

LIIKETILAN VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Kunta Kuortaneen kunta
y-tunnus 0180117-6
Osoite Keskustie 52
63100 Kuortane

VUOKRALAINEN/VUOKRALAISET

Nimi: Kokkaamo Ateriapalvelut Oy
Y-tunnus 3329087-6
Lähiosoite: Keskustie 52
Postinro ja postitoimipaikka: 63100 Kuortane
Puhelin:

VUOKRAUSKOHDE

Lähiosoite: Majantie 4
Postinro ja postitoimipaikka: 63100 Kuortane
Huoneisto: Keskuskeittiö
Pinta-ala: 411 m²

Vuokrataan siinä kunnossa kuin huoneisto on sopimusta tehtäessä
Vuokrauskohteen karttapirroksiset ovat tämän sopimuksen liitteenä.



VUOKRA-AIKA

Toistaiseksi voimassa oleva Irtisanomisajan alkamispäivä:
LHVL:n mukainen
Määräaikainen sopimus Alkamispäivä 1.2.2023
Päätymispäivä 31.12.2025

Sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 12 kuukautta.

Vuokralainen saa hallintaansa vuokratun huone 1.2.2023

VUOKRA

Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta, (alv 0%).

Pääomavuokra 41 248,00 Pääomavuokra perustuu vuokra-asetukseen
Ylläpitovuokra 85 124,00 Kiinteistön ylläpitovuokra perustuu vuoden 2021 todellisiin
kustannuksiin

Edellä olevan mukaisesti määritetty vuokra on seuraava:

€/kk 10.531,00 Vuokraan lisätään arvonlisävero 24 %.

€/m² 26

Eräpäivä: Joka kuukauden 5 päivä LHVL:n mukainen

Muut korvaukset:(jotka ovat vuokran osia)

Vuokranmaksun viivästyessä on erääntyneelle vuokralle suoritettava viivästyskorkoa korkolain

VUOKRAN KOROTUS

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin
Elinkustannusindeksi (1951:10=100)

Vuokra korotetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti.

Muuhun indeksiin, mihin?

Muuperuste

Perusindeksi 2268 (helmikuu 2023)

Vuokra tarkistetaan helmikuun indeksin mukaisesti vuosittain.

Vakuutta ei anneta.

Muut ehdot

Kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut.

Osapuolten välisestä vastuunjaosta on sovittu liitteessä 1.

Ylläpitovuokran lisäksi vuokralaiselta laskutetaan vuokrattavissa tiloissa tapahtuvaan toimintaan olennaisesti sisältyvien tukipalvelutehtävien kustannukset. Kyseiset kustannukset laskutetaan vuokralaiselta erikseen kuukausittain tosiasiallisten kustannusten mukaisesti, pitäen sisällään hallinnolliset kulut. Nämä tukipalvelutehtävät sovitaan aina erikseen.

ALLEKIRJOITUKSET

Tähän sopimussuhteeseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/95) säännöksiä. Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta.

Paikka ja aika: _____

Vuokranantaja

Kunta

Vuokralainen

Liitteet:

1. Vastuunjakotaulukko
2. Karttapiirros

VASTUJAKOTAULUKKO

Vuokranantaja: Kuortaneen kunta

Vuokralainen: Kokkaamo Ateriapalelut

RAKENTEET	Vastuu	Vastuu	Huom.
	Vuokranantaja	Vuokralainen	
Yleistehävät			
- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto	X		
toiminnan muutoksesta johtuva kiinteiden laitteiden uusiminen		x	
Yleishoito ja valvonta			
- huoltokirja	X		
- yleiset huolto- ja korjaustoimet	X		
- ennakko- ja määräaikaishuollot	X		
- ylläpidon päivystys/help desk	X		
- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)	X		
- ovien aukaisu/sulku		X	Sähkölukituksen ohjelmointi ym. vuokranantajan vastuulla
- sähkölukitus ja kulun valvonta	x		Myös ovien ajastus
- huoneistokohtainen vartiointi		X	
Kiinteistön lämmitys			
- lämmitys	X		
Sähkö			
- kiinteistösähkö	X		
- käyttösähkö	X		
Vesi			
- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi	X		
Siivous			
- tilojen siivous		X	
- sisäjäteastioiden tyhjäys		X	
Jätehuolto			
- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus	X		Ulkoastiat
- paperinkeräys	X		Ulkoastiat
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu ulkoastiat	X		Ulkoastiat

- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus	X		Ulkoastiat
- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus	X		Ulkoastiat
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus		X	toimintaan liittyvät
- sekajätejärjestelmä	x		
- jätteiden imulaitteisto	x		
- jätepuristimet	x		
- turvapaperin keräys ja tuhoaminen		x	

Ulkoalueiden hoito

.- liikkudentorjunta	x		
.- lumityöt	x		
.- ovenedustojen lumityöt	x		
.- ovenedustojen liukkaudentorjunta	x		

Irtaimiston huolto

- vahtimestaripalvelut		x	
- irtokalusteiden huolto		x	

Varustehuolto

- varusteiden pesu/huolto		x	
- pesulapalvelut		x	
- tuulikaappien ritilämatot	x		Siivous käyttäjällä

Tekstiilihuolto

- pyykin keräily/lajittelijat		x	
-------------------------------	--	---	--

Erityiset valvontatehtävät

- säteilyvalvonta	x		
- kemikaalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset		x	
- kemikaalivalvonta, kiinteistökemikaalit	x	x	omaan toimintaan liittyvät

Vaaratilanteisiin varautuminen

- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus	x	x	Yhtenevä muun kiinteistön kanssa
- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen	x	x	Yhtenevä muun kiinteistön kanssa
- pelastuskaavioiden laatiminen	x	x	Yhtenevä muun kiinteistön kanssa
- pelastussuunnitelmien koostaminen	x	x	Yhtenevä muun kiinteistön kanssa

Ilkivaltakorjaukset

Ulkona	x		
Sisällä	x		

vesikatto	x		
ylä-, väli- ja alapohja	x		
ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit	x		
painumat ja halkeamat rakenteissa	x		
lämmön- ja vedeneristeet	x		

PINNOITTEET

sisäpuoliset maalaukset, tapetointi ym. lattia- ja seinäpinnoitteet; vuokranantajan luvalla	x		Kulumisesta johtuvat korjaukset
sisäpuoliset maalaukset, tapetointi ym. lattia- ja seinäpinnoitteet; vuokranantajan luvalla		x	Toiminnan tarpeesta tulevat muutokset

OVET

kiinteistön ulko-ovet + ovipumppu	x		
kiinteistön sisäovet	x		
postiluukku	x		
lukot	x		
ovensuljin (ovipumppu)	x		

IKKUNAT

ulkopuite ja karmi	x		
sisäpuite ja välipuite	x		
ikkunan lasit	x		
ikkunanpuitteiden tiivistys	x		

KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET

kaapistot ja komerot	x		
ikkunaverhotanko ja verholauta	x		Verhot kuuluvat vuokralaiselle

VESI- VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET

altaat	x		
altaan vesilukko ja lattiaputki	x		
vesihanat ja sekoittimet (huom. vuokralaisen omat vastuu vuokralaisella)	x		
letkut ja liitäntäputket sekä käsisuihkut ml. astian- ja pyykinpesukoneen täyttö- ja poistoletkut liitäntäosineen sekä bideesuihkut		x	
venttiilit (sulku- ja varoventtiilit)	x		
wc- allas, säiliö	x		
wc huuhteluventtiililaitteisto ja wc-istuin	x		

pesukoneen liittäminen		x	
viemäritukos, puhdistus ja huolto	x		
lattiakaivot, huolto	x		
lattiakaivot, puhdistus		x	Siivous käyttäjällä

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT

PAINOVOIMAINEN ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ			
raitisilma- ja poistoilmaventtiilit ja suodattimet; puhdistus ja vaihto	x		Ohjeet vuokralaiselle
KONEELLINEN POISTO- JA TULOILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ			
raitisilma- ja poistoilmaventtiilit ja suodattimet; puhdistus ja vaihto	x	x	Ohjeet vuokralaiselle, puhdistus vuokralainen, uusiminen vuokranantaja
liesikuvun rasvasuodatin puhd. Ja uusiminen	x	x	Ohjeet vuokralaiselle, puhdistus vuokralainen, uusiminen vuokranantaja
keittiöhuuvat	x		
IV-kanavisto	x		Poistoilmakanavien vuosittainen puhdistus

SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT

huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	x		
ryhmäkeskus / jakokeskus (sulaketaulu)	x		
sähkömittari (sähkönmyyjä)	sähkön	myyjä	
kytkin (katkaisija) ja sähköpistorasia	x		
- peitelevy	x		
sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo	x		
kiinteä valaisin	x		
huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen (mm. kattosäteily- ja lattialämmitys sekä sähköpatterit)	x		
kodinkoneet (jääkaappi, pakastin, liesi, liesitaso, uuni, pesukone, pyykinkuivauskaappii jne)		x	
lämmivesivaraaja (sähkölaitteet)	x		
poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	x		

paloilmoitinjärjestelmä	x		
murtohälytys, kustannukset vuokralaiselle	x		
kiinteistöautomaatiojärjestelmä	x		
muutokset johdotuksissa ja lisäykset	x	x	Omaan toimintaan liittyvät

Kylmätekniikka

kiinteät / elementti kylmähuoneet, myös tekniikka	x		
Kylmäkaapit/pakastimet (irralliset)		x	

TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT

Vuokranantaja Vuokralainen

huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)	x		
Kiinteät tietoliikennesiat	x		
yhteisantennilaitteet	x		
muutokset johdotuksissa ja lisäykset		x	
MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT			
postilaatikko	x		
palontorjunta	x		Lakisääteiset omistajan vastuulla
- käsisammuttimet	x	x	Lakisääteiset omistajan vastuulla
yhtenäiset nimikilvet ja opasteet yleisissä tiloissa, vuokranantajan luvalla		x	

RAJATTU PIHA-ALUE

nurmikko tms.	x		
auraukset, hiekotukset	x		
vähäiset istutukset	x		
puut	x		
aita	x		
pihavalaisin	x		
kuisti	x		

LISÄKSI

Vuokralaisen toiminnan tarpeesta aiheutuvia muutoksia/korjauksia		x	Toiminnan tarpeesta tulevat muutokset
------------------------------------------------------------------	--	---	---------------------------------------

