

JULKINEN

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Paraisten kaupunki
y-tunnus 0136082-5
Rantatie 28
21600 Parainen

VUOKRALAINEN

Kaarea Oy
y-tunnus 2925981-7
Tykistökatu 4 A, 4.krs
20100 Turku

KOHDE

Vuokrakohteena on Paraisten kaupungin omistamissa kiinteistöissä sijaitsevat valmistuskeittiötilat oheistiloineen noin **2 045 m²** huoneistoneliötä, jotka on merkitty keltaisella pohjakuviin (liite 1). Vuokratilat ovat:

VALMISTUSKEITTIÖT:

PARAINEN

- Malmkulla vanhainkoti	182 m ²
- Keskuskeittiö	1107 m ²
- Nilsbyn koulu	40 m ²
- Palvelutalo	80 m ²
-	

NAUVO

- Grannas	80 m ²
-----------	-------------------

KORPPOO

- Sateenkaari	57 m ²
- Koulukeskus	95 m ²

HOUTSKARI

- Fridhem	46 m ²
-----------	-------------------

INIÖ

- Aftonro	33 m ²
-----------	-------------------

PALVELUKEITTIÖT:

PARAINEN

- Malms skola	111,2 m ²
- Koivuhaan koulu	50,7 m ²
- Kirjala päiväkoti	42,6 m ²
- Satuniitty	22,5 m ²

NAUVO

- Kyrkbacken, yläaste	40 m ²
- Päiväkoti Karusellen	25 m ²

HOUTSKARI

- Träskin koulu	33 m ²
-----------------	-------------------

Vuokraukseen ei sisälly parkkipaikkoja.

Kohde vuokrataan käytettäväksi ruokapalvelujen tuottamiseen. Vuokralaisen tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa irtain käyttöomaisuus. Kohde on savuton, eli tupakanpoltto tiloissa ja kiinteistöjen alueella on kielletty.

JULKINEN

VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika alkaa **1.9.2017** ja jatkuu **31.8.2024** saakka. Tämän jälkeen vuokrasopimusta voidaan jatkaa kahden vuoden optiokaudella (1.9.2024 – 31.8.2026) Optiokauden käyttö edellyttää molempien osapuolten suostumusta. Optiokauden käytöstä on osapuolten sovittava kirjallisesti 12 kk ennen optiokauden alkua.

Määräaikaisuuden jälkeen sopimus muuttuu toistaiseksi voimassa olevaksi kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla.

Mikäli osapuolten välinen palvelusopimus ruokapalveluiden ja saariston yhdistelmäkohteiden siivouspalvelun tuottamisesta päättyy tai päätetään, päättyy samanaikaisesti myös tämä vuokrasopimus.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra on yhteensä 47 625,54euroa / kk, alv 0 % vuonna 2021 (liite 2).

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden 15. päivä.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

Vuokra pitää sisällään lämmityksen ja olemassa olevan jäähdytyksen, kiinteistönhoidon, jätehuollon, veden ja biojätehuollon kustannukset. Sähkö sisältyy vuokraan normitasoisena.

Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokran korotus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on lokakuun 2020 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2022, lokakuun 2021 pisteluvun mukaan. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan kiinteistöön uusi vero tai maksu vuokrasuhteen alettua, neuvotellaan vaikutus vuokraan osapuolten kesken.

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja

JULKINEN

määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että toiminta huoneistossa täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot. Vuokralainen vastaa kohteiden irtainten koneiden ja laitteiden sekä irtokalusteiden ylläpidosta, huollosta ja uusimisesta, mukaan lukien vuokrattujen keittiöiden keittiölaitteet ja -koneet.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen siivouksesta, sekä päivittäisestä että perussiivouksesta (kerran vuodessa). Tarjoilulinjastojen sekä ruokasalin pöytien ja tuolien päivittäinen puhdistus, keittiölaitteiden – ja koneiden, mukaan lukien huuvat ja rasvasuodinten pesu, lattiakaivojen sakkakuppien tyhjennys, päivittäinen puhdistus ja hoito kuuluvat vuokralaisen vastuulle. Myös ruokalatalian jätepuhdistus kuuluu vuokralaiselle.

Vuokralainen kuljettaa toimintansa aiheuttamat jätteet vuokranantajan toimittamiin jätteenkeräilypisteisiin.

Vuokranantaja vastaa vuokraamansa kohteen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemiaan vioista ja puutteista.

VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa (vuokrattavissa tiloissa) sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen toiminnallisia tarpeita.

Edellä mainituista toimenpiteistä tulee kuitenkin aina pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen toiminta täyttää viranomaislupien edellytykset.

OMISTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

JULKINEN

EDELLEENVUOKRAUS, VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutta tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojen osalta. Mikäli edelleen- tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa itsestään tai kohteen omistajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta vahingosta vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokra-tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa vuokraamissaan tiloissa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa tehdyt havainnot kirjataan. Vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä tehtävässä katselmuksessa, mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos vuokralainen on asentanut kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivotettava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tämän sopimuskohdan mukaiset puhdistus-, korjaus-, purku- ja siivoustyöt, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Vuokrasopimukseen tehtävistä muutoksista sovitaan osapuolten kesken kirjallisesti.

JULKINEN

SOPIMUKSEN JULKISUUS

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHVL 482/95) säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi kummallakin osapuolelle.

Turussa x. päivänä xkuuta, 2021

Paraisten kaupunki

Patrik Nygrén
kaupunginjohtaja

Jonas Nylund
tekninen päällikkö

Kaarea Oy

Tuija Rompasaari-Salmi
toimitusjohtaja

Liitteet:

Liite 1 tilojen pohjapiirustukset
Liite 2 vuokrakulut keittiöittäin