

VUOKRASOPIMUS (luonnos)

Sopijapuolet

Laihian kunta

”Vuokranantaja”

Pihlajalinna

”Vuokralainen”

Vuokrakohde
Keittiötilat Laihia

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

Laihian kunta (jäljempänä ”**Vuokranantaja**”)

Y-tunnus-0180451-0

PL 13

66401 LAIHIA

Yhteyshenkilö: Juha Rikala

1.2. Vuokralainen

Pihlajalinna Terveys Oy (jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Y-tunnus -2303024-5

c/o Pihlajalinna Terveys Oy

Kehräsaari B

33200 TAMPERE

Yhteyshenkilö: **Pekka** Kurvinen

Vuokralainen ja Vuokranantaja jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” tai erikseen ”**Osapuoli**”.

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA

Vuokranantajana ja Vuokralainen ovat neuvotelleet vuokrasopimuksesta, jolla Vuokranantaja vuokraa keittiötilat, jotka sijaitsevat osoitteessa **Siskontie 4, Laihia.**

3. VUOKRAUKSEN KOHDE

Vuokrauksen kohteena ovat kaikki keittiötilat oheistiloineen, laitteineen, keittiökalusteineen ja valmistuskeittiö varusteineen. Liitteissä 1 on esitetty Vuokrauksen kohde, Liitteissä 2.1 – 2.4 Keittiölaitteet ja Liitteessä 3 Muut varusteet.

Vuokralaisella ei ole oikeutta varastoida tavaraa vuokraamiensa tilojen ulkopuolelle. Poikkeuksena tästä on ruuankuljetusvaunut, joita voidaan varastoida käytävillä.

Vuokrauksen kohteen kokonaispinta-ala on n. 251 m².

4. HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokrauksen kohde on valmis luovutettavaksi käyttötarkoitukseensa 1.9.2018.

5. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrauksen kohde vuokrataan käytettäväksi pääosin keittiötoiminnassa ja osittain vanhuuspalvelun käyttöön. Vuokrauksen kohteen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta on kielletty.

Vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että sillä on kaikki omassa toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa niiden ehtoja. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan parhaansa mukaan tarvittavien lupien hankinnassa.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on määräaikainen kymmenen (10) vuotta, vuokra-aika alkaa tilojen hallinnanluovutuksesta lukien.

7. VUOKRA JA VUOKRANMAKSU

A. Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokrauksen kohteesta kiinteää kuukausivuokraa 3.000 euroa kuukaudessa (n. 11,9 €/m²).

Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Vuokra ymmärretään Osapuolten kesken kokonaisvuokraksi, riippumatta ilmoitetuista pinta-aloista.

B. Vuokranmaksu, verot ja muut julkisoikeudelliset maksut sekä perintä

Vuokralainen maksaa edellä kohdassa A. tarkoitetun vuokran etukäteen kuukausittain Vuokranantajan pankkitilille FI xxxxxxxxxxxxxxx kunkin kuukauden toisena päivänä. Mikäli kyseinen toinen päivä ei ole pankkipäivä, saadaan maksu suorittaa sitä seuraavana ensimmäisenä pankkipäivänä.

Viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräämät verot ja muut julkisoikeudelliset maksut, joihin ei katsota kuuluvan kiinteistövero tai sen sijaan mahdollisesti tuleva vero tai maksu, voidaan lisätä vuokraan Vuokralaista kuulematta siltä osin, kun ne kohdistuvat Vuokrauksen kohteeseen.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

8. VUOKRAN TARKISTAMINEN

Vuokraa korotetaan vuosittain jokaisen 12 kuukauden jälkeen laskettuna tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisajankohtaa vastaavan kuukauden alusta lukien siten, että korotuksen perusteena on elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutos. Peruslukuna pidetään korotusajankohtaa edeltävän vuoden maaliskuun elinkustannusindeksin pistelukua. Ensimmäinen vuokrankorotus tehdään syyskuussa 2019.

9. VUOKRANANTAJAN OIKEUS SUORITTAA HUOLTO- JA KORJAUSTOIMENPITEITÄ

Huoneiston, laitteiden ja varusteiden kunnossapitovastuusta on sovittu Liitteessä 4.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi Vuokrauksen kohteeseen tai Kiinteistöön kohdistuva hoitotoimenpide tai korjaustyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

Hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokralaisen vuokraoikeuden käyttämisessä, Vuokranantaja saa suorittaa ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

Jos Vuokranantaja suorittaa Vuokrauksen kohteessa muun kuin em. työn, Vuokranantajan on ilmoitettava siitä Vuokralaiselle vähintään kolme (3) kuukautta ennen työn aloittamista, jollei Osapuolten kesken sovita toisin aikataulusta.

10. VUOKRALAISEN OIKEUS VUOKRANALENNUKSEEN JA VUOKRAUKSEN KOHTEEN KÄYTTÖHÄIRIÖT

Mikäli vuokrasuhteen aikana Vuokrauksen kohteessa suoritetaan Vuokranantajan vastuulle kuuluvia korjaustöitä tai Vuokrauksen kohteeseen kohdistuu vahinkotapahtuma eikä Vuokrauksen kohde tämän johdosta joltain osin ole Vuokralaisen käytettävissä, on Vuokralaisella oikeus saada Vuokranantajalta vuokranalennusta. Vuokralaisen syystä johtuvat vahinkotapahtumat eivät oikeuta vuokranalennukseen. Vuokranalennus lasketaan tällöin ajalta, jolloin Vuokrauksen kohde tai osa siitä on poissa Vuokralaisen käytöstä kokonaisia vuorokausia. Alennuksen määrää laskettaessa huomioidaan vuokralaiselle haitasta tuleva vahingon määrä vuokraa alentavana seikkana, mutta alennus ei voi olla Vuokralaisen vuokraa suurempi.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen kertomaan tiedossa olevista haitoista 3 vrk ennen huolto-/korjaustoimenpidettä.

Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai Vuokrauksen kohteessa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä, mikäli niiden ei voida katsoa

syntyneen Vuokranantajan viaksi luettavasta syystä huomioden Vuokranantajan vastuu tiedossa olevien korjaustoimenpiteiden ilmoitusvelvollisuudesta.

11. VUOKRALAISEN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan suorittaa vuokra-aikana Vuokrauksen kohteessa muutostöitä.

Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaislupia, Vuokralainen on vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli Vuokralainen on tehnyt huoneistossa muutos- ja parannustöitä, Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan niitä vuokrasopimuksen päättyessä, ellei kirjallisesti tapauskohtaisesti ole toisin sovittu.

Mikäli Vuokralainen toteuttaa Vuokrauksen kohteessa muuttuneen lainsäädännön tai muiden Vuokralaisen toimintaan kohdistuvien viranomaisnormien tai määräysten edellyttämiä muutostöitä, on Vuokralainen velvollinen teettämään ne kustannuksellaan, ellei ko. töiden teettäminen ole Vuokranantajan vastuulla.

Vuokralaisen toteuttaessa tämän sopimuksen mukaisia korjaus-, kunnossapito- tai hoitovelvollisuuksiaan, ei Vuokralainen ole oikeutettu korvaukseen tai vuokranalennukseen sellaiselta ajalta, kun kyseisten velvollisuuksien toteutuminen estää käyttämästä Vuokrauksen kohdetta käyttötarkoitukseensa.

12. VUOKRAUKSEN KOHTEEN VASTUUNJAKOPERIAATTEET

Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisistä Vuokrauksen kohteen, hoitoon, huoltoon, korjaukseen, uusimiseen ja peruskorjaukseen ja muuhun ylläpitoon liittyvistä sopimus- ja kustannusvastuista on sovittu yksityiskohtaisesti tämän sopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa (Liite 4).

Vuokrattavat keittiölaitteet ja varusteet vuokrataan nykyisessä kunnossa. Laitteiden ja varusteiden hoito- ja kunnossapitovastuu siirtyy Vuokralaiselle tilojen vuokrauksen myötä. Mikäli laitteita ja varusteita on uusittava tai hankittava uusia laitteita ja varusteita, vastaa Vuokralainen niiden hankinnasta omalla kustannuksellaan. Laitteet ja varusteet ovat tällöin Vuokralaisen omaisuutta. Vuokralaisella ei ole korvausvelvollisuutta Vuokranantajalle rikkoutuneista tai muutoin toimintaan soveltumattomien laitteiden tai varusteiden tuhoamisesta.

Mikäli Vuokralainen/Vuokranantaja ei toteuta tämän sopimuksen mukaisia huoneiston korjaus-, huolto- ja hoitovelvollisuuksiaan Vuokralaisen/Vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamassa kohtuullisessa ajassa, Vuokralaisella/Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa ne taloudellisesti kohtuullisella tavalla Vuokralaisen/Vuokranantajan kustannuksella huomautettuaan laiminlyönnistä kirjallisesti

Vuokralaiselle/Vuokranantajalle ja laskuttaa ne välittömästi Vuokralaiselta/Vuokranantajalta.

Vuokralainen sitoutuu hoitamaan, korjaamaan ja huoltamaan sekä Vuokranantaja peruskorjaamaan Vuokrauksen kohdetta huolellisesti ja ammattitaitoisesti siten, että Vuokrauksen kohde säilyy luonnollista kulumista lukuun ottamatta yhtä hyvässä kunnossa kuin se oli vuokra-ajan alkaessa.

Vuokralainen sitoutuu pitämään moitteettomassa kunnossa kaikki asentamansa kilvet ja laitteet sekä välittömästi poistamaan ne, kun ne ovat käyneet tarpeettomaksi tai kun vuokra-aika on päättynyt.

13. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa Vuokrauksen kohteessa olevasta omasta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta ja Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan omaisuuden sitä kohtaavien riskien varalta (esim. varkaudet, vahingoittuminen, tulipalo) harkitsemassaan laajuudessa.

14. VUOKRAUKSEN KOHTEN KUNTO VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan Vuokrauksen kohteen Vuokranantajalle vuokra-ajan päättyessä siinä kunnossa, missä se oli vuokra-ajan alkaessa, kuitenkin tavanomaisesta käytöstä johtuva normaali kulumisen huomioon ottaen sekä huomioon ottaen ne muutostyöt, jotka Vuokralainen on Vuokranantajan suostumuksella tai tämän sopimuksen perusteella tehnyt. Vuokralaisen on poistettava huoneistosta kaikki asentamansa koneet ja laitteet sekä irtaimiston sekä korjattava niiden mahdollisesti jättämät jäljet. Rakennuksen aineisosiksi tulleet koneet ja laitteet jätetään Vuokranantajan vaatimuksesta korvauksetta Vuokrauksen kohteeseen.

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrauksen kohteen siivottuna.

Vuokralaisen tulee poistaa kustannuksellaan asentamansa mainoskyltit, ikkunateippaukset yms. ja korjata niiden mahdollisesti jättämät jäljet vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralaisen muuttopäivä on vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymispäivä tai seuraava arkipäivä, jos päättymispäivä on kalenteripyhä.

15. SÄHKÖN MITTAUS JA LASKUTUS

Vuokralainen tekee suoraan sähkösopimuksen sähköntoimittajan kanssa.

16. JÄTTEET JA JÄTEHUOLTO SEKÄ SIIVOUS JA PUHTAANAPITO

Vuokralaisella on oikeus käyttää jätehuoltoon kiinteistön jäteastioita. Vuokranantaja vastaa kiinteistön jätehuollosta ja jätehuollon kustannukset on huomioitu vuokrassa.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojensa osalta siivous- ja puhtaanapitokuluista.

17. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannelle.

18. MUUT EHDOT

A. Pysäköinti

Vuokralaisella on oikeus käyttää korttelialueen (Liite 5) pysäköintipaikkoja veloitusetta.

B. Ympäristöasiat

Vuokralaisen on varmistettava, että Vuokralaisen toiminta Vuokrauksen kohteessa on kulloinkin voimassaolevan ympäristölainsäädännön mukaisia.

C. Valvontajärjestelmät

Vuokralaisella on oikeus asentaa Vuokrauksen kohteeseen haluamassaan laajuudessa valvontajärjestelmiä.

19. SALASSAPITO

Tämä Vuokrasopimus, siihen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat Osapuolten kesken luottamuksellisia eikä niitä saa luovuttaa kolmansille ilman toisen osapuolen antamaa kirjallista suostumusta taikka lain nojalla annettujen asetusten ja määräysten määräämää velvoitetta.

20. RIIDANRATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/1995) siltä osin, kun tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu.

Tätä sopimusta mahdollisesti koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Jos neuvotteluteitse ei päästä ratkaisuun, sopimusta koskevat riidat ratkaistaan ensiasteena Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

21. SOPIMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin allekirjoittajalle.

Laihiolla x.x.2018

Laihian kunnan puolesta LAIHIAN KUNNANHALLITUS

Juha Rikala
kunnanjohtaja

Tarja Vilmunen
hallintojohtaja

Pihlajalinna Terveys Oy

Joni Aaltonen
toimitusjohtaja

LIITTEET

1. Pääpiirustus: pohjapiirros 1. kerros
2. Laiteluettelot (2.1. – 2.4.)
3. Varusteluettelot (EI VALMIS)
4. Vastuujakotaulukko
5. Pysäköinti