



LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS/ Sopimuksen muutos

Vuokranantaja	Rääkkylän kunta (Y 0169967-7), jäljempänä kunta, os. Kinnulantie 1, 82300 Rääkkylä
Vuokralainen	Visiona KK Oy, Kontion Kala (2989601-5), jäljempänä vuokralainen, os. Teollisuustie 3 A 1, 81100 Kontiolahti
Vuokrakohde	Rääkkylän kunnan omistaman meijeri-myllyrakennuksen tuotantotila, huoneistoalaltaan 90,4 m ² . Lisäksi vuokralaisella on käyttöoikeus meijeri-myllyrakennuksen autotallitilan kahteen lohkoon sekä mylly-meijerirakennuksen sosiaali-tiloihin. Kohteen osoite on Paksuniementie 241, 82300 Rääkkylä. Huoneisto vuokrataan kalankäsittely- / jalostustoimintaa varten.
Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa, kun tilat ovat aiottua tarkoitusta varten käyttökunnossa ja viranomaisten hyväksymät. Vuokranmaksu alkaa 1. helmikuuta 2022 lähtien. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokranantajan osalta kuusi (6) kuukautta ja vuokraajan kolme (3) kuukautta. Vuokra-aika, jolta vuokra ja käyttömaksut maksetaan, on 1.6. - 30.11. välinen aika ja erikseen sovittaessa myös 1.12. - 31.12. välinen aika. Sopimuksen muutos tältä osin astuu voimaan takautuvasti 1.1.2024. Vuokranantajalla on oikeus markkinoida vuokrakohdetta eteenpäin ja jos se saa siihen täysiaikaisen vuokralaisen, niin se oikeuttaa irtisanomaan vuokrasopimuksen sopimuksessa mainitun irtisanomisajan jälkeen.
Vuokra	Vuokra on 2 % vuokralaisen arvonlisäverottomasta liikevaihdosta, kuitenkin vähintään 500 euroa kuukaudessa (alv. 0 %). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Vuokraa ja sen tarkistusmenetelmää tarkistetaan vuoden 2024 vuokrakauden jälkeen. Vuokra on maksettava kuukausittain kunkin kuukauden 15. päivään mennessä. Kunta laskuttaa vuokran.
Käyttömaksut	Vuokralainen suorittaa sähkön kulutus- ja perusmaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut kunnalle erillisen mittauksen mukaan. Vuokralainen vastaa myös syntyneistä jätteistä ja niiden pois viemisestä aiheutuvista kustannuksista.

Kunnossapito ja perusparannukset

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja
huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja
määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden
säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa
harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Kunta kunnostaa tilat sopiviksi kalankäsittely- / jalostustoimintaa varten.

Kunnostusinvestointien kunnalle aiheuttamat kustannukset huomioidaan vuokrassa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Vakuutukset Vuokrattavan kohteen vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratussa tilassa harjoittamansa toiminnan ja palkkaamansa henkilökunnan.

Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.

Vuokralaisella on oikeus ottaa alivuokralainen edellyttäen, ettei hänen asemansa päävuokralaisena muutu ja että hän on ilmoittanut asiasta etukäteen vuokranantajalle.

Viivästyskorko

Mikäli vuokran maksu viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus välittömästi purkaa sopimus, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusta, eikä saatuaan tästä kirjallisen kehotuksen, viivytyksettä korjaa laiminlyöntiään.

Sopimukseen sovellettava laki

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

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Pohjois-Karjalan kärjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kunnan osalta sitten, kun kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Rääkkylässä ____ . helmikuuta 2024

RÄÄKKYLÄN KUNTA

KONTION KALA

Esko Rautiainen
kunnanjohtaja

Jere Ikonen
toimitusjohtaja