

Liite 30.5.2018 allekirjoitettuun Kalustebetoni Oy:n vuokrasopimukseen**VUOKRASOPIMUS**

- 1. Vuokranantaja** Kannonkosken kunta
Järvitie 1
43300 Kannonkoski
Y-tunnus 0175798-8 / alv.rek.
- 2. Vuokralainen** **Betolar Oy** (ent. Kalustebetoni Oy)
Mannilantie 9
43300 Kannonkoski
Y-tunnus 2800638-3

3. Vuokrattavat tilat

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan Kannonkosken kunnan omistamalle tontille, Mannilantie 9:ään rakennettavat, oheisten luonnospiirustusten mukaiset rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitsevat toimisto- ja tutkimustilat. Liite 1.

Kohteen 2. kerroksen toimisto- ja tutkimustilojen pinta-ala on noin 166,0 m². Tarkka, lopullinen neliömäärä varmistuu kohteen valmistuttua. Tällöin neliömäärä tarkistetaan ja solmitaan vuokrasopimus vastaamaan oikeita neliömääriä.

Edellä mainitut 2. kerrosten tilat korvataan myöhemmin tässä sopimuksella tekstillä "Vuokrattavat tilat".

Vuokrattavat tilat vuokrataan Betolar Oy:lle yrityksen liiketoimintaa varten.

Vuokrattavat tilat rakennetaan liitteen 2 Rakennustapaselostuksen mukaisesti. Vuokralainen on vastuussa siitä, että vuokrattavat tilat täyttävät vuokralaisen toiminnan edellyttämät vaatimukset ja viranomais määräykset.

4. Vuokra-aika ja sen alkaminen

Vuokralaisella on oikeus saada ja velvollisuus ottaa vuokrattavat tilat hallintaansa, kun viranomainen on ne rakennuksen vastaanototarkastuksessa hyväksynyt käyttöönottettaviksi, vuokranantaja on ilmoittanut niiden olevan vuokralaisen käytettävänä ja vuokrattavien tilojen voidaan katsoa olevan liitteiden mukaisesti siinä kunnossa, että vuokralainen voi ottaa ne asianmukaiseen käyttöön.

Vuokra-aika alkaa siitä, kun vuokralainen on saanut tilat hallintaansa. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja siinä sovelletaan vuokralaisen puolelta 6 kuukauden irtisanomisaikaa ja vuokranantajan puolelta 6 kuukauden irtisanomisaikaa.

Vuokrattavien tilojen arvioitu valmistumisaika on 03.08.2020. Mikäli tilojen valmistuminen viivästyy vuokranantajasta riippumattomasta syystä, siirtyy myös edellä mainittu valmistuspäivämäärä vastaavasti. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vasta vuokrattavien tilojen luovutuksesta sovitussa kunnossa vuokralaisen käyttöön.

5. Korvaus valmistumisen siirtymisestä

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokrattavien tilojen valmistumisen siirtymisen johdosta. Vuokrattavien tilojen valmistuminen myöhemmin kuin 03.08.2020 ei oikeuta vuokrasopimuksen purkamiseen. Mikäli vuokrattavien tilojen valmistuminen viivästyy ja ne eivät ole valmiina **01.10.2020** vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi.

6. Vuokran määräytyminen

6.1. Vuokran määrä

Vuokran määrä on 5,20€/m². Vuokran määrään lisätään arvonlisävero.

6.2. Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksin pisteluku 3/2020 on 1973. Tarkistusajankohta on vuosittain joulukuun pisteluvun mukaan. Korotus tulee voimaan aina seuraavan vuoden huhtikuussa ja indeksikorotus tehdään ensimmäisen kerran huhtikuussa 2021.

Indeksipisteluvun mahdollinen aleneminen ei oikeuta vuokran alenemiseen.

6.3. Vuokravakuus

Vuokrauskohteen vakuusvuokra on 2 kk vuokraa vastaava määrä ja se maksetaan ennen vuokrasuhteen alkamista vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille ja kuitenkin aikaisintaan viikkoa ennen vuokrattavien tilojen hallinnan luovutusta vuokralaiselle. Vakuutena hyväksytään pankin antaman omavelkainen takaus.

7. Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen ja vuokran maksaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kohdan 4. mukaisesta vuokra-ajan alusta.

Vuokralainen maksaa vuokran kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukaan määräytyvää vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

8. Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet

8.1. Sähkö, vesi, lämmitys, jätehuolto, ulkoalueet

Vuokralainen vastaa vuokrattavien tilojen kaikista sähkön- ja vedenkäytön ja lämmityksen maksuista sekä siivouksesta ja jätehuollosta. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattavissa tiloissa olevien, vuokra-aikana särkyneiden valaisinten korjaamisesta, sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutoksista niiltä osin, kun sitä ei katsota normaaliksi kulumiseksi.

Vuokranantaja vastaa ulkoalueiden talvi- ja kesäkunnossapidosta.

8.2. Tietoliikenne

Vuokranantaja osoittaa rakennukseen asennetusta tietoliikennekaapeloinnista vuokralaisen käyttöön johtoja tai kuituja, joita vuokralainen voi käyttää tietoliikenneyhteyksiensä muodostamiseen.

Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä puhelinkeskuksista ja -koneista sekä vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista.

Vuokralainen voi kustannuksellaan, vuokranantajan kirjallisella luvalla toteuttaa kiinteistöön tai vuokratiloihinsa itseään palvelavan erillisen tietoliikennekaapeloinnin.

Ottaessaan kustannuksellaan käyttöön kiinteistön tietoliikenneverkon osia tai rakentaessaan omaan käyttöön erillisen tietoliikenneverkon edellisen mukaisesti, vuokralainen ja vuokranantaja sopivat kaapeli/kuitujohtojen dokumentoinnin laajuudesta sekä dokumentoinnin kustannusten jakamisesta.

8.3. Vuokrattavien tilojen kuvaus

Vuokrattavien tilojen 166,0 m² rakentamisesta ja sen kustannuksista vuokranantaja ja vuokralainen ovat yhdessä sopineet seuraavaa:

Lisätilojen rakennushanke käynnistetään välittömästi vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja lisätilojen tulee olla valmiina viimeistään 03.08.2020. Lisätilojen rakentamisesta ja kustannuksista vastaa vuokranantaja.

Lisätilojen tarkemmista teknisistä ominaisuuksista on sovittu seuraavaa:

- tilat toteutetaan normaalilla hyvällä rakennustavalla ja vastaten liitteen 2 rakennustapaselostetta
- tilat toteutetaan 10 cm rungolla, jossa on villaeristys ja EK-kipsilevyt rungon kummallakin puolella
- neuvottelu- ja toimistohuoneiden rakennettavat seinät ja katto maalattua kipsilevyä, lattia vinyylilaminaattia
- tutkimustilan rakenteet ja pinnat nykyiset, mutta viemäröinti- ja vesipistevalmiudet työpöydille
- toimistotiloissa on vähintään 10 % lattiapinta-alasta ikkunaa
- tiloista järjestetään varatie-mahdollisuudet
- tiloihin toteutetaan sähköistys 5 työpistettä ja neuvottelutilaa varten sekä tietoliikennekaapelointi kytkentätilasta

8.4. Muut tilojen muutostyöt

Vuokralainen on itse vastuussa toiminnan mahdollisesti vaativien lisärakenteiden, kuten tehostetun ilmanvaihdon rakennuskustannuksista. Muutostöistä on aina sovittava kirjallisesti kiinteistön omistajan kanssa.

8.5. Vuokratilojen käyttö

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattavia tiloja tässä sopimuksessa määriteltyyn tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattavia tiloja, huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä, myös ulkotiloissa.

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää viranomaisten hyväksymiä opasteita tai kilpiä kiinteistön seinään vuokranantajan osoittamiin paikkoihin.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle vuokrattavia tiloja kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Vuokralainen vastaa toimintansa vuokrattaville tiloille asettamien vaatimusten täyttämistä, myös kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta ja toimintansa vuokrattaville tiloille aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta, lukuun ottamatta normaalia kulumista.

Vuokralainen ottaa ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset ja on velvollinen pitämään toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset voimassa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen toiminnan mahdollisesta keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokralainen vastaa kohteessa säilytettävästä irtaimistosta ja kolmannelle kuuluvasta omaisuudesta, eikä vuokranantaja vastaa niille aiheutuneista vahingoista.

8.6. Vuokrattavien tilojen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralaisella on velvollisuus, ellei toisin sovita, vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattavista tiloista omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttaa tilat toimintakuntoisina, siivottuina ja luonnollista kulumista lukuun ottamatta sellaisessa kunnossa, jossa vuokrattavat tilat olivat vuokrasuhteen alkaessa.

9. Ympäristövahingot

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen vuokrakohteessa harjoittama toiminta aiheuta maaperän tai rakenteiden pilaantumista ml. piha-alueet.

10. Kulunhallinta ja -valvontajärjestelmä

Vuokralainen vastaa omien kulunhallinta- ja valvontajärjestelmien rakentamisesta, ylläpitämisestä ja käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

11. Vuokranantajan velvollisuudet

11.1. Vuokrattavien tilojen kunto käyttöönottohetkellä

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattavat tilat luovutetaan edellä sanottujen ehtojen mukaisesti toteutettuna normaalilla hyvällä rakennustavalla ja vastaten liitteen 2 rakennustapaselostetta.

Ennen tilojen käyttöön ottoa vuokranantaja järjestää vuokralaiselle kohdassa 3. määritellyjä vuokrattavia tiloja koskevan katselmuksen, jossa kirjataan mahdolliset puutteet, jotka vuokranantaja korjaa.

11.2. Isännöinti, huolto ja ylläpito

Vuokranantaja järjestää kiinteistön isännöinnin, huollon ja muun ylläpidon myös piha-alueen osalta. Kustannukset em. toimenpiteistä sisältyvät tiloista maksettavaan vuokraan.

Tilapäiset toimintahäiriöt tai laiterikot vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- tai tietoliikenneteknisissä laitteissa tai rakenteissa taikka niiden kautta toimitettavien hyödykkeiden jakelussa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset, ennalta ilmoitetut katkokset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen.

Vuokranantaja sitoutuu yli 12h lämpökatkoksesta ylläpitämään lämmöntuotannon kiinteistössä tilapäisjärjestelyin. Vuokranantaja sitoutuu omalla kustannuksellaan toimittamaan tilaan kaukolämpöä korvaavan, itsenäisen lämmityslaitteen, jolla voidaan turvata tilan lämpötila mahdollisen, ensisijaisessa lämmöntuotannossa sattuvan toimintahäiriön aikana. Jos joudutaan kyseiseen poikkeusolosuhteeseen, niin vuokralainen on myös oman toimintansa varmistamiseksi velvollinen seuraamaan lämpötilan vaihteluita.

11.3. Avaimet/kulcutunnisteet

Uusien ovien lukitukset sarjoitetaan samoille kulkuoikeuksille aikaisempien ovien ja avainten kanssa. Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet vuokralainen hankkii kustannuksellaan vuokranantajan kautta.

12. Sopimuksen siirtäminen

Vuokralainen ei saa siirtää tähän vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

13. Muita ehtoja

Tämän sopimuksen tekemisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai ministeriön päätöksellä määrätyistä mahdollisista uusista veroista ja maksuista tai muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat vuokranantajalle koituvat maksut korottavat vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti.

Vuokranantajalla on rajoittamaton oikeus vuokrattavien tilojen omistusoikeuden siirtämiseen kolmannelle ilman, että vuokralaisella on tällä perusteella irtisanomisoikeutta.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mikäli tästä vuokrasopimuksesta ei muuta ilmene, sovelletaan vuokrasopimukseen Suomen lakia ja solmimishetkellä voimassa olevaa lakia Liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista menettelyä noudattaen.

15. Sopimuksen voimaantuminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Kannonkosken kunnanhallitus on sen hyväksynyt ja päätös on saanut lainvoiman.

16. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Kannonkoskella 5.5.2020

Betolar Oy (ent. Kalustebetoni Oy)



Juha Leppänen
varatoimitusjohtaja

Kannonkosken kunta



Markku Vehkaoja
kunnanjohtaja



Anu Oksanen
elinkeinokoordinaattori

LIITTEET:

1. Pohjapiirustusluonnos 2. krs
2. Rakennustapaseloste

Liitteet on toimitettu vuokralaiselle sähköisesti.