

1. VUOKRAN- ANTAJA	Nimi ESPOON KAUPUNKI / TILAPALVELUT-LIIKELAITOS		Y-tunnus 0101263-6	
	Osoite PL 6200 (TEKNIKANTIE 15)		02070	ESPOON KAUPUNKI
	Yhteyshenkilö LUNDELL JEAN		Puhelin 040 1928577	
	Pankki ja tilinumero Danske Bank, FI16 8000 1370 7955 52			
2. VUOKRA- LAINEN	Nimi ESPOO CATERING OY		Henkilö-/Y-tunnus 2716134-9	
	Osoite PL 5111		02070	ESPOON KAUPUNKI
	Yhteyshenkilö ANDSTEN JOHANNA		Puhelin 0438255119	
3. VUOKRAUS- KOHDE	Vuokrauskohde K Oy Espoon Keskuskeittiö, Keskuskeittiö, Nuijalantie 18			
	Osoite Nuijalantie 18		02630	ESPOO
	Käyttötarkoitus		Pinta-ala yhteensä, m2 3 650,0	
	<input checked="" type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä		<input type="checkbox"/> Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake	
4. VUOKRA- AIKA	<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen	Alkamispäivä 01.01.2021	Päättymispäivä 31.07.2037	Hallintoaikauden siirtymispäivä 01.01.2021
	<input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu nyt sovitun vuokratkauden päätyttyä, ellei sen päättymisestä ilmoiteta ennen vuokratkauden päättymistä.			
	<input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu kunkin vuokratkauden päätyttyä kk:ta kerrallaan.			
	<input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu toistaiseksi. Irtisanomisaika kk:ta.			
	<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva	Alkamispäivä	Vuokranantajan irtisanomisaika	Ensimmäinen irtisanomispäivä
Hallintoaikauden siirtymispäivä	<input type="checkbox"/> Irtisanomisaika LHV:n mukainen	Vuokralaisen irtisanomisaika	Ensimmäinen irtisanomispäivä	
5. VUOKRA	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokra ja erillisorkvaukset ovat arvonlisäverollisia		<input type="checkbox"/> Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin	
	Vuokra euroa/kk 140 551,00	Vuokran arvonlisävero euroa 33 732,24	Verollinen vuokra euroa/kk 174 283,24	Vuokra yhteensä 140 551,00
	Korvaukset euroa/kk	Korvauksen arvonlisävero euroa	Veroll. korvaukset euroa/kk	Vuokra, veroll. yht. 174 283,24
	<input checked="" type="checkbox"/> Viivästyskorko korkolain 4 a §:n mukainen	<input type="checkbox"/> Viivästyskorko muu, mikä	Vuokranmaksujakso 1 kk	
	<input type="checkbox"/> Eräpäivä LHV:n mukainen	<input checked="" type="checkbox"/> Eräpäivä muu, mikä 4.	Maksukuukaudet kaikki kuukaudet	
	Ei vuokraennakkoa	Ennakon määrä	Ennakon eräpäivä	
6. VUOKRAN- TARKISTUS	<input type="checkbox"/> Vuokra sidotaan indeksiin		<input checked="" type="checkbox"/> Muu vuokrantarkistus euroa %	
	Liitteessä 4318B on vuosittainen vuokrantarkistus määritetty.			
	Tarkistus suoritetaan 1 kertaa vuodessa. Tarkistettua vuokraa maksetaan toukokuun alusta.			
7. VAKUUS	<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi toimitetaan vakuus			
8. LIITTEET	Lisäksi on sovittu liitteistä ilmenevät asiat. Liitteiden nrot: 4318A, 4318B			
9. ALLEKIR- JOITUKSET	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä . Muilta osin noudatetaan liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia 482/1995 muutoksineen. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.			
	Vuokranantajan allekirjoituspaikka ja -aika ESPOON KAUPUNKI		Vuokralaisen allekirjoituspaikka ja -aika ..	
	Vuokranantaja ESPOON KAUPUNKI / TILAPALVELUT-LIIKELAITOS		Vuokralainen ESPOO CATERING OY	
	MAIJA LEHTINEN		KRISTINA INKILÄINEN	

VUOKRIEN ERITTELY							
Kohdetunnus	Nimi	Osoite	Postiosoite				
83000	K Oy Espoon Keskuskeittiö	Nuijalantie 18	02630 ESPOO				
Vuokraan sisältyy							
<input type="checkbox"/> Lämpö	<input type="checkbox"/> Sähkö	<input type="checkbox"/> Vesi/jätevesi	<input type="checkbox"/> Ulkoaluehoito	<input type="checkbox"/> Tekn.huolto	<input type="checkbox"/> Oma talonmies		
<input type="checkbox"/> Siivous	<input type="checkbox"/> Vuosikorjaus	<input checked="" type="checkbox"/> Vakuutus	<input type="checkbox"/> Jätehuolto	<input type="checkbox"/> Vartiointi	<input type="checkbox"/> Muu		
Kohde						Pinta-ala	
8300	Keskuskeittiö,Nuijalantie 18					3 650,0	
Maksulajit	ALV-%	Yksikkö	Määrä	Yksikköhinta	Veroton vuokra	Verollinen vuokra	
MUU VUOKRA KPL ALV	24,0	€/kk	3 650,00	140 551,00	140 551,00	174 283,24	
Sopimuksen vuokra yhteensä					140 551,00	174 283,24	

VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

Vuokran määrittäminen perusteet ja vuokra 1.1.2021 alkaen

Pääomavuokra (alv 0%), joka koostuu

- KOY yhtiöhallinto,	
maanvuokra, vakuutus ja vero	140 000 Euroa/vuosi
- KOY rahoituskulut	933 074 Euroa/vuosi
- Tuotto ja omistajahallinto *)	366 926 Euroa/vuosi
Pääomavuokra yhteensä	1 440 000 Euroa/vuosi
	120 000 Euroa/kuukausi

Lisävuokra (alv 0%)

- Tilapalveluiden omistamien laitteiden rahoitus ja poisto (2020)	
	246 607 Euroa/vuosi
	20 551 Euroa/kuukausi

Yhteensä (alv 0%)	1 686 607 Euroa/vuosi,
	140 551 Euroa/kuukausi

-Tuotto- ja omistajahallinto *) – 15 289 Euroa/kuukausi *) ensimmäisen vuoden -50%

Vuokra 1.1.2021 alkaen on 125 262 Euroa/kuukausi +alv

*) Rakennuksen jälleenhankinta-arvo 12 380 000, josta Tuotto- ja omistajahallinto KH:n päätöksen mukaan 3 % jälleenhankinta-arvosta, josta peritään ensimmäisenä vuotena 50% ja toisesta vuodesta alkaen 100%.

VUORANTARKISTUS

Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain ensimmäinen toukokuuta alkaen K Oy Espoon Keskuskeittiö vuosittaisen talousarvion sekä rakennuksen jälleenhankinta-arvon mukaan.

Tilapalvelut-liikelaitos on varustanut keittiön tuotantolaittein (Liite: Tekninen luettelo, laitteet/kalusteet), joita Espoon Catering Oy käyttää, kuin omiaan. Korvauksena edellämainituista laitteista ja kalusteista Espoon Catering Oy maksaa Tilapalvelut-liikelaitokselle niiden rahoitus ja poistot vuosittaisena lisävuokrana. Poistot vahvistetaan vuosittain ensimmäinen toukokuuta alkaen.

ARVONLISÄVERO

Keskuskeittiön käyttöoikeuden luovutuksesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokraohteen tiloja kokonaisuudessaan ja jatkuvasti Suomen arvonlisäverolain (1993/1501 muutoksineen) mukaisesti arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli tiloja käytetään arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan toimintaan tai vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaa velvoitteen palauttaa tehtyjä vähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut. Arvonlisäverottomasta tilojen edelleen vuokrauksesta sovitaan etukäteen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

VAKUUTUKSET

Vuokranantaja ja K Oy Espoon Keskuskeittiö vakuuttavat rakennuksen ja rakennuksessa olevat kiinteät laitteet, mutta eivät vastaa vuokralaisen omistaman tai hänen hallinnassaan olevan omaisuuden vaurioitumisesta, tuhoutumisesta tai katoamisesta, jos vuokranantajalla tai kiinteistöyhtiöllä ei ole tuottamusta.

Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tiloissa ja vuokraohteessa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen henkilön omaisuuden ennalta arvaamattomien vahinkojen (mm. vesi- ja palo-, noki ja pölyvahingot) varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

Vaikka vuokranantaja ja kiinteistösaakeyhtiö vastaavat tilojen vakuuttamisesta, vuokralainen on vastuussa tiloille aiheuttamastaan vahingosta. Mikäli vuokralainen on vahingonkorvausvelvollinen tiloille aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja ja kiinteistösaakeyhtiö sekä niiden vakuutusyhtiöt.

NIMIKILVET

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan kiinnittää rakennuksen seinään toimintansa vaatimia kilpiä, opasteita ja mainosvaloja saatuaan siihen viranomaisten ja vuokranantajan luvat.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa vaatimien kilpien, opasteiden ja mainosvalojen kunnossapidosta ja ylläpidosta siten, että vuokralainen suorittaa välittömästi tarvittavat kunnossapito- ja ylläpitotoimet.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen poistamaan asettamansa kilvet, opasteet ja mainosvalot sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet.

KUNNOSTUS JA KUNNOSSAPITO

Keskuskeittiön tilat vuokrataan siinä kunnossa kuin ne vuokrasopimuksen alkaessa ovat. Vuokralainen on tutustunut tilaan ja hyväksyy sen sellaisenaan käyttöön otettavaksi.

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan ja vuokranantajan etukäteen antamalla kirjallisella luvalla tehdä muutoksia ja korjauksia, jotka ovat hänen toimintansa ja vuokraamiensa tilojen ylläpidon kannalta tarpeellisia. Vuokralainen ei saa suorittaa tiloissa esim. seinien kaatoa, uusia sähköjohdotuksia tai kiinnittää laitteita lattiaan.

Vuokralainen huolehtii tilojen korjauksista siltä osin kuin ne aiheutuvat tilojen käyttäjistä, mutta ei kuitenkaan luonnollisesta kulumisesta. Vuokralainen vastaa tilojen kiinteiden kalusteiden, irtaimiston, koneiden ja laitteiden hyvästä hoidosta kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa tilojen ylläpidosta.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokratuissa tiloissa tarpeellisiksi katsomiaan korjaus- ja muutostöitä. Tavanomaisissa töissä vuokranantajan on ilmoitettava töiden aloittamisesta vähintään seitsemän päivää etukäteen. Jos vuokralaisen toiminnan voidaan muutos- tai korjaustöistä johtuen katsoa olennaisesti vaikeutuvan, töiden aloittamisesta on ilmoitettava kirjallisesti vähintään kuukausi ennen töiden aloittamista. Vuokranantajalla on oikeus lyhyeksi, tarpeen välttämättömästi vaatimaksi ajaksi sulkea vuokrakohde ilman korvausvelvollisuutta hätätapauksissa, jolloin vaarassa ovat mittavat omaisuusintressit tai henkilöturvallisuus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muiden kuin vuokranantajan kunnossapitovastuulle kuuluvien vikojen ja puutteiden aikaansaaman huoneiston puutteellisen kunnon vuoksi eikä myöskään kolmansien tahojen toimesta huoneiston ulkopuolella tehtävien toimenpiteiden (esim. lähihuoneistojen, lähikiinteistöjen tai -katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaaminen häiriöiden tai huoneiston vuokrausarvon muutosten vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole oikeutta myöskään vahingonkorvaukseen mahdollisesti kärsimistään vahingoista. Vuokralaisella on yleinen ilmoitusvelvollisuus havaitsemistaan vioista.

Vuokralaisella on kuitenkin vuokrasuhteen päättyessä oikeus poistaa vuokraamastaan tilasta hankkimansa ja toimintansa vaatimat irtaimet laitteet ja rakennelmat sekä hankkimansa kiinteät tuotantolaitteet.

YLLÄPITO JA KÄYTTÖKORVAUKSET

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokraamiensa toimitilojen lämmityksestä, sähköstä, vedestä ja jätevedestä, ulkoaluehoidosta, teknisestä huollosta, vuosikorjauksista ja vartioinnista. Mikäli jotain edellämainitustakuluista ei voida siirtää vuokralaiselle, niin vuokralainen vastaa niiden kustannuksista kiinteistöyhtiölle toteutuneenkulutuksen/laskutuksen mukaan.

Vuokralainen vastaa jätehuollon kustannuksista ja tekee niistä oman jätehuoltosopimuksen.

Vuokrasopimuksen liitteeksi tuotavan PTS:n (Kiinteistön pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma) mukaiset työt vuokrauskohteen ja laitteiden kunnon ylläpitämiseksi kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralainen kutsuu vuokranantajan nimeämän henkilön vuosittain suorittamaan maaliskuun aikana katselmuksen rakennusten ja laitteiden suoritetuista vuosikorjauksista ja huolloista sekä käymään yhdessä läpi suunnitellut tulevat rakennustyöt. Kyseisen katselmuksen pöytäkirja hyväksytään kyseisen vuoden toukokuun aikana kirjallisesti. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kuukausivuokraan sisältyy edellämainitun katselmuksen vuokranantajan kulut.

Kiinteistön ja sen teknisten laitteiden peruskorjauksesta päättää vuokranantaja. Peruskorjaukset voidaan tehdä, kun edellä mainitut laitteet on vuokralaisen toimesta huollettu ja korjattu katselmuksien perusteella hyvin, ja ne ovat saavuttaneet teknisen elinkaarensa pään. PTS:a on rakenteiden peruskorjausten tarpeet ja alustavat aikataulut. Vuokranantajan omaisuutta olevien keittiö- ja tuotantolaitteiden uusimisesta ja peruskorjauksesta vastaa vuokralainen.

AVAIMET

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen luovuttaa saamansa avaimet Tilapalvelut -liikelaitoksen Vuokraus ja isännöintiin ellei toisin sovita. Vuokralainen vastaa lisäävainten tilauksesta ja hankintakustannuksista.

VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta ulkopuoliselle eikä antaa osaakaan vuokratuista tiloista alivuokrasopimuksen perusteella tai muutoin toisen käyttöön ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Vuokranantaja sitoutuu antamaan luvan tähän siirtoon, mikäli muutostarve johtuu Espoon kaupungin linjauksista.

VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus 12 kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, mikäli Espoon kaupungin ja vuokralaisen välisessä liiketoiminnassa tapahtuu olennaisia muutoksia tai jos vuokralaisen toimintaympäristö omistajakaupungin linjausten takia oleellisesti muuttuu.

ERIMIELISYYDET

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen kautta ja viimekädessä Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

MUUTA

Espoon on savuton kaupunki 1.1.2010 alkaen, Kh:n päätös 15.6.2009. Tupakointi on kielletty kunnan omistamissa ja hallinnoimissa sisätiloissa.

Tämä sopimus astuu voimaan, kun vuokrauksesta tehty toimitilapäällikön päätös tulee lainvoimaiseksi.

Muutoin noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta yksi kummallekin osapuolelle.

LIITTEET

Asemapiirros (15.12.2017 allekirjoitetun sopimuksen mukainen)

Pohjakuvat 1. ja 2. krs (15.12.2017 allekirjoitetun sopimuksen mukaiset)

Tekninen luettelo, laitteet/ kalusteet (15.12.2017 allekirjoitetun sopimuksen mukaiset)

Vastuunjakotaulukko

Kiinteistön pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS), jonka Tilapalvelut toimittaa sen valmistuttua.

MÄÄRÄAIKAISET VUOKRANMUUTOKSET

Kohteen nimi: Keskuskeittiö, Nuijalantie 18 - ensimmäisen vuoden PO tuotto 50%

Voimassaolo: 01.01.2021 - 31.12.2021

Muutos alkuperäiseen (netto)vuokraan -15 289,00 euroa/kk