

1. YLEISTÄ

1.1. Sopijapuolet

Kangasniemen kunta (0164690-3), jäljempänä kunta
Tehomet Oy (0315647-3), jäljempänä yritys

1.2. Sopimuksen tarkoitus

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

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 viranomaisten määräysten edellyttämässä kunnossa vuokralaiselle.

2. LUNASTAMINEN

2.1. Lunastusoikeus

Yrityksellä on oikeus lunastaa kohdassa 1.3. tarkoitettu teollisuushalli omakseen vuokrakauden kuluessa.

2.2.

Lunastushinnan lähtökohtana on sopimuksen kohteena olevan teollisuuskiinteistön poistamaton tasearvo kunnan kirjanpidossa lunastushetkellä. Tästä poikkeuksen tekevät tontin itäkulman tasauskustannukset, joista kauppahinnassa otetaan huomioon yrityksen osuutena 50% syntyneistä tasauskustannuksista tukiperiaatteiden mukaisesti.

Hallin kaupan yhteydessä tontista tehdään erillinen kauppa, jolla tontti myydään yritykselle. Kunta sitoutuu myymään tontin nykyisellä neliöhinnalla eli 0,30 eur/m², indeksitarkistuksella korotettuna käyttäen vertailuajankohtana tammikuuta 2011.

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 20 vuodeksi. Jos yritys käyttää oikeuttaan lunastaa teollisuushalli lyhyemmässä ajassa, niin vuokra-aika muuttuu vastaavasti.

3.3. Vuokranmaksu

Yritys maksaa kunnalle vuotuista vuokraa, joka on sovitun prosentin mukainen määrä sopimuksen alkamisajankohdan mukaisesta teollisuuskiinteistön tasearvosta.
(Liitelaskelma)

Em. prosenttina käytetään 4,5 % (ALV 0%).

Mikäli yleisessä korkotasossa tapahtuu muutos tarkistetaan tätä vuokran perusteena olevaa korkoa puolivuositain vuoden alun ja heinäkuun alun tilanteen mukaisesti käyttäen vertailukorkona 6 kk euribor-korkoa. Koron lähtöarvo on sopimuksen alkamisajankohdan korko (Eb 6 kk).

Kunkin vuoden vuotuinen vuokra maksetaan jaettuna kalenterikuukausille yhtä suuriin eriin. Kukin erä on maksettava viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä kunnan ilmoittamalle tilille.

3.4. Käyttömaksut

Yritys suorittaa kaikki rakennuksen ja kiinteistön käyttöön liittyvät maksut kuten esimerkiksi lämmityksestä, sähköstä, jätehuollosta sekä vedestä ja jätevedestä aiheutuvat laskut, sekä mahdolliset kiinteistön mukana siirtyvien koneiden ja laitteiden kunnossapito-, huolto- ja korjausmaksut.

Sähkön ja mahdollisen kaukolämmön liittymismaksut lisätään kohdassa 2.2. mainittuun lunastus- ja vuokran laskemisperusteena käytettävään teollisuuskiinteistön arvoon.

3.5. Kunnossapito ja perusparannukset

Yritykselle kuuluu vuokra-aikana kaikinainen kunnossapito sopimuksen tarkoittamista rakennuksista, koneista ja maa-alueesta. Yritys on velvollinen huolehtimaan mm. rakennuksen tavanomaisista vuosikorjauksista ja huoltotöistä sekä ryhtymään kaikkiin rakennuksen kunnossapidon ja ylläpidon kannalta tarpeellisiin korjaustöihin.

Yritys huolehtii tarpeelliseksi katsomiensa muutostöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin muutostöihin tulee saada kunnan kirjallinen suostumus.

Yritys vastaa siitä, että sopimuksen kohteena olevat toimitilat täyttävät myös vuokra-aikana lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamat edellytykset ja vaatimukset, kuten esimerkiksi työturvallisuutta, rakentamista, terveydensuojelua ja paloturvallisuutta koskevien säännösten ja määräysten asettamat vaatimukset.

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

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

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

3.6. Vahinkotapahtuma ja vakuutukset

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

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.

Yritykselle suoritettavasta vakuutuskorvauksesta kunnalla on oikeus kuitata tästä sopimuksesta johtuvat saatavansa.

Kuittausoikeus koskee myös sellaisia sopimuksen kohteen käytöstä johtuvia maksuja, jotka kunta kiinteistönomistajana 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

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

Yrityksellä on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa toimitiloja tai osa siitä kolmannelle.

4.2. Viivästyskorke ja perimiskulut

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, yritys 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 vahinkotapahtuman johdosta on lisäksi määrätty kohdassa 3.6.

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

4.5. Kunnan oikeus eräisiin suorituksiin ja toimenpiteisiin yrityksen lukuun

Mikäli yritys 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 taikka vakuutussopimus mahdollisesti puretaan, kunnan on oikeus suorittaa yrityksen lukuun laiminlyöty käyttömaksu, liityntämaksu tai vakuutusmaksu ja periä suoritus yritykseltä.

Mikäli yritys laiminlyö edellä kohdassa 3.5. tarkoitetun kunnossapitovelvollisuutensa, kunnalla on oikeus suorittaa tarvittavat toimenpiteet yrityksen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset yritykseltä.

Tässä kohdassa tarkoitetuille kunnan saataville yritys maksaa edellä kohdassa 4.3. tarkoitetun viivästyskoron suorituspäivästä lukien.

4.6. Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan paikallisessa käräjäoikeudessa, mikäli asioista ei muuten päästä sopimukseen.

4.7.Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan yrityksen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta noudatetaan 01 .03. 2011 lukien.

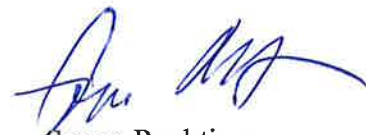
Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Kangasniemessä 02.02.2011

KANGASNIEMEN KUNTA



Pekka Toivonen
kunnanjohtaja



Seppo Pyyhtinen
elinkeinoasiamies

TEHOMET OY



Pentti Kettunen
toimitusjohtaja

Todistavat:





VUOKRATTAVAN TEOLLISUUSKIIINTEISTÖN ARVO SOPIMUKSEN
ALKAMISAJANKOHTANA

Kiinteistön ostohinta konkurssipesältä	1.400.000 €
Yrityksen esittämät lisäinvestoinnit (arvio)	214.000 €
-tontin tasauskustannuksista vähennetään 50% = n.	-25.000 €
Se osa kiinteistön kunnostuskustannuksista, jotka nostavat kiinteistön arvoa (yhteisesti sovittu osuus)	? €
Yhteensä	n.1.639.000 €