

VUOKRASOPIMUS

Virolahden kunnan valmistus-/jakelukeittiötilojen vuokraamisesta Kymijoen Ravintopalvelut Oy:lle

1 Sopimusosapuolet

Vuokralainen Kymijoen Ravintopalvelut Oy Y-tunnus: 01635108-3
Takojantie 3
48220 Kotka
Yhteyshenkilö Kari Turkia
Puh 040 1243324, kari.turkia@makunne.fi

Vuokranantaja Virolahden kunta Y-tunnus: 0207033-6
Kuntatekniikka
Virojoentie 7
49900 Virolahti
Yhteyshenkilö Veikko Tylli
Puh ja email 040 1992216, veikko.tylli@miehikkala.fi

laskutusosoite Erillinen laskutusosoiteohjeistus

2 Vuokrauskohde

<u>KOHDE</u>	<u>OSOITE</u>	<u>m2</u>	<u>HINTA (ALV0%)</u>	<u>ALV24%</u>	<u>YHTEENSÄ</u>	<u>kk</u>
Villinrannan palvelukeskus	Rantatie 22	202	40 176 €	9642 €	49 818 €	4152 €
Yläaste/lukio (jakeluk)	Rantatie 5	101	0	0 €	0 €	0 €
Klamilan koulu (jakeluk)	Häppiläntie 750	58	0 €	0 €	0 €	0 €

Vuokranantaja vuokraa keittiöt (pohjapiirustukset) laitteineen, välineineen ja kalusteineen Kymijoen Ravintopalvelut Oy:n käytettäväksi Virolahden kunnan ja Kymijoen Ravintopalveluiden perusteella tehdyssä erillisissä sopimuksissa mainittujen palvelujen tuottamiseen. Kohteiden laiteluettelo on liitteessä 2 ja pohjapiirustukset liitteessä 3.

3 Vuokrasopimuksen voimassaolo ja irtisanominen

Vuokrasopimus on määräaikainen toistaiseksi voimassa olevana, kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

4 Vuokra

Vuokran määrittäminen on tehty vuoden 2022 ns. sisäisten vuokrien perusteella. Vuokran tulee kattaa keittiöstä vuokranantajalle aiheutuneet ja aiheutuvat kulut.

Kiinteistön vuokraan kuuluvat käyttö-, kunnossapito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Viivästyskorke on korkolain mukainen.

Kokonaisvuokra sidotaan syyskuun elinkustannusindeksiin 1951:10=100 (perusindeksi 9/2022 2090) ja korotus tulee voimaan vuosittain 1.1.

Mikäli yhdessä sopien vuokra-aikana tehdään erillisenä investointina peruskorjausta tai muita vuokralaisen toiminnan tarpeista aiheutuvia, vuokranantajalle syntyvät kustannukset peritään takaisin erillisellä sopimuksella.

5 Vuokran maksaminen

Vuokranantaja laskuttaa vuokran kuukausittain ja eräpäivä on joka kuukauden 5. päivä.

6 Arvonlisävero

Tämän vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, joten vuokraan sekä muihin tässä sopimuksessa mainittuihin Vuokranantajan perimiin korvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai 130 §:ssä määriteltyyn kuntapalatukseseen oikeuttavaan toimintaan. Mahdollisesta arvonlisäveron vähennyksen palauttamisesta tämän vuokrasuhteen päätyttyä vastaa Vuokranantaja.

7 Vuokraoikeuden ja sopimuksen siirrettävyys

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa sitä toiselle eikä ottaa alivuokralaisia.

Vuokranantaja sitoutuu mahdollisessa luovutustilanteessa ottamaan tämän Vuokrasopimuksen luovutusopimuksen liitteeksi ja huolehtimaan siitä, että rakennuksen uusi omistaja sitoutuu tämän vuokrasopimuksen ehtoihin. Mikäli kohde myydään tai yhtiöitetään, lisätään vuokraan kiinteistöveron osuus.

8 Vuokrakohteen hoito ja ylläpito

Vuokranantaja järjestää vuokrakohteen isännöinnin sekä vastaa vuokrakohteen kiinteistövakuutuksista ja muista vastuunjakotaulukossa sovitusta asioista.

Vuokralainen vastaa osaltaan vastuuajakotaulukossa sovitusta asioista.

9 Vuokrakohteen kunto Vuokralainen on tutustunut kiinteistöön ja vuokraa sen siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se sopimushetkellä on. Vuokralaisen tulee hoitaa kiinteistöä huolellisesti eikä hän saa suorittaa kiinteistössä muutostöitä sopimatta ensin vuokranantajan kanssa.

10 Vastuunjakotaulukko kunnossapidosta ja korjauksista sekä hankintarajoista

Vuokrasopimuksen erillisessä liitteessä on sovittu vastuun- ja kustannusjaosta koskien kunnossapitoa ja korjauksia sekä hankintarajoista (liite 1).

Kaluston uusimisen osalta vuokralainen esittää vuokranantajalle kunkin vuoden syyskuun loppuun mennessä seuraavan vuoden investointitarpeen laitteistoihin. Investoinnin vaikutus vuokrahintaan neuvotellaan tapauskohtaisesti. Vuokranantaja uusii rikkoutuneen laitteen vuokralaisen puitesopimuksen laitetoimittajan kautta. Rikkoutunut laite pyritään uusimaan mahdollisimman pikaisesti.

11 Toimintahäiriö

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä/vahingoista tai ilkeistä/murrosta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä mahdollisimman pian vuokranantajalle. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

12 Muut ehdot

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu teettämään kiinteistössä tavanomaisia korjaus-, huolto- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä ensin vuokralaiselle.

Vuokralainen vastaa siitä, että kiinteistön avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

Talon ulkoseiniin ei saa kiinnittää kilpiä tms. ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Muutoin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, 482/1995).

13 Sopimuksen päätyminen ja poismuutto

Vuokrasopimus päättyy kohdassa 3 mainitun mukaisesti. Sopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Vuokrakauden päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinteistöstä toimintaansa rakentamansa, sekä kiinteistöön vuokrakauden alkaessa kuulumattomat tilat ja rakenteet. Kiinteistö tulee luovuttaa vuokranantajalle siinä muodossa ja niillä varusteilla kuin se oli vuokralaiselle luovutettaessa, jollei muuta erikseen sovita.

Vuokralainen huolehtii kiinteistön loppusiivouksesta ja ikkunateippausten poistamisesta.

Tiloissa pidetään yhteinen katselmus niiden luovutuksen ja poismuuton yhteydessä, missä todetaan tilojen kunto. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat on Vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

Kiinteistön avaimet vuokralainen toimittaa vuokranantajan ilmoittamaan paikkaan.

14 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan käräjäoikeudessa.

15 Sopimuksen voimaantulo

Allekirjoitettu sopimus sitoo osapuolia heti kun osapuolten ao. toimivaltainen toimielin on sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt.

16 Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

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

Liitteet

Liite 1	Vastuunjakotaulukko
Liite 2	Laiteluettelo
Liite 3	Pohjapiirustukset

Vuokranantaja _____.____.2022

Virolahden kunta, kuntatekniikka

Vuokralainen _____.____.2022

Kymijoen Ravintopalvelut Oy
