

TEOLLISUUSTILAN VUOKRASOPIMUS

1. Vuokranantaja Juuan kunta, Poikolantie 1, 83900 Juuka
2. Vuokralainen Puljonki Oy
Vepsänjoentie 10 ,83900 Juuka

3. Vuokrauksen kohde

Juuan kunnan Juuan kylässä tilalla Kuntala RN:o 16:77 sijaitseva liitepiirustusten mukainen kerrosaltaan n. 4 184 k-m²:n suuruinen teollisuustila sekä niihin kuuluvan tontin käyttöoikeus osoitteessa Vepsänjoentie 10 / Sahateollisuustie 2, 83900 Juuka.

Vuokrauksen kohde sisältää vuokralaisen jo käytössä olevat, vuokralaisen ja vuokranantajan välisen vuokrasopimuksen (pvm 27.05.1996, muutettu 01.10.1997) perusteella hallitsemat n.740 k-m²:n suuruiset tilat sekä Puljonki Food Pak Oy:n, sen ja vuokranantajan välisen vuokrasopimuksen (pvm. 10.06.1997) perusteella hallitsemat n. 1 020 k-m²:n suuruiset tilat sekä toteutettavien muutos- ja laajennustöiden kohteena olevat n. 2 424 k-m²:n suuruiset lisätilat.

Tilat vuokrataan Puljonki Oy:n ja Puljonki Food Pak Oy:n sopimuksen allekirjoitushetkellä hallitsemien tilojen osalta siinä kunnossa kuin ne tällä hetkellä ovat ja muilta osin sellaisina kuin ne edellä tarkoitettujen muutos- ja laajennustöiden urakkasopimusasiakirjojen mukaan on sovittu tehtäväksi.

4. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa erikseen sovittujen laajennus- ja muutostöiden valmistuttua (arvioitu valmistumisaika 30.4.2002) ja on voimassa toistaiseksi.

Valmistumisajankohdaksi katsotaan tilojen vastaanottotarkastuksen päivämäärä ja vuokra-aika alkaa vastaanottotarkastusta seuraavan kalenterikuukauden alusta edellyttäen vielä, ettei tilojen käyttöön- otolle tuolloin ole sitä estäviä viranomaisesteitä.

Irtisanomisaika on molemmin puolin yksi (1) vuosi.

5. Vuokran määrä, tarkistaminen ja suorittaminen

- 5.1 Perusvuokran määrä (mk/kk) määräytyy tällä sopimuksella vuokratavien tilojen osalta vuokra-ajan alkaessa niin, että Puljonki Oy:n ja Puljonki Food Pak Oy:n ennen tämän sopimuksen alkamista hallitsemien tilojen, tämän sopimuksen vuokra-ajan alkamisajankohdan mukaisiin, vuokriin lisätään jäljempänä esitetyllä tavalla määritelty muutos- ja laajennustöillä toteutettavine lisätilojen vuokraosuus.

Lisätilojen vuokraosuudeksi (alv 0) tulee 6 % tilojen kohdassa 3 tarkoitettujen muutos- ja laajennustöiden urakkasopimusasiakirjojen mukaisista rakentamiskustannuksista (13,5 mmk) vähennettynä rakentamiseen saatavalla investointiavustuksella (4,05 mmk) ja lisätyn nk. Saherin hallin nykyarvolla (0,6 mmk) jaettuna 12:sta = (13,5 -

$4,05 + 0,6) \times 0,06 / 12 = 50\,250 \text{ mk/kk}$. Lisätilojen vuokraosuuden määrä on kuitenkin vuokra-ajan kuuden ensimmäisen kuukauden ajalta puolet edellä mainitulla tavalla määritellystä vuokraosuudesta.

Perusvuokran määrä alenee 1.12.2003 alkaen tämän sopimuksen alkamisajankohdalla päättyvän Puljonki Food Pak Oy:n käytössä olevia tiloja koskevan vuokrasopimuksen kohdan 5.2. mukaan määräytyvän vuokraosuuden ko. sopimuksen mukaisesta perusvuokrasta tultua loppuun suoritetuksi alkuperäisen vuokraosuuden indeksillä tarkistettulla määrällä. Tuolloin vuokralainen lunastaa kohdassa 5.2. tarkoitettua tuotantoa palvelevat järjestelmät omakseen lunastushinnan ollessa 100 mk, jolloin myöskin tämän sopimuksen kohdassa 7.1 tarkoitettu tekninen kunnossapitovastuu lunastettujen järjestelmien osalta siirtyy vuokralaiselle.

- 5.2 Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä määritelty vuokra ja sitä vastaava indeksipisteluku on joulukuun 2002 indeksipisteluku. Vuokraa tarkistetaan vuosittain 01.01. alkaen edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun mukaisessa suhteessa perusindeksilukuun. Indeksitarkistuksen perusteella vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta. Vuokra-ajan viiden ensimmäisen vuoden aikana vuokraa tarkistettaessa otetaan indeksin vaikutuksesta huomioon vain puolet.
- 5.3 Vuokra maksetaan laskua vastaan kuukausittain eräpäivän ollessa kuukauden 10. päivä.
- 5.4 Edellä määriteltyyn vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonnlisävero (ALV).

6. Viivästyskorko

Viivästyneille vuokrasaataville lasketaan kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen viivästyskorko.

7. Kiinteistön ylläpito

- 7.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista vuokratilaan kohdistuvista, rakennuksen, siinä sijaitsevien koneiden ja laitteiden sekä tontin ylläpitoon liittyvistä käyttö-, hoito- ja huoltotehtävistä liitteenä olevan KH XO-00058 kiinteistönhoitotiedostokortin mukaisesti.

Teknisestä kunnossapidosta vastaa kustannuksellaan vuokranantaja.

Siltä osin kuin suoritettavien ja vuokrasopimuksen alkaessa valmistuneitten rakennusinvestointien urakoiden takuuajat ovat voimassa, takuun piiriin kuuluvista töistä kustannuksineen vastaa vuokranantaja.

- 7.2 Vuokranantaja vastaa vuokra-aikana omistamansa rakennuksen ja teknisten järjestelmien palovakuuttamisesta. Vakuutuksen piiriin ei kuulu vuokralaisen omistama irtaimisto.

Vuokrakohteen tuhoutuessa tulipalossa päättää yksinomaan vuok-

ranantaja sen, rakennetaanko uusi rakennus vaiko ei ja vakuutuskorvaus kuuluu vuokranantajalle. Tältä osin vuokralaiselle ei synny tämän sopimuksen perusteella vuokranantajaan nähden oikeutta minäkäänlaiseen hyvitykseen toiminnan keskeytymisestä tai päättymisestä. Vahingon sattuessa kohde jälleenrakennetaan mahdollisimman pian, ellei erityisestä syystä vuokranantaja katso sopivaksi toisin toimia.

- 7.3 Vuokralainen vastaa vakuutuksen piiriin kuuluvan aiheuttamansa vahingon omavastuusuudesta vuokranantajan ja tämän vakuutusyhtiön välisen vakuutus sopimuksen mukaisesti, ja muista aiheuttamistaan vahingoista täysimääräisesti.

Em. omavastuun määrä on sopimuksen alkaessa 12 000 mk(=10 * perusomavastuu 1200 mk).Omavastuun määrä muuttuu vain, jos se on muuttunut vuokranantajan ja tämän vakuutusyhtiön välisessä vakuutus sopimuksessa. Vuokralaisen vastaaman omavastuun määrä voi olla kuitenkin enintään 20 000 mk.

8. Muutos- ja perusparannustyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakennuksen ja rakenteiden muutostöihin, ellei vuokralaisen ja vuokranantajan välillä ole tehty ko. töistä ennakoon kirjallista sopimusta seurausvaikutuksineen.

Tuotantoprosessin ylläpito- tai muutostarpeista johtuvista rakenteellisista muutoksista kustannuksineen vastaa vuokralainen.

9. Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet

- 9.1 Vuokralainen saa käyttää vuokraamia tiloja toimialansa mukaiseen liike- ja tuotantotoimintaan.
- 9.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään rakennuksesta ja tontista hyvää huolta, ja vuokralaisen on annettava vuokranantajan edustajalle mahdollisuus rakennukseen pääsemiseksi tarvittaessa
- 9.3 Vuokranantajalla on kiinteistöön sähköliittymäsopimus P-K:n Sähkö Oy:n kanssa ja vesi- ja viemäri – sekä kaukolämpöliittymäsopimukset ao. laitosten kanssa. Vuokralaisen on tehtävä vuokrasopimuksen alusta alkaen ao. toimitussopimukset kunkin hyödykkeen toimittajan kanssa.

10. Muut sopimusmääräykset

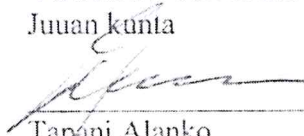
- 10.1 Vuokralaisen on tiloissa harjoittamassaan toiminnassa tai kiinteistönhuoltotoissa otettava huomioon kaikki vuokranantajan ja tämän vakuutusyhtiön väliseen vakuutus sopimukseen kuuluvat suojeluohjeet ja määräykset, jotka toimitetaan kulloinkin voimassaolevan mukaisina tiedoksi myös vuokralaiselle.
- 10.2 Muilta osin tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

- 10.3 Mahdolliset sopimusmääräysrikkomukset ja erimielisyydet ratkaistaan tarvittaessa paikallisessa alioikeudessa.
- 10.4 Tämän sopimuksen alkamisajankohdasta alkaen lakkautuvat edellä kohdassa 3 mainitut Juuan kunnan ja Puljonki Oy:n sekä Juuan kunnan ja Puljonki Food Pak Oy:n väliset vuokrasopimukset.
- 10.5 Puljonki Oy:n ja Puljonki Food Pak Oy:n vuokranmaksu- ja vastuuvollisuus jatkuu kuitenkin edellä lakkautuviksi mainittujen sopimusten mukaisina siihen asti, kunnes tämän sopimuksen mukainen vuokra-aika on alkanut.
- 10.6 Vuokralaisella on oikeus ottaa tällä sopimuksella vuokrattaviin tiloihin alivuokralaisia.

Juussa 22. päivänä marraskuuta 2001

VUOKRANANTAJA

Juuan kunta


Tapani Alanko
va. kunnanjohtaja

VUOKRALAINEN

Puljonki Oy


Kai Iiskola
toimitusjohtaja


Sauvo Hiltunen
hallituksen puh.joht.

SUOSTUMUS

Annamme suostumuksemme siihen, että Juuan kunnan ja Puljonki Food Pak Oy:n välinen pvm. 10.06.1997 laadittu vuokrasopimus lakkaa tässä sopimuksessa edellä määritetyllä tavalla ja tilojen vuokra-oikeus siirtyy Puljonki Oy:lle tämän sopimuksen mukaisesti.

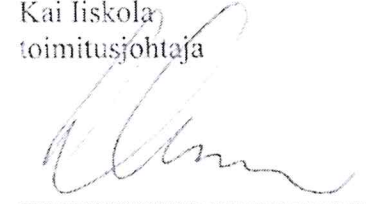
Juussa 22. päivänä marraskuuta 2001

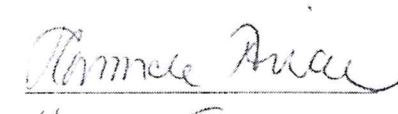
PULJONKI FOOD PAK OY


Kai Iiskola
toimitusjohtaja


Sauvo Hiltunen
hallituksen puh.joht.

Todistavat:


Jari Ertola


Hannele Toivanen