

TEOLLISUUSTILAN VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	Puumalan kunta, y-tunnus 0166400-1 Keskustie 14 52200 Puumala
Vuokralainen	Puumalan Hatsapuri Oy, y-tunnus 3150935-2 Urheilukatu 5 00250 Helsinki
Vuokrakohde	<p>Puumalan kunnan Kirkonkylässä Teollisuusalue -nimisellä tilalla sijaitseva pakastamorakennus pakkasvarastoineen sekä toimitiloineen ja varastoituneen liitekartan 1 mukaisesti. Rakennus sijaitsee osoitteessa Airotie 2, 52200 Puumala.</p> <p>Vuokrattava pinta-ala on noin 1 100 m².</p> <p>Vuokrasopimukseen kuulumattomat alueet on merkitty sinisellä ja keltaisella.</p> <p>Vuokrasopimukseen kuuluvat rakennuksessa harjoitettavan liiketoimintaan liittyvät koneet, laitteet ja varastointimateriaali, joka on vuokranantajan omaisuutta. Irtaimistosta on erillinen luettelo, joka on vuokrasopimuksen liitteenä 2 ja se päivitetään huhtikuun 2025 aikana.</p> <p>Rakennus vuokrataan elintarvikkeiden valmistusta, pakastamista, säilyttämistä, myyntiä ja pakkaamista varten. Tiloja saa käyttää vain elintarviketarkoituksiin.</p>
Vuokra-aika	<p>Vuokra-aika alkaa ja tämä sopimus astuu voimaan siinä vaiheessa, kun kunnanvaltuuston päätös on lainvoimainen.</p> <p>Sopimus on määräaikainen siten, että vuokra-aika päättyy 31.5.2029. Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana ja irtisanomisaika on 12 kuukautta.</p>
Vuokran määrä	<p>Peruspääomavuokra koko tilasta on 2 500 euroa kuukaudessa.</p> <p>Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan yleisen arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero.</p> <p>Kuukausivuokra maksetaan kunkin kalenterikuukauden 16. päivänä. Viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen.</p> <p>Vuokraa tarkistetaan kuluttajahintaindeksin mukaan (2015=100) ensimmäisen kerran 1.1.2026. Tämän jälkeen vuokraa tarkistetaan vuosittain. Korotus perustuu tarkistusta edeltävän vuoden syyskuun indeksin mukaan. Perusindeksinä käytetään vuoden 2024 syyskuun pistelukua (122,26).</p>

TEOLLISUUSTILAN VUOKRASOPIMUS

Takuuvuokra Vuokralainen suorittaa vuokranantajalle yhteensä kolmen kuukauden vuokraa (eli yhteensä 7.500 €) vastaavan vuokravakuuden, jota vuokranantaja on oikeutettu käyttämään kaikkien tämän sopimuksen velvoitteiden, kuten vuokran, viivästysseuraamusten ja mahdollisten vahingonkorvausten suoritukseksi. Osana vakuutta voidaan pitää 31.12.2020 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaista jo suoritettua vuokravakuutta.

Voimassa olevat vuokrasopimukset

Osa vuokratuista tiloista on vuokrattu Puumalan Hatsapuri Oy:lle.

Kiinteistön huolto

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

Vuokralainen vastaa kohteen sähkönkulutuksen kustannuksesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön rakenteista ja sen kylmä- ym. laiteteknisestä huollosta ja korjauksista. Huoltopyynnöt tulee osoittaa kunnalle viivytyksettä ja kunnan tulee reagoida niihin viivytyksettä.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että kiinteistöön saatetaan tehdä kylmäainemuutostöitä vuokrakauden aikana ennen 31.12.2029. Vuokranantaja tekee kylmäainemuutostöitä koskevan päätöksen 31.5.2028 mennessä. Vuokraa tarkastetaan siinä vaiheessa, kun kylmäainemuutostyöt on toteutettu.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että kiinteistö ja toimitilat ovat elintarvike- ja terveysviranomaisten hyväksymässä kunnossa. Vuokralainen vastaa siitä, että tuotannossa ja muussa liiketoiminnassa toimii vuokratiloissa huolellisesti aiheuttamatta omaisuudelle vahinkoa ja näin osaltaan vastaa siitä, että kiinteistö ja toimitilat pysyvät viranomaisten hyväksymässä kunnossa.

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

Vuokrattavan huoneiston hallinta ja kunto

Vuokratut tilat vuokrataan tämän sopimuksen tullessa voimaan sen hetkessä kunnossa ja niine varusteineen, mitkä silloin ovat olemassa.

Tilojen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta 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 viranomaisluvut hankittuaan kiinnittää mainoskilpiä tms. talonseiniin tai muihin paikkoihin.

TEOLLISUUSTILAN VUOKRASOPIMUS

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.

Käyttöhäiriöt

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

Vuokranantajan suorittamat muutostyöt ja vaikutus vuokraan

Vuokranantaja sitoutuu pienentämään pakkasvaraston liitteeseen 1 merkityn kokoiseksi. Pienennetty varasto on merkitty vihreällä ja sopimuksenlaadintahetken tilanne punaisin viivoin.

Lisäksi vuokranantaja sitoutuu hankkimaan kiinteistöön uuden sähkökeskuksen ja varmistamaan, että kiinteistöön saadaan muutostöiden kautta maksimissaan 220 kW lisätehoa nykytilanteeseen verrattuna.

Edellä mainitut korjaukset kiinteistöön ovat luonteeltaan kiinteistön peruskorjausta eikä niistä laskuteta vuokralaista erikseen.

Pakkasvaraston ja sähkökeskuksen uusimisen tarvitseman remontin ajalta jätetään perimättä yhden kuukauden vuokra.

Vuokralaisen suorittamat muutostyöt

Vuokralainen saa tehdä kiinteistössä muutos- ja perusparannustöitä vuokranantajan luvalla. Mikäli vuokralainen on tehnyt huoneistossa muutos- ja perusparannustöitä, vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan niitä vuokrasopimuksen päättyessä.

Vakuutukset

Vuokranantaja huolehtii kiinteistön vakuuttamisesta ja vuokralainen oman omaisuutensa vakuuttamisesta.

Sopimuksen siirtäminen

Vuokralainen ei saa ilman kunnan kirjallista suostumusta siirtää tätä vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen saa ilman kunnan kirjallista suostumusta alivuokrata tilaa kolmannelle osapuolelle.

Muut sopimusehdot

Vuokralainen vastaa vuokrakohteelle aiheuttamiensa vaurioiden korjauskustannuksista niiltä osin kuin vakuutus ei niitä korvaa.

TEOLLISUUSTILAN VUOKRASOPIMUS

Vuokralainen sitoutuu tarjoamaan pakkasvarastopalvelua yrityksille koko sopimuskauden ajan. Vuokralainen määrittää palvelutason ja vuokrattavan kapasiteetin.

Kunta hyvittää vuokralaiselle sinisellä merkittyjen tilojen sähkönkulutuksen arviolaskuun perustuen.

Kunta vastaa jäähilekoneen kustannuksista ja käyttöön liittyvistä järjestelyistä. Jäähilekone on merkitty pohjapiirroksen keltaisella.

Oikeuspaikka

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.

Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummaltakin sopijapuolelle.

Puumalassa . päivänä . kuuta 2025

Niina Kuuva
kunnanjohtaja
Puumalan kunta

Sampsu Luukkanen
toimitusjohtaja

Liite 1. Pohjapiirros

