

Puumalan kunnan ja Puumalan Hatsapuri Oy:n välisen vuokrasopimuksen täytäntöönpanoa koskeva sopimus

Taustaa: Puumalan kunnanhallitus on tehnyt 7.12.2020 päätöksen tilojen vuokraamisesta Puumalan pakastamolta Puumalan Hatsapuri Oy:lle.

Tällä sopimuksella sovitaan vuokrasopimuksen täytäntöönpanosta seuraavaa:


Osapuolet toteavat, että kunnanhallituksen päätös ei ole vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä saanut lainvoimaa. Kunnanhallitus on päätöksellään päättänyt panna vuokrasopimuksen täytäntöön ennen lainvoimaa. Mikäli kunnanhallituksen päätös myöhemmin tulee kumotuksi hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä, lakkaa vuokrasopimuksen velvoitteet kummankin osapuolen osalta. Tämän estämättä osapuolet voivat tuolloin sopia siitä, että vuokrasopimusta jatketaan tilapäisenä, kunnes vuokraamista koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaisu.

Puumalassa 31.12.2020



Matias Hilden
kunnanjohtaja

Puumalan kunta



Ville Haapasalo
Hallituksen puheenjohtaja

Puumalan Hatsapuri Oy

VUOKRASOPIMUS

1/4

Kunnanhallitus 7.12.2020 § 185 LIITE NRO 1

Tämä sopimus korvaa edellisen, kunnanhallituksen 9.11.2020 hyväksymän ja molempien osapuolten 14.11.2020 allekirjoittaman sopimuksen.

- 1. Vuokranantaja** Puumalan kunta, y-tunnus 0166400-1
Keskustie 14
52200 PUUMALA
- 2. Vuokralainen** Puumalan Hatsapuri Oy, y-tunnus 3150935-2
Urheilukatu 5
00250 HELSINKI

3. Vuokrauskohte

Pakkasvarasto ja liitekarttaan merkitty osuus toimitiloista sekä ulkovarasto osoitteessa:

Puumalan pakastamo
Airotie 2, 52200 Puumala

Sekä rakennuksessa harjoitettavaan liiketoimintaan liittyvät koneet, laitteet ja varastointimateriaali, joka on vuokranantajan omaisuutta. Irtaimistosta tehdään erillinen liite vuokrankauden alkaessa.

Rakennus vuokrataan elintarvikkeiden valmistusta, pakastamista, säilyttämistä, myyntiä ja pakkaamista varten. Tiloja saa käyttää vain elintarviketarkoituksiin.

4. Vuokra-aika

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan 1.1.2021 alkaen ja on voimassa viiden vuoden ajan (31.12.2025 saakka), minkä jälkeen vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus voidaan määräajan päätyttyä irtisanoa päättymään kirjallisella irtisanomisilmoituksella noudattaen yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa.

5. Vuokra, vuokran tarkistus, takuuvuokra ja muut maksut

Veroton perusvuokra on 1500,00 € kuukaudessa.

Kuukausivuokraan lisätään erikseen sovittavien muutostöiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset 20 vuoden poistoajalla laskettuna. Muutostöiden enimmäiskustannus on 100 000 euroa. Vuokralainen on tietoinen, että muutostyöt edellyttävät sitä, että Puumalan kunnanvaltuusto myöntää ko. kohteeseen määrärahan vuoden 2021 talousarviossa.

Niiltä osin kuin muutostyöt kohdistuvat nimenomaisesti vuokralaisen harjoittamaan toimintaan (leipomotoimintaan), tulkitaan viiden vuoden määräajan jälkeinen osuus (eli 75 %) vuokralaiselle myönnettäväksi vähämerkityksiseksi tueksi (ns. de minimis -tuki).

VUOKRASOPIMUS

2/4

Tuen enimmäismäärä on 75 000 euroa. Kunta ilmoittaa tarkan tuen määrän, kun edellä mainitut muutostyöt on toteutettu.

Tuen myöntämisessä noudatetaan Komission asetusta (EU) N:o 1407/2013, annettu 18 päivänä joulukuuta 2013, perustamissopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen. (Julkaistu EUVL nro L 352, 24.12.2013)

Vuokraan lisätään arvonlisävero 24 %. Mikäli arvonlisävero muuttuu, tarkistetaan vuokraan sisältyvän veron määrää vastaavasti. Vuokranantajalla on lisäksi oikeus lisätä vuokraan myös myöhemmin säädettävät vastaavat vuokraustoimintaan liittyvät verot sekä julkiset maksut ja niiden korotukset.

Kuukausivuokra maksetaan kunkin kalenterikuukauden 16. päivänä. Viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen.

Vuokraa tarkistetaan kuluttajahintaindeksin mukaan (2015=100) ensimmäisen kerran 1.1.2022. Tämän jälkeen vuokraa tarkistetaan vuosittain. Korotus perustuu tarkistusta edeltävän vuoden elokuun indeksin mukaan. Perusindeksinä käytetään vuoden 2020 elokuun pistelukua (103,7)

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle kolmen kuukauden takuuvuokran ennen vuokrauden alkamista.

6. Voimassa olevat vuokrasopimukset

Vuokrattava toimitila ja sen kiinteistö on kokonaisuudessaan 31.12.2020 saakka vuokrattu Jääsaukko Oy:lle.

7. Kiinteistön huolto

Vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan kaikista oman toimintansa aiheuttamista käyttö-, ylläpito- ja hoitokustannuksista mukaan lukien sähkö, valaistus, lukitukset, vartiointi, teleliittymät, kylmälaitteiden lämpötilaseuranta, siivous, jätehuolto ja piha-alueen ympärivuotisesta hoidosta.

Vuokralainen tekee tarvittavilta osin sopimuksen näiden hankinnasta tilojen muiden vuokralaisten kanssa.

Vuokralainen vastaa myös samassa kiinteistössä vuokrattavien toimitilojen ulkopuolella sijaitsevien kylmätilojen ja -laitteiden käyttökustannuksista niiltä osin kuin näitä ei voida teknisesti erottaa kolmannen osapuolen omaksi kustannukseksi. Tämä rasite huomioidaan vuokratasossa kun sen määrä tarkentuu vuoden 2021 aikana.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön rakenteista ja sen kylmä- ym. laiteteknisestä huollosta ja korjauksista. Huoltopyyntöihin tulee kunnan reagoida viivytyksettä.

Vuokranantaja huolehtii, että kiinteistö ja toimitilat ovat elintarvike- sekä terveysviranomaisten hyväksymässä kunnossa.

VUOKRASOPIMUS

3/4

Vuokranantaja vastaa rakennuksen palovakuutuksesta sekä vuosi- ja peruskorjauksista, jotka eivät johdu kiinteistön huonosta käytöstä. Näistä vuosi- ja peruskorjauksista sopivat vuokranantaja ja vuokralainen keskenään.

Vuokranantaja vastaa lisäksi kiinteistöveroista ja muista kiinteistön omistamiseen liittyvistä maksuista.

8. Vuokrattavan huoneiston hallinta ja kunto

Vuokratut tilat vuokrataan hallintaan heti vuokrasopimuksen tullessa voimaan sen hetkessä kunnossa ja niine varusteineen, mitkä silloin ovat olemassa.

Rakennuksen muilla vuokralaisilla on oikeus osoittaa henkilöstön suihkutilat vuokralaisen hallitsemalla alueella sijaitseviin sosiaalitiloihin sekä käyttää tarvittaessa oheismateriaalina olevan suunnitelman mukaista pukuhuonetta ja sisäänkäyntiä, edellyttäen että käyttö ei vaaranna kummankaan vuokralaisen elintarvikehygieniaa. Yhteiskäyttö toteutetaan vuokralaisen ohjeistamalla tavalla.

9. Tilojen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kiinteistön käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kiinteistön käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty ja määrätty.

Vuokralainen saa vuokranantajan kanssa sovittuaan ja viranomaisluvasta hankittuaan kiinnittää mainoskilpiä tms. talonseiniin tai muihin paikkoihin.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vaatimista viranomaisluvista sekä kuluista ja aiheuttamista mahdollisista käyttövaurioista.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin äkillisistä vahingoista johtuvia korjauksia lukuun ottamatta, vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta kuitenkin oikeus vahingonkorvaukseen tai vuokran alentamiseen.

Vuokralainen ei saa tehdä kiinteistössä muutos- ja perusparannustöitä ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli vuokralainen on tehnyt huoneistossa muutos- ja perusparannustöitä, vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan niitä vuokrasopimuksen päättyessä, ellei yhteisesti ole toisin sovittu.

Vuokralainen on velvollinen saattamaan vuokraamansa kiinteistön vuokra-ajan päätyttyä siihen kuntoon, missä se oli vuokrasopimuksen alkaessa kuitenkin tavanomaisesta käytöstä johtuva kuluminen huomioon ottaen. Vuokralainen vastaa kiinteistön loppusiivouksesta.

10. Käyttöhäiriöt

Tilapäiset, force majeure – tyyppiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön

VUOKRASOPIMUS

4/4

hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä, mikäli niiden ei voida katsoa syntyneen vuokranantajan viaksi luettavista syistä.

11. Vakuuttaminen

Allekirjoittaneiden kesken on sovittu, että vuokralainen itse huolehtii ja kustantaa oman omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisen mahdollisten vahinkojen varalta.

12. Sopimuksen siirtäminen

Vuokralainen eikä vuokranantaja saa ilman yhteistä kirjallista sopimusta siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle. Vuokralainen saa ottaa tiloihin alivuokralaisia.

13. Oikeuspaikka

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Etelä-Savo käräjäoikeudessa.

14. Pakastamon alueen kehittämissuunnitelma

Osapuolet laativat kevään 2021 aikana pakastamon alueen kehittämissuunnitelman yhdessä alueen muiden toimijoiden kanssa. Suunnitelmassa tarkastellaan ratkaisut, joilla kaikkien 1.1.2021 lukien pakastamon tiloissa toimivien yritysten kehittyminen turvataan ja mahdollistetaan tulevaisuudessakin.

15. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

VUOKRASOPIMUS

5/4

Puumalassa 21. päivänä joulukuuta 2020


Vuokranantaja:

Puumalan kunta


Matias Hilden
kunnanjohtaja

Vuokralainen:

Puumalan Hatsapuri OY


Ville Haapasalo
Hallituksen puheenjohtaja

