

VUOKRA- JA LUNASTUSSOPIMUS

1. TAUSTAT JA TARKOITUS

1.1 Taustat

Joroisissa toimiva konepaja Power Steel Oy tarvitsee toimitilan. Auto- ja konekorjaamo Risto Hakkarainen ky on puolestaan ilmoittanut tahtovansa myydä käytössään olevan maanvuokraoikeuden rakennuksineen ja liittyminen.

Auto- ja konekorjaamo Risto Hakkarainen ky on vuokrannut teollisuushallilleen kiinteistön Joroisten kunnalta.

Edellä mainitut osapuolet ovat neuvotteluissaan päätyneet ratkaisuun, että Joroisten kunta ostaa Auto- ja konekorjaamo Risto Hakkarainen ky:ltä sen omistaman teollisuushallin ja siihen kuuluvat liittymät, ainesosat ja tarpeiston. Samalla päätetään Joroisten kunnan ja Auto- ja konekorjaamo Risto Hakkarainen ky:n välinen maanvuokrasopimus, joka sisälsi myös vuokralaisen rakennuksia koskevan Joroisten kunnan lunastusvelvollisuuden.

Vuokrakiinteistöllä olevasta teollisuushallin kaupasta ovat Auto- ja konekorjaamo Risto Hakkarainen ky ja Joroisten kunta sopineet erillisellä kauppakirjalla.

Joroisten kunta vuokraa tällä vuokrasopimuksella tontin omistamaltaan teollisuusalueelta (maanvuokrasopimus) ja Auto- ja konekorjaamo Risto Hakkarainen ky:ltä ostamansa teollisuushallin siihen kuuluvine liittymineen, ainesosineen ja tarpeistoineen (jäljempänä **"Rakennus"**) Power Steel Oy:lle, joka viimeistään vuokrasopimuksen päättyessä sitoutuu lunastamaan sen Joroisten kunnalta (liikehuoneiston vuokra- ja lunastussopimus).

Edellä mainituilla toimenpiteillä pyritään siihen, että Power Steel Oy saa ensin vuokraoikeudella käyttöönsä tarvitsemansa toimitilat, jotka se sitten viimeistään vuokra-ajan päätyttyä lunastaa omakseen. Rakennusten maapohjan on tarkoitus jäädä Joroisten kunnan omistukseen.

Sopimuskokonaisuuden toteutumisen varmistamiseksi vuokraoikeuden (teollisuushallin) kauppaa koskeva sopimus ja tämä vuokrasopimus tehdään toisilleen ehdollisina. Siten tämä vuokrasopimus purkaantuu, mikäli Auto- ja konekorjaamo Risto Hakkarainen ky:n ja Joroisten kunnan ja välistä kauppaa ei saada toteutettua.

2.2 Tarkoitus

2.2.1 Liikehuoneiston vuokra- ja lunastussopimus

Tällä vuokrasopimuksella (**"Sopimus"**) on tarkoitus sopia vuokrakiinteistöllä olevan Rakennuksen vuokraamisesta siten, että Vuokralaisella on velvollisuus lunastaa se viimeistään vuokrakauden päättyessä.

2.2.2 Maanvuokrasopimus

Samalla tällä Sopimuksella sovitaan Rakennuksen maapohjana olevan teollisuusalue-tontin vuokraehdoista.

Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen lunastusvelvollisuus ei koske vuokrattavaa maapohjaa.

2. OSAPUOLET

2.1 Vuokranantaja

Joroisten kunta
Y-tunnus: 207112-8
Lentoasemantie 130
79600 Joroinen

Jäljempänä "**Vuokranantaja**"

2.2 Vuokralainen

Power Steel Oy
Y-tunnus: 2071538-8
Liunantie 19B
79600 Joroinen

Jäljempänä "**Vuokralainen**"

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä erikseen "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**".

3. VUOKRAUKSEN KOHTEET

3.1 Kiinteistö

Joroisten kunnan Häyriälän kylässä sijaitseva Muurikka -niminen kiinteistö 171-402-1-119 ("**Kiinteistö**").

3.2 Rakennus

Kiinteistöllä olevat teollisuusrakennus (Rakennus), sen ainesosat, tarpeisto ja liittymät.

Kiinteistö ja Rakennus ovat yhdessä myös "**Vuokrauksen kohde**".

Vuokrauksen kohde on yksilöity myös karttaliitteessä 1.

4. VUOKRAUKSEN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Vuokralainen on voinut tutustua Vuokrauksen kohteeseen tahtomassaan määrin.

Vuokralainen hyväksyy Vuokrauksen kohteen sellaisenaan.

5. VUOKRAUKSEN KOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS JA LUVAT

Kiinteistö vuokrataan käytettäväksi teolliseen toimintaan. Vuokraukseen sovelletaan muun ohella maanvuokralakia (258/1966), ellei tässä Sopimuksessa ole toisin sovittu.

Rakennus vuokrataan käytettäväksi teolliseen toimintaan. Vuokraukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995), ellei tässä Sopimuksessa ole toisin sovittu.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

6. VUOKRA-AIKA

Sopimus on määräaikainen.

Sekä Kiinteistö että Rakennus vuokrataan 20 vuoden vuokra-ajaksi Sopimuksen allekirjoituksesta lukien.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta lukien.

7. PURKAVAT EHDOT

Vuokranantajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta purkaa tämä Sopimus, jos

- 1) Joroisten kunnanhallituksen Sopimusta koskeva päätös ei saavuta lainvoimaa, tai
- 2) Joroisten kunta ja Auto- ja konekorjaamo Risto Hakkarainen ky eivät saa tehdyksi Rakennuksen kauppaa.

8. LUNASTUS

Vuokralaisella on velvollisuus lunastaa Rakennus viimeistään vuokra-ajan päätyttyä.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa Rakennus milloin tahansa ennen vuokra-ajan päättymistä.

Lunastushinta on jäljellä oleva tasearvo (poistamaton hankintameno), joka on vuosittain laskettuna liitteessä 2 (sarake D, kum. poistot sarakkeen A ilmoittamana ajankohtana).

Jos lunastaminen jostain syystä estyy, ovat Osapuolet velvoitettuja käynnistämään neuvottelut Sopimuksen kohteen jatkovuokraamisesta yritykselle viimeistään 6 kuukautta ennen tämän Sopimuksen päättymistä tai kun tieto lunastuksen esteistä tulee Osapuolen tietoon.

Osapuolet sopivat Kiinteistön vuokraamisen jatkamisesta tai ostamisesta lunastuksen yhteydessä.

9. VUOKRA JA SEN MAKSUTAPA

9.1 Pääomavuokra

Pääomavuokra määräytyy seuraavasti:

1. Kiinteä pääomavuokra 5.500 euroa vuodessa koko vuokra-ajan
 - Perustuu Rakennuksen hankintahintaan (hankintameno). Pääomavuokra on 2 % vuodessa lunastushinnan 275 000 euroa mukaisesta hinnasta.
2. Poistojen osuus (tasapoisto, poistoaika 20 vuotta).
 - Sopimuksen tekohetkellä vuotuinen poisto on 13.750 euroa.
3. Rahoituskulu, joka on suuruudeltaan 0,5 % + 12 kk euribor mukainen määrä poistamattomasta hankintamenosta. Negatiivista viitekorkoa ei huomioida, vaan viitekoron alin taso on 0 %.
 - rahoituskulu Sopimuksen alussa on 0,5 % poistamattomasta hankintamenosta.
4. Kiinteistöveron osuus
 - Kiinteistöveron (1,05 %) määrä on 1625 euroa.

5. Kuukausivuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä.

Pääomavuokramalli on esitetty liitteessä 2.

9.2 Maksutapa

Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 5. päivään mennessä kunnan osoittamalle pankkitilille.

Vuokra tarkistetaan vuosittain tammikuun ensimmäisen päivän mukaiseen tilanteeseen (hankintameno, viitekorko, kiinteistövero, arvonlisävero).

9.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokranmaksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille erille maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko erääntymispäivästä maksupäivään saakka (viitekorko lisätynä korkolain 4 §:n mukaisella 7 prosenttiyksikön korolla). Sopimushetkellä viitekorko on 0 %, jolloin korko olisi 7 %.

9.4 Sopimussakko

Mikäli Vuokralainen ei lunasta Rakennusta lunastusveloitteensa mukaisesti, maksaa Vuokralainen 50.000 euron sopimussakon.

10. SÄHKÖ, VESI, LÄMPÖ, JÄTE, ERITYISJÄTE, TIETOLIIKENNE JA MUUT PALVELUT SEKÄ VAKUUTUSET

Vuokralainen sopii kustannuksellaan Vuokrauksen kohteeseen liittyvät käyttösähkön, veden ja lämmön toimittamiseen liittyvät sopimukset valitsemansa palveluntuottajan kanssa ja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen lajittelee, käsittelee ja kuljettaa toiminnastaan aiheutuvan jätteen tai sopii kustannuksellaan ulkopuolisen palveluntuottajan kanssa edellä mainitusta jätteen käsittelystä kulloinkin voimassa olevien viranomaisten asettamien jätehuoltomääräysten mukaisesti. Vuokralainen vastaa myös mahdollisista palautus- ja ongelmajätehuoltokustannuksista.

Vuokralainen sopii tietoliikenne-, siivous-, mahdolliset turvallisuuspalvelu-, sekä muut Vuokrauksen kohteeseen liittyvät erillispalvelusopimukset valitsemansa palveluntuottajien kanssa ja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa toimintaansa palvelevien laitteiden käyttökustannuksista ja ylläpidosta.

Vuokralainen vastaa omaa toimintaansa koskevista vakuutuksista lukuun ottamatta palovakuutusta. Vuokranantaja hankkii Rakennukselle palovakuutuksen sen jälleenhankinta-arvosta.

11. VUOKRAUKSEN KOHTEEN HOITO, YLLÄPITO, MUUTOKSET JA PERUSKORJAUKSET

11.1 Vuokrauksen kohteen hoito

Vuokralainen vastaa kustannuksestaan kaikesta Vuokrauksen kohteen (Rakennus, rakennuksia palvelevat järjestelmät, Kiinteistö, ulko- ja pysäköintialueet) hoidosta ja ylläpidosta, joihin sisältyvät myös tavanomaiset vuosikorjaukset sekä huolto- ja kunnossapitotyöt, sekä käyttökuluistaan.

11.2 Peruskorjaukset sekä lisä- ja muutostyöt

Vuokrauskohteen tavanomaisiin vuosikorjauksiin ja huolto- ja kunnossapitotöihin kuulumattomista peruskorjauksista ja merkittävämmistä lisä- ja muutostöistä huolehtii Vuokranantaja Osapuolten niistä erikseen sopiessa.

Mahdollisesti toteutettavien peruskorjausten hankintameno lisätään Rakennuksen liitteessä 2 määriteltyyn alkuperäiseen hankintamenuun ja näin muodostettu uusi hankintamenu toimii jatkossa laskentaperusteena pääomavuokran määrittelyä varten.

Vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan Rakennukselle ja Kiinteistöllä vähäisiä (eli rakennus-, toimenpide-, tai muuta lupaa edellyttämättömiä) lisä- ja muutostöitä ilmoitettuaan niistä etukäteen Vuokranantajalle.

Peruskorjaukset sekä muutos- ja lisätyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta. Niiden on tarkoitus siirtyä kohdassa 8 määritellyssä lunastuksessa Vuokralaisen omaisuudeksi, elleivät Osapuolet erikseen kirjallisesti toisin sosti.

12. VAHINGOT

12.1 Esine-, henkilö- ja taloudelliset vahingot

Vuokralaisen on hoidettava Rakennusta huolellisesti vuokra-aikana.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vahingon, jonka se aiheuttaa Vuokrauksen kohteelle. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan myös vahingon, jonka Vuokrauksen kohteessa oleskeleva Vuokralaisen toimintaan liittyvä henkilö on aiheuttanut Vuokrauksen kohteelle.

Vuokralainen vastaa myös siitä toiminnallaan aiheuttamasta vahingosta, minkä Vuokrauksen kohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa lukuun ottamatta niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kohdan 10 perusteella Vuokranantajan palovakuutuksen piiriin.

12.2 Ympäristövahingot

Mikäli Kiinteistön maaperä saastuu vuokra-aikana Vuokralaisen toiminnan johdosta, suoritetaan asian vaatima selvitystyö ja Rakennuksen sekä Kiinteistön maaperän puhdistus viranomaisen vaatimassa laajuudessa Vuokralaisen kustannuksella.

13. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutta tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja kolmannelle osapuolelle. Tämä koskee myös liikkeenluovutustilannetta. Vuokranantaja ei voi kuitenkaan kieltäytyä antamasta suostumusta, mikäli kieltäytymiselle ei ole perusteltua syytä.

Mahdollisessa edelleen- tai alivuokraustilanteessa vastaa Vuokralainen edelleenkin hänelle tämän Sopimuksen perustella kuuluvista velvollisuuksista, ellei kirjallisesti erikseen toisin sovita.

Vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle, ellei Vuokranantaja anna siirtämiseen kirjallista suostumustaan.

14. KUNTO VUOKRAUSSUHTEN PÄÄTTYESSÄ

Jollei Vuokralainen noudata tässä Sopimuksessa kohdassa 8 määriteltyä lunastusvelvollisuuttaan, tulee Vuokralaisen luovuttaa Vuokrauksen kohde samassa

kunnossa kuin se oli vuokra-ajan alkaessa, tai kohdassa 11. tarkoitetulla tavalla peruskorjattuna tai muutettuna, tavanomainen kuluminen pois lukien.

Luovutustilanteen kunnan toteamiseksi Vuokrauksen kohteessa järjestetään loppukatselmus Osapuolten sopimana ajankohtana. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa mahdollisesti todetut Vuokralaisen vastuulle kuuluvat puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta, välittömästi omalla kustannuksellaan.

15. MUUT SOPIMUSEHDOT

15.1 Sovellettava laki

Maan- ja liikehuoneiston vuokrauksessa sekä muissa Osapuolten ja kolmansiin osapuoliin liittyvissä asioissa noudatetaan tässä Sopimuksessa sopimattomilta osin kulloinkin voimassa olevaa Suomen lainsäädäntöä.

15.2 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Jos neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, ratkaistaan asia ensimmäisenä asteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

16. LIITTEET

1. Karttaliite
2. Pääomavuokramalli

17. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Joroisissa _____kuuta 2022

Joroisten kunta

Power Steel Oy

Jaakko Kuronen
Kunnanjohtaja

Petri Miettinen
Tekninen johtaja