

VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Kiinteistö Oy Porin Tiilimäki
28100 PORI
p. 044-701 1812
Yhteyshenkilö 30.6.2017 saakka: Markku J. Lehtonen p. 044 701 1812
s-posti: markku.j.lehtonen@pori.fi.
1.7.2017 alkaen Perttu Taulu 041-434 2914 s-posti: perttu.taulu@sakipa.fi

2. VUOKRALAINEN

Laskutusosoite:

Porin kaupunki Tekninen toimiala
Ostolaskujen käsittely
PL 307, 28601 Pori
Tilausviite: T 71 - 6394
Merkki: Herttuan erityiskoulun väistötila

Porin kaupunki Y- tunnus 0137323 – 9
Tekninen Palvelukeskus
Yrjönkatu 6 B IV kerros,
28100 PORI

Yhteyshenkilö käyttöön liittyvissä asioissa Petri Toivonen p. 044-701 5349
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Harri Aaltonen p. 044-701 1644

3. VUOKRAKOHDE

Porin kaupungissa tontilla 609–25–95–2-7 osoitteessa Maamiehenkatu 10 olevan entisen ammattikorkeakoulurakennuksen tiloja yhteensä n. 3 188,00 m² (G-rakennus) sekä autopaikkoja 21 kpl. Tilat ja parkkipaikat on merkitty tämän sopimuksen pohjakuva liitteessä puneella, ulkoalueet vihreällä ja oleellisimmat muutettavat tilat sineellä. Tarkistusmittauksella neliöiden määrään ei ole vaikutusta vuokran määrään.

4. TILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Tiloja käytetään Herttuan erityiskoulun väistötilana. Vuokranantaja hakee vaadittavat rakennusluvat ja laatii muutostyösuunnitelmat vuokralaisen toiveiden mukaisesti sekä toteuttaa suunnitelmien mukaiset eri urakat.
Vuokranantajan valitsema rakennuttaja toimii päävastuullisena töiden toteuttamisessa ja valvonnassa sekä sopii vaadituissa viranomaisluvuissa lupapäätöksen mukaan määrättyt katselmukset/tarkastukset.

Jos myöhemmin käy ilmi, että tilat eivät sovellu aiottuun käyttöön vuokralaisen toiminnan tai laajuuden muutoksen vuoksi tai muuttunut lainsäädäntö tai muu vuokralaisen

toimintaan kohdistuvat viranomaisnormit tai määräykset edellyttävät muutostöitä, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vaadittavat työt joko itse tai tilaamaan nämä vuokranantajalta kustannuksellaan. Muutostöihin vaaditaan aina vuokranantajan kirjallinen lupa. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muutostöiden ajalta.

5. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on alkaa 1.8.2017 ja on määräaikainen päättyen 30.6.2021. Vuokrasopimus voidaan irtisanoa päättyväksi määräaikana siten, että irtisanominen tulee tehdä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräajan päättymistä viimeistään 31.12.2020. Muuten sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena yhden vuoden kerrallaan 6 kk molemminpuolisella irtisanomisajalla päättyväksi aina 30.6. mennessä.

6. VUOKRAN MÄÄRÄ, MAKSAMINEN, ARVONLISÄVERO

Vuokra maksetaan etukäteen viimeistään kunkin kalenterikuukauden 5. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen. Pinta-aratiedon muuttumisella ei ole vaikutusta vuokran määrään.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavalla tavalla:

- a) Perusindeksinä käytetään syyskuun 2017 indeksipistelukua.
- b) Tarkastusindeksinä on aina seuraavan kalenterivuoden syyskuun indeksiluku.
- c) Tarkistettu vuokra maksetaan seuraavan vuoden alusta lukien, ensimmäisen kerran 1.1.2019. Jos jonkin vuoden marraskuun indeksiluku on alhaisempi kuin perusindeksi, ei vuokrahintaa alenneta.

Ylläpitovuokra 22 316,00 €/kk arvonlisävero 0 %.

Kokonaisvuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä, tällä hetkellä 24 %.

Jos elinkustannusindeksin laskenta lakkaa tai sen käyttö korotusperusteena kielletään, käytetään korotusperusteena vastaavaa tai korvaavaa hintojen nousua kuvaavaa tekstiä.

7. HUOLTO JA YLLÄPITO

Vuokranantaja huolehtii vuokra-aikana kiinteistöhoidosta, vuokratilan sähkön, lämmön ja veden käyttömaksujen maksamisesta ja muista vuokratilan käyttöön liittyvistä kustannuksista lukuun ottamatta kolmannessa kohdassa mainittuja kuluja. Samoin vuokranantaja huolehtii tontin kunnossa- ja puhtaanapidosta, sisältäen pysäköintialueet ja istutukset, lisäksi jätehuollon järjestämisestä. Liitteenä taulukko vastuunjaosta.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan vuokratilojen tavanomaisista vuosikorjauksista sekä huolto- ja kunnossapitotoista, lamppujen vaihto sisältyy vuokrahintaan.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan sisätilojen siivouksesta.

Vuokranantaja vastaa keittiö toiminnassa tarvittavien varusteiden, laitteiden ja koneiden sekä kalusteiden huolto- ja korjauskustannuksista, lisäksi uusien hankinta kustannuksista.

8. KUNNOSSAPITO JA KORJAUKSET

Vuokralaisen tulee hoitaa vuokratilojaan huolellisesti eikä huoneistossa saa suorittaa suuria muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta vuokranantajan kanssa.

Vuokralaiselle on oikeus kustannuksellaan suorittaa huoneistossa sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka eivät aiheuta erityistä haittaa kiinteistön käytössä vuokra-ajan päätyttyä. Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman korvausta.

Vuokrasopimuksen ennen/alkaessa vuokranantaja tekee rakennuksessa toiminnan vaatimat muutostyöt.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattaviin tiloihin kohdistuvat LVISA- järjestelmät ovat toimintakunnossa ja esim. ilmanvaihtokanavat ovat puhdistetut ja huollettu ennen vuokra-ajan alkamista.

Vuokralaisen tulee huolellisesti hoitaa vuokraamia tiloja. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana. Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä vain ilmoitettuaan siitä viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa, ilmoittamalla siitä kirjallisesti tämän sopimuksen yhteyshenkilöille.

Tutkimuksen mukaisiin korjaustoimenpiteisiin on vuokranantajan ryhdyttävä kohtuullisessa ajassa, paitsi jos tutkimus tuloksella on välitön vaikutus henkilöstön terveyteen, on korjaukset tehtävä välittömästi. Vuokratilojen rajoitettu käyttö alentaa vuokrahintaan neliöiden suhteessa.

Liitteenä taulukko vastuunjaosta.

Vuokralaisen tulee hoitaa vuokratilojaan huolellisesti eikä huoneistossa saa suorittaa suuria muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta vuokranantajan kanssa. Jos vuokranantaja suorittaa peruskorjauksia ja muutostöitä, niistä johtuvista vuokrankorotuksista sovitaan etukäteen. Peruskorjaus- ja muutostöiden aiheuttamat toiminnan uudelleen järjestelyistä aiheutuvat lisäkustannukset, tulee täysimääräisinä vuokranantajan maksettavaksi.

9. VAARANVASTUU JA VAKUUTTAMINEN

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokrattujen tilojen sijaintikiinteistö on vakuutettu kiinteistö-/täysarvovakuutuksella.

Vuokralainen on velvollinen suojaamaan oman ja hallussaan olevan kolmannen omaisuuden sekä vakuuttamaan tällaisen omaisuuden ja liiketoimintansa niitä kohtaavien riskien varalta.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa oman ja kolmannen omaisuuden vuokranantajalle, kiinteistöomistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista.

Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai rakennuksen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai tämän hallussa olevan omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan toimintansa tällaisten riskien varalta.

10. JÄRJESTYSSÄÄNNÖT JA TALOSUOJELU

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan kulloinkin antamia kiinteistön järjestyssääntöjä ja turvallisuusohjeita sekä yleisiä järjestysmääräyksiä. Vuokratiloissa on tupakointi kielletty.

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaisen käyttöön rakennuksessa yhteisesti tarvittavat pelastuslain edellyttämät pelastussuunnitelmat, joita tarvitaan varauduttaessa rakennuksessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja pelastustoimenpiteissä. Vuokralainen huolehtii omaa toimintaansa koskevan pelastussuunnitelman laatimisesta.

Pelastussuunnitelman toimittamatta jättämisestä määräaikaan 25.7.2017 mennessä on vuokralaisella oikeus tilata pelastussuunnitelma ulkopuoliselta toimijalta vuokranantajan laskuun siitä puhelimitse tai sähköpostilla ilmoittamalla. Vuokranantaja vastaa pelastussuunnitelman päivittämisestä.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA IRTISANOMINEN

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Muuten erimielisyydet ratkaistaan Satakunnan käräjäoikeudessa

Vuokralaisen on mahdollista purkaa/irtisanoa sopimus ilman irtisanomisaikoja, jos vuokranantaja ei tee tai aloita kohdassa kahdeksan (8) mainittuja toimenpiteitä ongelman poistamiseksi kohtuullisessa ajassa.

Todetun terveyshaitan korjaamatta jättämisestä sovitussa määräajassa voidaan sopimus purkaa ja irtisanoa heti ilman irtisanomisaikoja ja vuokranmaksuvelvollisuus päättyy.

12. KÄYTTÖOIKEUDET

Käyttäjällä sivistystoimialalla on yksinoikeus käyttää liikuntasalia ja puku- ja pesuhuoneita päivä- ja iltatoiminnassaan, lisäksi käyttöoikeus ruokalaan sekä edellä mainittuihin tiloihin johtaviin kulkureitteihin. Lisäksi tulee vuokranantajan osoittaa tarvittavat kulureitit päivä- ja iltakäytössä oleviin vuokra ja käyttöoikeustiloihin.

13. MUUT SOPIMUSEHDOT

Vuokrasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun tämän sopimuksen ehdot on vuokranantajan täyttänyt. Lisäksi vuokralaiselle on esitettävä sisäilmamittauksista tehty työturvallisuusviranomaisen terveelliselle sisäilmalle asettamat vaatimukset ja määräykset täyttävä raportti, ennen vuokranmaksun alkamista. Muut tähän aikarajaan sidotut päivämäärät muuttuvat myös vastaavasti.

Vuokranantaja vastaa yksin kokonaisvastuullisesti eri viranomaisille ja vuokralaiselle sekä käyttäjälle siitä, että tämän vuokrasopimuksen mukaisesti tiloihin eri viranomaisten kohdistamien selvityspyyntöjen, lausuntojen, korjauskehotuksien yms. vaadituissa määräajoissa.

Jos vuokratuissa tiloissa todetaan sisäilmaongelma ja vuokranantaja pystyy rajaamaan/eristämään sen osan pois käyttökelpoisista tiloista, vähennetään vuokran määrästä käytöstä poistetun nelimäärän verran vuokranmaksuvelvoitetta.

Tätä vuokrasopimusta ei saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää kolmannelle osapuolelle.

Vuokranantaja ei saa myydä vuokrakohdetta tai muutenkaan siirtää tätä sopimusta huolehtimatta siitä, että uusi vuokranantaja tulee tietoiseksi vuokraehdoista ja sitoutuu niihin.

Vuokranantaja vastaa vuokralaiselle arvonlisäveroselvitysten antamisesta vuosittain esim. energiaan sidotun arvonlisäveron määrästä ja kustannuksista

Muutoin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Porissa, ____ .08.2017

Perttu Taulu
Kiinteistö Oy Porin Tiilimäki tj.

Edellä olevan vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Marko Kilpeläinen
Tekninen toimiala/ toimialajohtaja

Esa Kohtamäki
sivistystoimiala/ toimialajohtaja

LIITTEET

Asemapiirustus
Pohjakuva Ruokasali ja keittiötilat
Pohjakuva 1 krs.
Pohjakuva 2 krs.
Pohjakuva 3 krs.
Pohjakuva 4 krs.
Vastuunjakotaulukko