

VUOKRASOPIMUS

Kiinteistö Oy Domus Arctopolis (jäljempänä vuokranantaja tai yhtiö) ja Porin Tekninen toimiala (jäljempänä kaupunki tai vuokralainen) ovat sopineet Porin kaupungin Karhunpään kaupunginosan korttelissa numero 64 tontilla numero 2, osoitteessa Rautatiepuistokatu 7, sijaitsevan tässä sopimuksessa mainitun kiinteistönosan vuokrauksesta seuraavaa: Tällä sopimuksella korvataan aiemmin 27.11.2012 allekirjoitettu vuokrasopimus Kiinteistö Oy Porin Ammattiopiston ja Palmgren – konservatorion välillä.

1. VUOKRANANTAJA

Kiinteistö Oy Domus Arctopolis, y-tunnus 278 72319
c/o Porin YH- Asunnot,
Annankatu 8, 28100 PORI
Yhteyshenkilö: [REDACTED]
[REDACTED]

2. VUOKRALAINEN

Laskun saaja:

Porin kaupunki Y-tunnus: 0137323-9
Tekninen toimiala ja tilajohtaminen
OVT: 003 701 373 239 TELIA: CGI 003 703 575 029
PL 307
02066 DOCUSCAN
Laskun viite: T 75 - 6701
Merkki: Palmgren konservatorio

Porin kaupunki
Tekninen toimiala
Rautatiepuistokatu 7, 28130 PORI

Yhteyshenkilö käyttöön liittyvissä asioissa:
[REDACTED]

Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
[REDACTED]

3. VUOKRAKOHDE

Porin kaupungissa tontilla 609–9–64–2-1 osoitteessa Rautatiepuistokatu 7, 28130 Pori. Tilat on merkitty tämän sopimuksen pohjakuviin liitteissä punella. Tarkistusmittauksella neliöiden määrään ei ole vaikutusta vuokran määrään. Tällä sopimuksella ei vuokrata rak.nro 2, niin sanottua Valimorakennusta.

Palmgren-konservatorion käytössä pohjakuvissa punneella rajatut alueet:

1-kerroksen tiloja	Päärakennus	541,0 htm ²
2-kerroksen tiloja	Päärakennus	1 155,0 htm ²
	Länsi-siipi	566,0 htm ²
	Itä-siipi	619,0 htm ²
3-kerroksen tiloja	Päärakennus	579,5 htm ²
4-kerroksen tiloja	Päärakennus	492,0 htm ²
Vuokrattavat tilat yhteensä		3 952,5 htm²

Aikaisemman vuokrasopimuksen mukaan, joka on allekirjoitettu 27.11.2012 on vuokrattavien tilojen pinta-ala rak.nro 1. 3 463 m² ja rak.nro 2. 643.0 m².

4. TILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Tiloja käytetään Palmgren-konservatorion hallinnon toimitiloina ja opetustoiminnassa. Mahdollisesti viranomaisen edellyttämä käyttötarkoituksen muutoksen ja vaadittavan luvan hakee vuokranantaja. Jos myöhemmin käy ilmi, että toimitilat eivät sovellu aiotuun käyttöön vuokralaisen toiminnan tai laajuuden muutoksen vuoksi tai muuttunut lainsäädäntö tai muut vuokralaisen toimintaan kohdistuvat viranomaisnormit tai määräykset edellyttävät muutostöitä, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vaadittavat työt, vuokranantajan luvalla, joko itse tai tilaamaan nämä vuokranantajalta kustannuksellaan. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muutostöiden ajalta.

5. VUOKRA-AIKA JA IRTISANOMINEN

Vuokra-aika on alkaa 1.7.2023 ja on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Vuokranantajan irtisanomisaika 12 kk ja vuokralaisen irtisanomisaika 12 kk. Irtisanominen tulee tehdä kesäkuun loppuun mennessä.

6. VUOKRAN MÄÄRÄ, TARKASTAMINEN, MAKSAMINEN, ARVONLISÄVERO

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

Vuokraa tarkastetaan aina vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi seuraavasti. Perusindeksi lokakuu 2023 ja tarkistetaan aina seuraavan vuoden lokakuun elinkustannusindeksin mukaan, vuokraa ei kuitenkaan tarkistuksen yhteydessä alenneta. Tarkistettu vuokra tulee voimaan 1.1. vuosittain.

Kokonaisvuokra on 33 596,25 €/kk arvonlisävero 0 %.

Palmgren konservatorio (päärakennus) kerrokset 1, 2, 3, 4

$$3\,952,5 \text{ €/m}^2 \times 8,5 \text{ €/m}^2 = 33\,596,25 \text{ €/kk}$$

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

7. HUOLTO JA YLLÄPITO

Vuokranantaja huolehtii vuokra-aikana kiinteistöhoidosta, vuokratilan sähkön, lämmön ja veden käyttömaksujen maksamisesta ja muista vuokratilan käyttöön liittyvistä kustannuksista. 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. Käyttäjä vastaa taukotilan toiminnassa tarvittavien omien varusteiden, laitteiden ja koneiden sekä kalusteiden huolto- ja korjauskustannuksista.

Käyttäjä huolehtii kustannuksellaan sisätilojen siivouksesta.

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.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattaviin tiloihin kohdistuvat LVISA- järjestelmät ovat toimintakunnossa. Kts. kohta 12. muut ehdot.

Vuokranantaja vastaa kiinteistöön tehtyjen tutkimuksien ja niissä annettujen toimenpiteiden suorittamisesta sisäilman parantamiseksi.

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 ajankohdtaa, 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.

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, TALOSUOJELU JA PELASTUSSUUNNITELMA

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.

Vuokranantaja vastaa pelastussuunnitelman päivittämisestä.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA SOPIMUKSEN PURKAMINEN

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) tutkimuksien ja viranomaisten edellyttämien korjauksien tekemistä ongelman poistamiseksi kohtuullisessa ajassa.

Todetun terveyshaitan johdosta on vuokralaisella oikeus purkaa sopimus heti ilman irtisanomisaikoja ja vuokranmaksuvelvollisuus päättyy ja kiinteistön ylläpitokulut vuokratilojen osalta siirtyvät vuokranantajan vastuulle.

12. MUUT SOPIMUSEHDOT

Vuokrasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Vuokranantaja vastaa eri viranomaisten pyytämiin selvitysten ja lausuntojen antamisesta määräajassa sekä tutkimuksien tekemisestä, koskien rakennuksen rakenteellista terveyttä, sisäilman terveellisyyttä, selvityksien ja korjaustoimien tekemättä jättämisestä sekä näistä muodostuneista kustannuksista.

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.

Muutoin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

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

Porissa, ____ . ____ .20____

Vuokranantaja

Edellä olevan vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Vuokralainen

Paikka ja aika edellä mainitut.

Porin kaupunki tekninen toimiala

LIITTEET

Pohjakuva 1-kerros

Pohjakuva 2-kerros

Pohjakuva 3-kerros

Pohjakuva 4-kerros

Pohjakuva kellarikerros