaa investointien toteuttamiseksi vuokrauksen kohteeseen.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan toimintansa kannalta tarpeelliseksi katsomiensa muutostöiden tekemisestä ja niiden kustannuksista. Oleellisiin muutostöihin tulee saada kunnan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen vastaa siitä, että sopimuksen kohteena olevat toimitilat täyttävät myös vuokra-aikana lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamat vaatimukset, kuten esimerkiksi työturvallisuutta, rakentamista, terveydensuojelua ja paloturvallisuutta koskevien säännösten ja määräysten asettamat vaatimukset. Edellä mainittujen osalta havaittujen puutteiden korjaamisen kustannusten jakamisesta sovitaan erikseen.

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

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimusaikana kohteessa tehdyistä perusparannuksista tai muista töistä.

Vuokralainen huolehtii kaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta siten kuin laissa (669/78) kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on kiinteistön omistajalle säädetty.

3.6 Vahinkotapahtuma ja vakuutukset

Vuokralainen vastaa teollisuushallin vuokra-aikaisesta vakuuttamisesta sen täysarvosta. Vuokralainen vastaa vakuuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Mahdolliset vakuutuskorvaukset maksetaan kunnalle, jos sopimuksen kohde tuhoutuu korjauskelvottomaksi.

Mikäli rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa kokonaan tai muutoin siten, että maksettu vakuutuskorvaus vastaa rakennuksen täyttä arvoa, tämä yritystilasopimus katsotaan purkautuneeksi.

Mikäli rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa vain osittain, vakuutuskorvaus käytetään ensisijaisesti rakennuksen kunnostamiseen.

Vuokranantajalla on oikeus kuitata tästä sopimuksesta aiheutuvat saatavansa vuokralaiselle suoritettavasta vakuutuskorvauksesta. Kuittausoikeus koskee myös sellaisia sopimuksen kohteen käytöstä johtuvia maksuja, jotka kunta kiinteistön omistajana mahdollisesti joutuu yrityksen puolesta maksamaan kolmannelle tai kunnan omalle laitokselle, vaikka nämä eivät vielä olisi erääntyneetkään.

4 Muut sopimusehdot

4.1 Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle, ellei kunta anna siirtämiseen kirjallista suostumusta.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa toimitiloja tai osa siitä kolmannelle osapuolelle.

4.2 Viivästyskorko ja perimiskulut

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille saataville korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien.

4.3 Sopimuksen irtisanominen

Kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus noudattamalla kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa.

4.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus välittömästi purkaa sopimus, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusta eikä, saatuaan tästä kirjallisen kehotuksen, viivytyksettä korjaa laiminlyöntiään.

Mikäli sopijapuoli rikkoo liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/95) säännöksiä tai tämän sopimuksen vuokraamista koskevia määräyksiä, noudatetaan, mitä sanotun lain 8. luvussa on säädetty sopimuksen purkamisesta.

Sopimuksen purkautumisesta vahinkotapahtumanjohdosta on lisäksi määrätty kohdassa 3.6.

Mikäli teollisuushalli joutuu olemaan käyttämättömänä ennen kuin se vuokranantajan purettua sopimuksen vuokralaisen laiminlyönnin vuoksi luovutetaan uuden vuokralaisen käyttöön, vuokralaisella on velvollisuus korvata kunnalle tyhjänä oloaikaa vastaavasti enintään puolen vuoden vuokran suuruinen määrä.

4.5 Vuokranantajan oikeus eräisiin suorituksiin ja toimenpiteisiin vuokralaisen lukuun

Mikäli vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa suorittaa edellä kohdassa 3.4. tarkoitettuja käyttömaksuja tai kohdassa 3.6. tarkoitettuja vakuutusmaksuja ja laiminlyönnin seurauksena rakennukselle mahdollisesti aiheutuu vahinkoa tai kysymyksessä oleva liityntäsopimus tai vakuutusopimus mahdollisesti puretaan, vuokranantajalla on oikeus suorittaa yrityksen lukuun laiminlyöty käyttömaksu, liityntämaksu tai vakuutusmaksu ja periä suoritus vuokralaiselta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 3.5. tarkoitetun kunnossapitovelvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus suorittaa tarvittavat toimenpiteet yrityksen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Tässä kohdassa tarkoitetuille vuokranantajan saataville vuokralainen maksaa edellä kohdassa 4.3. tarkoitetun viivästyskoron suorituspäivästä lukien.

4.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa, mikäli asioista ei muuten päästä sopimukseen.

4.7 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan välittömästi allekirjoituksen jälkeen edellyttäen, että Kangasniemen kunnanhallituksen päätös 12.5.2025 on lainvoimainen.

Sopimusta noudatetaan 1.6.2025 lukien.

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

Kangasniemellä xx. xx.xxxx

KANGASNIEMEN KUNTA

TEHOMET OY