

x.x.2023

1. Vuokranantaja      Kuhmoisten kunta  
Y-tunnus 0176357-9  
Toritie 34 A  
17800 Kuhmoinen  
Puh. 020 638 3100
2. Vuokralainen      Marieplats oy
3. Vuokrauskohte      2 437 m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuustila, joka sijaitsee Kuhmoisten kunnan Päijälän kylässä tiloilla Verstas RN:o 23:20 ja Iso-Verstas RN:o 23:28 osoitteessa Nuutinrinteentie 35.
4. Käyttötarkoitus      Yrityksen toimitilaksi
5. Vuokra-aika      Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja on voimassa toistaiseksi. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla ja vuokralaisella kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla.
6. Vuokra      Vuokra on ensimmäiset neljä kuukautta 1.1.–30.4.2024 3100 euroa (alv. 0 %) kuukaudessa. Tämän jälkeen 1.5.2024 lähtien vuokra nousee 6200 euroon (alv. 0 %) kuukaudessa. Arvonlisäveron muuttuessa vuokraa korjataan vastaamaan voimassa olevaa arvonlisäverokantaa. Vuokra laskutetaan vuokranantajan toimesta ja sen on maksettava vuokralaskussa mainittuna eräpäivänä. Mikäli vuokranmaksu viivästyy, on viivästysajalta suoritettava korkolain mukainen viivästyskorko laskettuna eräpäivästä maksupäivään.
7. Tilojen laatu      Vuokratilat luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa, kun ne tätä sopimusta allekirjoitettaessa ovat ja joihin vuokralainen on tutustunut ja hyväksyy ne sellaisenaan.
8. Vuokrakohteen hoito ja puhtaanapito  
  
Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen osalta kokonaan sekä yhteistilojen osalta yhdessä muiden vuokralaisten kanssa tavanomaisesta hoidosta ja tilojen asianmukaisesta puhtaanapidosta niin, ettei rakennuksen pinta- tai muiden rakenteiden tavanomaista suurempaa kulumista synny puutteellisen puhtaanapidon tai virheellisten työtapojen vuoksi. Lisäksi vuokralainen vastaa vuokraamansa kohteen pihalleen hoidosta, mikäli muuta ei ole kirjallisesti sovittu. Mikäli vuokralainen laiminlyö vuokrasopimuksessa sovittujen ulkoalueiden hoitoa kunta tekee hoitotyön vuokralaisen kustannuksella (kohta 18, muut ehdot).

## 9. Vuokralaisen toiminnan edellyttämät asennus- ja muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajan suostumuksella suorittaa rakennuksen sisätiloissa muutostöitä kustannuksellaan edellyttäen, että vuokralainen hankkii ja kustantaa kaikki tarvittavat viranomaisluvut. Ellei vuokranantaja vaadi mahdollisten muutostöiden palauttamista ennalleen vuokrasuhteen päättyessä, jäävät ne vuokranantajan omaisuudeksi eikä niistä suoriteta korvausta.

Kilpien opasteiden ja vastaavien kiinnittäminen rakennukseen tai tontille on sallittua vain vuokranantajan suostumuksella ja jotka vuokrakauden päättyessä on poistettava ja saatettava tilat ennalleen. Tarvittavat viranomaisluvut hankkii ja kustantaa vuokralainen.

## 10. Työsuojelu

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat täyttävät vuokralaisen toiminnan työsuojelun ja työturvallisuuden vaatimukset sekä siitä, että rakennuksessa mahdollisesti säilytettävien palovaarallisten tai muiden turvallisuutta tai terveyttä vaarantavien aineiden käsittelyssä ja varastoinnissa noudatetaan voimassa olevia viranomaismääräyksiä.

## 11. Vakuutukset

Vuokranantaja on sisällyttänyt rakennuksen ottamaansa riskivakuutukseen ja vastaa vakuutusmaksuista. Mikäli mahdollinen palo- tai muu vahinko todetaan vuokralaisen aiheuttamaksi, on tämä velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vähintään riskivakuutuksen omavastuosuuden.

Kunta edellyttää, että vuokralainen vakuuttaa oman omaisuutensa, hallussa olevan kolmannen osapuolen omaisuuden ja toimintansa.

## 12. Pelastussuunnitelma ja muut viranomaismääräykset

Mikäli vuokrakohteessa harjoitettava toiminta on sellaista, että se vaatii pelastussuunnitelman tekemistä, vuokralainen on velvollinen sellaisen tekemään tai kustannuksillaan teettämään. Lisäksi vuokralainen vastaa kaikista toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista kustannuksineen.

## 13. Jakeluhäiriöt

Vuokranantaja ei vastaa siitä riippumattomista syistä aiheutuneista energian ja muiden kunnallisteknisten palvelujen rajoituksista, puutteellisuuksista, epäsäännöllisyyksistä tai niistä aiheutuneista vahingoista.

Vuokralainen sitoutuu siihen, että em. järjestelmiin mahdollisesti tulevien vikojen korjaamiseksi, vuokranantajalla on oikeus ryhtyä välittömästi korjaustoimenpiteisiin suurempien vahinkojen estämiseksi, sekä vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kaikista havaitsemistaan em. ja rakennusteknisistä vioista välittömästi vuokranantajalle. Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokranalennukseen em. korjaustöiden tai muiden vuokranantajalle kuuluvien korjaustöiden takia.

#### 14. Sopimuksen siirtäminen, tilojen jälleenvuokraus tai hallinnan luovutus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta eikä luovuttaa vuokratilaa tai sen osan hallintaa kolmannelle osapuolelle.

Mikäli tässä sopimuksessa ei ole muuta sovittu, noudatetaan vuokrasuhteessa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

15. Sopimuksen purku Sopimus purkautuu välittömästi, jos jompikumpi osapuoli todistettavasti rikkoo tätä sopimusta tai sopimuksen henkeä ja toinen osapuoli sitä kirjallisesti vaatii.

16. Vuokran tarkistus Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa kerran vuodessa vuokran suuruus. Mikäli vuokraa korotetaan, tarkistettua vuokraa maksetaan maaliskuun alusta kirjallisen ilmoituksen perusteella. Korotus lasketaan aina edelliseen voimassa olevaan vuokraan. Vuokran korotus on enintään 3,0 %. Kuitenkin mahdolliset vuokranantajan toimesta tehdyt vuokralaisen edellyttämät kunnostustoimenpiteet, joista laaditaan erillinen sopimus vuokralaisen ja vuokranantajan välille, huomioidaan vuokrantarkastuksena vuokralaisen ja vuokranantajan erillisen sopimuksen mukaan.

#### 17. Erimielisyyden ratkaiseminen

Tämän sopimuksen yhteydessä ovat vuokranantaja ja vuokraaja sopineet, että mikäli sopimuksen tulkinnasta ja soveltamisesta syntyy erimielisyyksiä, joita ei voida selvittää asianosaisten keskinäisessä neuvottelussa, molemmat asianosaiset sitoutuvat jättämään mahdolliset riitakysymykset Pirkanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

18. Muut ehdot Tilojen lämmitys sisältyy vuokraan. Kuhmoisten kunta laskuttaa sähkön vuokralaiselta kulutuksen mukaan voimassa olevan sähkösopimuksen hinnan perusteella kahden kuukauden välein. Vuokra sisältää pihalueen lumityöt. Vuokrattavassa tilassa on tupakointi ja alkoholinkäyttö kielletty. Mikäli vuokralainen tekee vuokratilassa tulitöitä, on lupa siihen haettava Kuhmoisten kunnan tekniseltä osastolta ennen työn aloittamista. Vuokranantaja huolehtii katonosturien vuositarkastuksista.

#### 19. Vuokranantajan yhteystiedot

Vuokrasopimusasiat: elinkeino- ja työllisyyskoordinaattori, puh. 040 685 1932. Laskutus: taloussuunnittelija, puh. 040 182 2410. Tekniset sekä korjausasiat: tekninen johtaja, puh. 0400 490 796.

Kuhmoisissa x.x.2023

Kuhmoisten kunta

Valtteri Väyrynen  
kunnanjohtaja

Marieplats oy