

TEOLLISUUSHALLI VUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

Tällä vuokrasopimuksella Raahen kaupunki ja Raahepolis Oy sopivat teollisuushallin vuokraamisesta seuraavasti.

1.1 Sopijapuolet	Vuokranantaja:	Raahen kaupunki PL 62, 92100 RAAHE Y-tunnus: 1791817-6
	Vuokralainen:	Raahepolis Oy Sovionkatu 12-14, 92100 RAAHE Y-tunnus: 0830284-7

1.2 Vuokran kohde Raahen kaupungissa osoitteessa Kiilutie 4 tontilla 678-27-2757-3 sijaitseva teollisuushalli pinta-alaltaan noin 6 263 m². (Liite 1, vuokra-kohte)

2. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Teollisuushalli luovutetaan käytettäväksi teolliseen toimintaan siten, kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen alivuokraa teollisuushallin teolliselle yritykselle.

Vuokralainen ja alivuokralainen ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että vuokra-kohteessa tapahtuvassa toiminnassa on tarvittavat viranomaisluvut ja että siinä noudatetaan teolliseen toimintaan liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

2.2 Kunnossapito ja käyttömaksut

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, huollosta, siisteydestä ja turvallisuudesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. (Liite 2, vastuunjakotaulukko)

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Kunnossapitovelvollisuudesta taikka muista teollisuushallien ylläpitoon liittyvistä töistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta teollisuushallien kunnossapitoon ja ylläpitoon liittyvistä tai muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen vastaamaan rakennusten lämmitys-,

sähkö-, jätehuolto-, vesi- ja jätevesimaksuista sekä vuokra-alueen hoidosta ja valvonnasta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

2.3 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.10.2024

Vuokrasopimus on irtisanottavissa sopimusaikana vuokralaisen puolelta kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla ja vuokranantajan puolelta 12 kuukauden irtisanomisajalla.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Kuukausivuokra 1.1.2025 lähtien on 11.300 € (alv. 0 %), johon lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokra maksetaan erillisen laskun mukaan. Erikseen on sovittu, että tämän sopimuksen mukainen kuukausivuokra ajalle 1.10.2024-31.12.2024 on 5.000 € (alv 0%)

Mikäli vuokran maksaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4§:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

4.2. Kohteen lunastus

Vuokralaisella on etuoikeus lunastaa vuokran kohteena oleva teollisuushalli 31.12.2029 mennessä. Tämän sopimuksen mukainen rakennuksen kauppahinta on 1 150 000 €, josta vähennetään vuokralaisen kaikki 1.1.2025 lähtien maksamat vuokrat.

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle kuusi (6) kuukautta ennen, käyttäessään lunastussopimusta.

4.3. Vuokran tarkistus

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:
Kohdan 4.1 mukaista vuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa

korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 indeksilukua, joka on 2343. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Ensimmäinen mahdollinen indeksitarkistus on 1.1. 2026

5. MUUT SOPIMUSEHDOT

5.1 Vakuutukset ja vahinkotapahtuma

Vuokranantaja vastaa rakennusten vuokra-aikaisesta vakuuttamisesta tavanomaisin kiinteistövakuutusehdoin.

Mikäli vuokran kohteena olevat teollisuushalliosat tuhoutuvat vahinkotapahtumassa vain osittain, vakuutuskorvaus käytetään ensisijaisesti rakennuksen kunnostamiseen.

Mikäli teollisuushalliosat tuhoutuvat vahinkotapahtumassa kokonaan tai muutoin siten, että omistajalle maksettu vakuutuskorvaus vastaa rakennuksen täyttä arvoa, tämä vuokrasopimus katsotaan purkautuneeksi.

5.2 Kiinteistövero

Vuokranantaja vastaa kiinteistöverosta.

5.3 Tietojen antaminen

Vuokranantaja ja vuokralainen eivät saa luvatta ilmoittaa kolmannelle tämän kohdan nojalla tietoonsa saamaa liike- tai ammattisalaisuutta.

5.4 Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen liittämään rakennuksensa sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoihin ja lämpöjohtoverkostoon voimassa olevia liittymismaksuja vastaan.

Vuokranantaja vastaa olemassa olevien nostureiden sekä sähköisten nosto-ovien lakisääteisistä määräaikaistarkastuksista. Näiden laitteiden käytöstä aiheutuvista kuluista vastaa vuokralainen.

5.5. Sopimuksen purkaminen ja sovellettava laki

Teollisuushallin osalta tähän sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (31.3.1995/482).

5.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

5.7 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Raahepolis Oy:n ja Raahen kaupungin edustajat ovat sen hyväksyneet.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Raahessa 17. päivänä joulukuuta 2024

RAAHEN KAUPUNKI

RAAHEPOLIS OY

Jarkko Vimpari
tekninen johtaja

Kari Malkamäki
toimitusjohtaja