

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

1. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että Muhoksen kunta hankkii 90 % rakennettavasta teollisuushallista hallintaansa vuokrauksella, jos kiinteistö vapautuu ennen 30.6.2033. Vuokrasopimus on ehdollinen sille, että vuokranantaja rakennuttaa liitteessä 1 kuvatun kiinteistön ja solmii siihen vuokrasopimuksen, joka voidaan irtisanoa ennen 30.6.2034 ilman merkittävää sopimussakkoa.

Sopimus on ehdollinen ja optio sopimuksen käyttämiseen on Vuokranantajalla.

Kommentoimut [EP1]: Investori lisää

2. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja

Kiinteistö Oy xx (y-tunnus xxxxxx-x) (perustettava)

Osoitetiedot, postinumero ja postitoimipaikka (jäljempänä "Vuokranantaja")

Vuokralainen

Muhoksen kunta, kunnan liikelaitos tai kuntaomisteinen yhtiö. Muhoksen kunnalla on oikeus osoittaa vuokrasopimus haluamalleen taholleen yllä mainituista.

Jäljempänä "Vuokralainen" ja "Vuokranantaja" kumpikin erikseen myös "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

3. Vuokrauskohde

Vuokrauskohteeseen kuuluu päärakennus (teollisuushalli toimisto- ja sosiaaliiloineen) sekä maa-alue ("Vuokrauskohde"). Vuokrauskohteen rakennukset ja rakennelmat rakennetaan osoitteeseen Tyrnäväntie 1,

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

91500 Muhos sijaitsevalla kiinteistöllä, jonka kiinteistötunnus on 494-402-140-1 Merikukka, karttaliitteen (liite 2) mukainen 6896 m²:n mukainen määräala.

Kommentoimut [EP2]: Täytettävä

Vuokralainen saa hallintaansa 90 % vuosina 2024-2025 rakennetusta rakennuksesta mitattuna pinta-alalla. Sopimus ei koske tämän jälkeen rakennettuja rakennuksia tai rakennusten laajennuksia. Tilat on kuvattu liitteessä 1. Osa rakennuksen tiloista voidaan osoittaa yhteisiksi tiloiksi, tällöin niiden pinta-ala vähennetään kokonaispinta-alasta, josta Vuokralaisen hallintaan siirtyvä osa lasketaan. Vuokranantajan on mahdollisuuksien mukaan osoitettava tämä osa mahdollisimman yhtenäisenä kokonaisuutena. Tilojen on täytettävä seuraavat edellytykset:

- Tilat tulee voida jakaa vähintään 75 m² -tiloihin.
- Jokaiseen tilaan tulee voida asentaa käyntiovellinen nosto-ovi
- Tiloihin on oltava talotekninen varaus wc:lle, suihkulle ja/tai minikeittiölle tarvittavin vesi- ja viemäripistein.
- Tiloissa on oltava erillinen öljyn- ja hiekanerotuskaivo sekä siihen liittyvä viemärivaraus.

Tilan erottamiseen sovelletaan kohdan 8 mukaista kustannusten jakoa.

4. Vuokrauskohteen luovutus ja käyttö

Vuokrakohteeseen luovutetaan Vuokralaiselle kolmen kuukauden kuluessa siitä päivästä, kun Vuokranantaja on ilmoittanut halustaan käyttää tämän sopimuksen mukaista oikeuttaan aloittaa vuokrasuhde Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä. Vuokranantajan on viimeistään kahta kuukautta ennen kohteen luovutusta ilmoitettava, mitkä osat kohteesta Vuokralaisen käyttöön luovutetaan.

Lisäksi edellytyksenä on, että Vuokrakohteessa sen luovutushetkestä eteenpäin vuokralla ollut vuokralainen, Cactus Oy (3249847-2), on irtisanonut tai purkanut vuokrasopimuksen, tai Vuokranantaja on päättänyt tämän sopimuksen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 48 §:n mukaisilla purkuperusteilla.

Vuokralaisen katsotaan saaneen kohteen hallintaansa, kun hän on saanut haltuunsa avaimet tilaan.

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

Vuokralainen voi käyttää tilaa haluamaansa kaavan ja rakennusluvan mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrauskohteen käyttäminen vastaa kulloinkin voimassa olevia ympäristö- ja terveystoimintamääräyksiä, ja että kaikki Vuokrauskohteen käytön ja Vuokralaisen liiketoiminnan kannalta olennaiset ja tarvittavat luvat on hankittu ja voimassa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vahingosta ja ylimääräisistä kuluista, joka näiden vastuiden laiminlyönnistä tai rikkomisesta voi seurata. Vuokralainen on korvausvelvollinen näistä kustannuksista. Mikäli vuokrausalueen käytölle ilmenee uusia viranomaisesta johtuvia vaatimuksia vuokralaisen toiminnan takia, Vuokralainen vastaa välillisesti kustannuksista siten, että Vuokranantaja toteuttaa muutokset ja perii erillisen sopimuksen perusteella investointivuokraa Vuokralaiselta. Selvyyden vuoksi todettakoon, että jos investointivuokra ei ehdi kattaa muutostyön kustannuksia ennen Vuokrasopimuksen päättymistä, vastaa Vuokralainen investoinnin kustannusten maksamisesta täysimääräisesti. Ennen muutosten toteuttamista, näistä pitää sopia aina Vuokralaisen kanssa erikseen kirjallisesti.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle Vuokran arvonlisäveroineen kuukausittain viimeistään kunkin kalenterikuukauden 2. päivänä. Vuokralainen maksaa Vuokran Vuokranantajan pankkitilille: FI00 0000 0000 0000 00.

5. Vuokrasuhteen kesto ja vuokrahinta

Vuokrasopimus on määräaikainen ja voimassa 31.12.2033.

Vuokrahinta määritetään seuraavasti. Vuokrahinnan perustaso on 18 000 €/kk 1.1.2025 hintatasosta. Tämä tarkastetaan vuosittain tammikuun kolmas päivä vuoden 2024 elinkustannusindeksin kehityksen mukaisesti. Indeksien pisteluvun alentuessa vuokraa ei alenneta.

Vuokran määrään lisätään arvonlisävero, jos vuokralainen harjoittaa tiloissa arvonlisäverollista liiketoimintaa. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokrasuhteen alussa siitä, onko tiloissa harjoitettava toiminta arvonlisäverollista. Vuokralainen on myös välittömästi velvollinen tiedottamaan asiasta Vuokranantajaa, jos tilanne muuttuu.

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

Jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vastaavan määrän.

Vuokralainen asettaa kolmen (3) kuukauden vuokran määrää vastaavan vuokravakuuden viimeistään, ennen kohteen luovutusta vuokralaiselle. Vuokravakuus siirretään vuokranmaksutilille tai muu vuokranantajan hyväksymä vakuus asetetaan (tilapanntaus tai pankkitakaus). Jos vakuutta ei aseteta, Vuokralainen maksaa tästä sopimussakkona 7 % vuosikorkoa vuokravakuuden määrästä.

Tämän Sopimuksen allekirjoittamalla Vuokralainen antaa suostumuksensa siihen, että Vuokranantaja saa nostaa ja käyttää vuokralaisen antaman vakuuden Vuokralaisen laiminlyötyä sopimukseen liittyvän vuokranmaksu- ja/tai muut velvollisuutensa siltä osin kuin se kattaa Vuokranantajalle syntyneen vahingon.

Vuokravakuus palautetaan Vuokralaiselle Vuokrasuhteen päättyttyä, kun kaikki sopimusehdot on täytetty. Vakuudelle ei makseta korkoa.

Osapuolien tulee maksaa minkä tahansa tässä Sopimuksessa sovitun suoritteen viivästyneelle määrälle viivästyskorkoa korkolain 4 § 1 momentin mukaisesti. Viivästyskoron kertyminen alkaa suoritteen eräpäivästä ja päättyy todelliseen maksupäivään.

6. Kuluvastuu

Vuokralainen vastaa vuokran lisäksi Vuokrakohteen lämmityksestä, jäähdytyksestä, ilmastoinnista, sähköstä, vedestä, tilojen ja pihan siivouksesta, kiinteistönhuoltokuluista, jätehuollosta, vartioinnista, avain- ja kulunhallinnasta, valaisinhuollosta, tietoliikenteestä aiheutuvista kuluista, sekä muista Vuokralaisen omaan toimintaan liittyvistä ja aiheutuvista kustannuksista. Selvytyden vuoksi todettakoon, että Vuokranantaja huolehtii näihin liittyvistä investoinneista.

Vuokranantaja huolehtii sellaiset energia- ja vedenkulutusmittaukset, että Vuokralaisen osuus näistä kuluista voidaan luotettavasti mitata. Muilta osin kulut voidaan jyvittää pinta-alojen suhteessa, jos niitä ei voida jakaa luotettavammin muulla perusteella.

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

Vuokranantaja vastaa kiinteistön omistajana kiinteistöverosta ja kiinteistön täysarvovakuutuksesta.

7. Kunnossapito ja korjaukset

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohte ja piha-alue ovat lainsäädännön ja viranomaisen rakennus- ja kaavoitusmääräyksien edellyttämässä kunnossa.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrakohteet vastaavat aina kulloinkin voimassa olevia Vuokralaisen toiminnan asettamia erityisiä laatuvaatimuksia. Vuokralainen noudattaa päivittäisessä toiminnassaan liiketoimintaansa sovellettavia lakeja ja muita viranomaismääräyksiä.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle viipymättä kaikista Vuokrakohteissa havaitsemistaan vioista ja häiriöistä.

Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan koko Vuokrakauden ajan huolehtia siitä, että Vuokrakohte on päivittäin hyvässä järjestyksessä ja vastaa Vuokralaisen liiketoiminnasta johtuvia erityisiä vaatimuksia, pois lukien kuitenkin normaaliksi katsottava kuluminen. Vuokralaisen tulee huolehtia Vuokrauskohteen kunnossapidosta tavanomaisella huolellisuudella. Vuokranantaja vastaa kiinteistön peruskorjauksista sekä kiinteistön koneiden ja laitteiden toimintakunnosta.

Vuokralaisen toimintaa palvelevat erikoisrakenteet tai Vuokralaisen liiketoimintaan kuuluvat koneet, laitteet ja kalusteet eivät kuulu Vuokrakohteeseen. Näiden laitteiden asennuksesta, ylläpidosta ja huollosta sekä toimintakunnosta vastaa Vuokralainen. Vuokralainen vastaa Vuokralaisen omistamien teknisten laitteiden uusimisesta, korjauksesta ja huollosta. Vuokralainen vastaa vahingosta, jonka hänen omistamansa tai asentamansa laitteet saattavat aiheuttaa Vuokrauskohteelle.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokrasuhteen kestäessä teettämään Vuokrakohteessa tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle. Tavanomaiset korjaus- ja muutostyöt tulee aikatauluttaa siten, että niistä Vuokralaisen liiketoiminnalle aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen. Mikäli tavanomaiset korjaus- ja muutostyöt vaikuttavat Vuokralaisen liiketoimintaan, niiden suorittamisen aikataulu tulee sopia vähintään 14 päivää etukäteen.

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin Vuokranantaja saa ryhtyä vain, mikäli siitä on ilmoitettu kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

Mikäli korjaustöistä aiheutuu Vuokralaisen liiketoimintaa aiheuttavaa haittaa, on Vuokralainen oikeutettu saamaan alennusta Vuokrasta haitan ajalta. Alennus vastaa Vuokran määrää haittaa kärsineeltä ajalta. Mikäli haitta pysäyttää Vuokralaisen tuotannon yli 24 tunnin ajan, tai haitasta ei ilmoitettu vähintään 2 kuukautta etukäteen, on Vuokralainen oikeutettu saamaan korvausta vuokranantajalta tuotannon viivästymisen johdosta. Vahingonkorvaus- ja purkuoikeutta ei kuitenkaan ole, jos korjaustoimien tarve aiheutuu Vuokranantajasta riippumattomasta syystä ja korjaustoimia ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää, eikä niistä ole voitu ilmoittaa etukäteen niiden yllättävyyden vuoksi.

8. Muutokset vuokrakohteeseen ja poismuutto

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan toimintaansa varten tehdä muutoksia ja parannuksia Vuokrakohteeseen ilmoittamalla niistä Vuokranantajalle ja saatuaan tälle Vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Saatuaan muutokset valmiiksi Vuokralaisen tulee tarvittaessa päivittää asiaan kuuluvat piirustukset ja tekniset asiakirjat ja toimittaa ne Vuokranantajalle.

Vuokranantaja toteuttaa yllä mainitut muutostyöt itse, jos näin sovitaan Osapuolten välillä, jolloin Vuokralainen vastaa välillisesti kustannuksista siten, että Vuokranantaja toteuttaa muutokset ja perii erillisen sopimuksen perusteella investointivuokraa Vuokralaiselta. Selvyyden vuoksi todettakoon, että jos investointivuokra ei ehdi kattaa muutostyön kustannuksia ennen Vuokrasopimuksen päättymistä, vastaa Vuokralainen investoinnin kustannusten maksamisesta täysimääräisesti.

Molemmat Osapuolet vastaavat osaltaan siitä, että tekemiensä muutosten ja korjausten vaatimat viranomaisluvut on haettu ja ovat voimassa ennen muutosten ja korjausten suorittamista.

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan purkamaan Vuokrauskohteessa harjoittamaansa liiketoimintaa varten asentamansa kalusteet ja laitteet sekä siivoamaan ja tyhjentämään Vuokrauskohteen omistamistaan laitteista ja kalusteista Vuokrasuhteen päättyessä. Vuokralaisen tulee myös saattaa Vuokrauskohde vähintään vastaavaan kuntoon kuin se oli Vuokrasuhteen alkaessa, pois lukien normaaliiksi katsottava kuluminen.

9. Vakuutukset ja muut ehdot

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistö on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen omistamalla tai hallitsemalla irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja, eikä vuokranantaja vastaa sanotuista vahingoista.

Vuokralainen vastaa kiinteistössä olevan omaisuuden vakuuttamisesta ja muista kiinteistön käyttöön liittyvistä vakuutuksista.

Vuokranantajan ja Vuokralaisen tulee viivytyksettä ilmoittaa toiselle Osapuolelle kaikista Vuokrauskohteessa olevista olennaisista vahinko- ja vakuutustapahtumista tai vahingoista, joilla voi olla vaikutus toiseen Osapuoleen tai joiden olettaa kuuluvan toisen Osapuolen vakuutuksen piiriin.

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät ilmoitukset, vaatimukset ja muut yhteydenotot tulee tehdä suomen kielellä ja katsotaan tehdyksi Sopimuksen mukaisesti, mikäli ne on toimitettu toiselle Osapuolelle sähköpostitse taikka postitse yllä (Sopimuksen kohdassa 1) määriteltäisiin osoitteisiin tai myöhemmin

Osapuolen todistettavasti kirjallisesti ilmoittamaan uuteen osoitteeseen.

Kaikki muutokset tähän Sopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan molempien Osapuolten valtuuttamien edustajien allekirjoituksin.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tiloja käyttötarkoituksen mukaisesti nimeämälleen taholle hyväksymällä alivuokrauksen Vuokranantajalla. Vuokranantaja ei ilman painavaa ja perusteltua syytä voi evätä alivuokrausta.

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

Tähän Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (485/1995, muutoksineen) ellei tässä Sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin mainittu tai pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti väliliesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti yhden (1) välimiehen kokoonpanolla. Välimiesmenettely käydään Oulussa ja suomen kielellä.

Tämä Sopimus ja siihen erottamattomana osana kuuluvat Liitteet muodostavat Osapuolten koko tässä Sopimuksessa tarkoitettua asiakokonaisuutta koskevan Sopimuksen ja korvaavat kaikki Osapuolten aiemmat keskustelut, välipuheet ja sopimukset.

Kumpikaan Osapuoli ei saa, ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta, siirtää sopimusvelvoitteitaan kolmannelle.

10. Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on laadittu kahtena (2) samansisältöisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Muhoksella xx.xx.2024

KIINTEISTÖ OY (perustettava)

Muhoksen Kunta

Nimi:
Asema:

Nimi:
Asema:

Liikehuoneiston ehdollinen vuokrasopimus

Liite 1. Kuvaus rakennettavasta kiinteistöstä

Liite 2. Karttaliite tontista