

Kunnanhallitus 9.8.2021 § 107 LIITE NRO 1
Valtuusto 16.8.2021 § 43 LIITE NRO 1

1. Vuokranantaja Puumalan kunta, y-tunnus 0166400-1
Keskustie 14
52200 PUUMALA

2. Vuokralainen Saimas Spinnery Oy, y-tunnus 3201286-6
Karkiantie 451, 52200 Puumala

3. Vuokrauskohde

Teollisuushallitila Puumalan kunnan omistamassa ns. Melka-hallissa, osoitteessa Koskenseläntie 3, 52200 Puumala.

Vuokrattava alue on osoitettu karttaliitteessä sinisin rajoin ja on pinta-alaltaan noin 600 m². Lisäksi vuokralaisella on käyttöoikeus sosiaalityötiloihin ja vuokralaisella on tiedossa, että sosiaalityötiloja käyttää myös muut Melka-hallin käyttäjät. Nämä tilat on merkitty pohjapiirroksen punaisella.

Rakennus vuokrataan villan ja poistotekstiilien kehräämötoimintaa varten. Lisäksi tiloissa on myyntitoimintaa ja käsityömatkailua palvelevaa toimintaa.

4. Vuokra-aika

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan ns. perusvuokran osalta silloin, kun yritys on käynnistänyt vuokratilassa toiminnan ja laitteisto on toimitettu, mutta kuitenkin viimeistään 1.5.2022.

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan muutostöiden osalta viimeistään 1.3.2022, jolloin muutostyöt tulee olla valmiina.

Vuokrasopimus on voimassa 5 vuoden ajan (28.2.2027 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 **1 300 euroa** kuukaudessa.

Kuukausivuokraan lisätään erikseen sovittavien muutostöiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset 20 vuoden poistoajalla laskettuna. Muutostyöt laskutetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Muutostöiden enimmäiskustannus on kuitenkin 250 000 euroa. Vuokralainen on tietoinen, että muutostyöt edellyttävät sitä, että Puumalan kunnanvaltuusto myöntää ko. kohteeseen lisämäärärahan.

Muutostyöt tulee olla toteutettuna viimeistään 28.2.2022.

Muutostöistä kunnalle aiheutuvat kustannukset tulkitaan vuokralaiselle myönnettäväksi vähämerkityksiseksi tueksi (ns. de minimis -tuki) niiltä osin, kun ne ylittävät viiden vuoden määräajan jälkeisen osuuden (75 %).

Tuen enimmäismäärä on 187 500 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 säädettyjä 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 1.1.2023. Tämän jälkeen vuokraa tarkistetaan vuosittain. Korotus perustuu tarkistusta edeltävän vuoden kesäkuun indeksin mukaan. Perusindeksinä käytetään vuoden 2021 kesäkuun pistelukua (105,4).

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle kolmen kuukauden takuuvuokran ennen vuokrauksen alkamista. (perusvuokra + muutostyön osuus 3 kuukaudelta)

6. Voimassa olevat vuokrasopimukset

Kyseisessä tilassa toimii Puumalan Golf-osuuskunta noin 50 neliömetrin alueella ja heillä on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jonka irtisanomisaika on molemmin puolin neljä kuukautta. Osuuskunnan kanssa on alustavasti neuvoteltu sopimuksen lyhyemmästä irtisanomisajasta ja toiminnan siirtämisestä toisiin tiloihin, jotta muutostyöt voisivat alkaa syksyllä 2021.

Kyseisessä tilassa toimii kuntouttavan työtoiminnan ryhmä. Ryhmälle etsitään korvaavat tilat.

7. Kiinteistön huolto

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

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

Vuokranantaja vastaa lämmityskustannuksista ja lämmitys sisältyy vuokrahintaan.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön rakenteista ja sen laiteteknisestä huollosta ja

korjauksista. Huoltopyyntöihin tulee kunnan reagoida viivytyksettä. Vuokranantaja ei vastaa niistä laitteista, joita vuokralainen hankkii toiminnan harjoittamista varten.

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. Sähkö- ja vesimaksut

Sähkönkulutus ei sisälly vuokrahintaan. Vuokranantaja hankkii vuokralaisen käyttöön oman takamittarin. Sähkömittari lisätään muutostöihin.

Vedenkulutus ei sisälly vuokrahintaan. Vuokranantaja asentaa tilaan oman vesimittarin ja vuokralainen vastaa omalta osaltaan vesimaksuista.

9. Vuokrattavan huoneiston hallinta ja kunto

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

10. 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 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 päättyttyä siihen kuntoon, missä se oli vuokrasopimuksen alkaessa kuitenkin tavanomaisesta käytöstä johtuva kuluminen huomioon ottaen. Vuokralainen vastaa kiinteistön loppusiivouksesta.

11. 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.

12. Vakuuttaminen

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

13. Sopimuksen siirtäminen

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

14. Oikeuspaikka

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Etelä-Savon kärjäoikeudessa.

15. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

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

Puumalassa XX. päivänä x 2021

Vuokranantaja

Vuokralainen

Puumalan kunta

Saimas Spinnery Oy

kunnanjohtaja

toimitusjohtaja