

VUOKRASOPIMUS

Pori YH- Asunnot Oy, (jäljempänä vuokranantaja) ja Porin Tekninen toimiala (jäljempänä vuokralainen) ovat sopineet tässä sopimuksessa mainitun vuokrauskohteen vuokrauksesta seuraavaa:

1. Vuokranantaja

Porin YH- Asunnot Oy, Y-tunnus 0887796-6
Ilkka Träskelin toimitusjohtaja
Annankatu 8, 28100 Pori
PL 19
Yhteyshenkilö: K. OY Porin Päiväkodit Oy toimitusjohtaja Eeva Muinonen 044-701 2426

2. Vuokralainen

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

Yhteyshenkilö käyttöön liittyvissä asioissa: Ritva Välimäki, p. 044-701 6300
Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Harri Aaltonen p. 044-701 1644

Laskutusosoite:

PORIN KAUPUNKI
Tekninen Toimiala / Tilajohtaminen
Ostolaskujen käsittely
PL 307, 28601 Pori

Tilausviite: T75 - 6701
Merkki: Meri-Porin Päiväkoti

3. Vuokrakohte

Vuokrattavan kohteen osoite- ja tilatiedot:

Sijainti: Porin kaupungissa Pihlavan kaupunginosa 36, kortteli 56 ja tontti 17.
Osoite: Vanha Maantie 2, 28800 Pori

Päiväkotikäyttöön tarkoitettuja tiloja seuraavasti:
Liitteenä pohjapiirros

Pinta-alat päiväkotikäyttöön 1142 kem² + tekniset tilat 103 kem²+piharakennukset 48 kem², yhteensä 1293 kem².

Huoneistoala on 1091 htm².

Pinta-alojen tarkistusmittauksella ei ole vaikutusta vuokran määrään.

4. Vuokrattujen tilojen käyttötarkoitus

Tiloja käytetään sivistystoimialan päiväkotitilana enintään 120 lapselle. Sopijapuolet ovat yhteistyössä laatineet suunnitelma-asiakirjat vuokrattavista tiloista ja suunnitelmien laadinnan yhteydessä todenneet, että vuokrauksen kohde soveltuu käyttötarkoitukseen ja täyttää käyttöönottoa säätelevät viranomaisluvut sekä eri viranomaismääräykset.

Sivistystoimiala on velvollinen noudattamaan vuokraamia tiloja käyttäessään mitä terveellisuuden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

Sivistystoimiala hankkii kustannuksellaan toimintaansa edellyttämät viranomaisluvut ja sitoutuu noudattamaan lupien ehtoja. Vuokralainen vastaa siitä, että tarvittavat luvat ovat voimassa kokosopimuskauden ajan.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa rakennuksen käyttöönotosta, kuitenkin aikaisintaan 1.8.2022. Vuokrasopimus on voimassa määräajan kaksikymmentäviisi (25) vuotta ja päättyy aikaisintaan 1.9.2047, jonka jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi. Määräaikaisen sopimuksen päättymisen jälkeen molemminpuolinen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta. Vuokrasopimus päättyy 1.9.2047, mikäli jompikumpi sopimuksen osapuoli on toimittanut toiselle osapuolelle irtisanomisilmoituksen viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä.

6. Vuokran määrä, maksaminen, tarkastamistapa- ja ajankohta sekä arvonlisävero

Pääomavuokran määrä on arvioitu kokonaisrakentamiskustannusten (yhteensä 3.112.222 € alv 0%) mukaan. Katso kohta 25. muut ehdot.

Vuokra maksetaan etukäteen viimeistään kunkin kalenterikuukauden 5. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen.

Ylläpitovuokra ja pääomavuokra tarkistetaan ensimmäisellä kerralla todellisten kulujen mukaisesti marraskuussa 2022, jonka jälkeen uusi ylläpitovuokra ja pääomavuokra astuvat voimaan 1.1.2023.

Tämän jälkeen pääomavuokra tarkistetaan todellisten korkokulujen mukaan vuosittain. Tarkistusajankohta on kesäkuu ja uutta pääomavuokraa peritään vuosittain 1.1. alkaen.

Ylläpitovuokran osalta käydään vuosittain vuokratarkistusneuvottelut kesäkuun loppuun mennessä ja uutta ylläpitovuokraa peritään aina seuraavan vuoden alusta alkaen (1.1.).

d)	Kokonaisvuokra	20.722,73 €/kk (alv. 0%)
	Pääomavuokra (rahoitusvastuu)	15.275,83 €/kk, alv. 0 % ei indeksi tarkistusta.
	Perusvuokra	
	- kunnossapitovastuuta (PTS-korjausvastuu) kerätään 1.293 m ² x 0,5 €/m ²	646,50 €/kk, alv. 0 %
	- ylläpitovuokra	4800,40 €/kk, alv. 0 %

Tämänhetkinen pääomavuokra on laskettu 3.112.222 €:n lainalla ja 20 vuoden laina-ajalla. Mikäli hankkeen toteuttamiseen tarvitaan omistajalta lisärahoitusta lainan lisäksi, peritään lainoittamaton osa lisättynä samalla korkoprosentilla kuin pankin laina. Lainoittamaton osa peritään sen jälkeen, kun pankkilaina on tullut kokonaan maksuun siten, että pääomavuokra pysyy saman suuruisena, kunnes kaikki rakennuskustannukset on katettu. Pääomavuokran tarkistus tältä osin tehdään 1.9.2042.

Tässä sopimuksessa esitetty pääomavuokran määrä perustuu 3.112.222 € miljoonan euron kustannusarvioon päiväkodin rakentamisesta. Pääomavuokra sisältää hankkeen arvioidut toteuttamiskustannukset asiakirjojen mukaisesti.

Vuokrattujen tilojen käyttöoikeuden luovutuksesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokralaisen toiminta on arvonlisäverovelvollista. Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin ja maksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokra ja huoneistokäytössä maksettavat erilliskorvaukset maksetaan arvonlisäverollisina kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Sivistyskeskus sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäveron 30 §:ssä ja 10 luvussa säädetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Vuokralaisella on rakentamisen osalta arvonlisäveron palautusvelvollisuus, jos hän siirtää vuokrasopimuksen sellaisen toiminnan piiriin tai yhtiön nimiin, joka ei harjoita arvonlisäverollista toimintaa.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa sähkön ja veden kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista ja tekee ko. sopimukset suoraan palveluntuottajan kanssa omiin nimiinsä.

8. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai jälleenvuokrata vuokraosassa olevia tiloja muille kolmansille osapuolille ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

9. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä tämän Sopimuksen mukaista vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Vuokranantaja ei saa myydä vuokratilaa tai muutenkaan siirtää tätä sopimusta huolehtimatta siitä, että uusi vuokranantaja tulee tietoisesti vuokraehdoista ja suostuu sitoutuvansa niihin.

10. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

Sopimuksen mukaisesti laaditaan sähköinen huoltokirja vuokranantajan noudatettavaksi kiinteistöhoidon / oheispalveluiden palvelukuvausta vastaavaksi. Palvelukuvauksessa kuvataan tiloille ja palveluille asetetut kiinteistöhoitolliset vastuut palveluntuottajalle, omistajalle ja käyttäjälle.

Vuokra sisältää kiinteistöhoidon palvelu- ja oheispalvelukuvauksessa mainitut työt mm. jätemaksut, kiinteistöveron, kiinteistövakuutuksen, maavuokran, ja kiinteistön kunnon ylläpidon kannalta välttämättömät korjauskulut, myös ilkvallan tai muun kolmansien osapuolten aiheuttamien vahinkojen korjaamisen

Vuokranantaja vastaa kiinteistöissä tarvittavien jäte- ja ongelmajäteastioiden hankkimisesta ja niiden huoltamisesta, säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralaisen tulee hoitaa vuokratilojaan huolellisesti eikä huoneistossa saa suorittaa suuria muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta vuokranantajan kanssa. Vuokrakohteen ylläpidon kustannukset vuokranantaja laskuttaa varhaiskasvatyksen edellä todetun ylläpito-vuokran muodossa.

Jos vuokranantaja suorittaa peruskorjauksia ja muutostöitä, niistä johtuvista vuokrankorotuksista sovitaan etukäteen. Peruskorjaus- ja muutostöiden aiheuttamat toiminnan uudelleen järjestelyistä aiheutuvat lisäkustannukset, tulee täysimääräisinä vuokran-

antajan maksettavaksi. Lisäksi vuokranantaja vastaa tilojen, - pihojen- ja pihalaitteiden vuosikorjauksista sekä kunnossapidosta.

Vuokranantajan vastuulla

Vuokranantajalla on täysarvovastuu kunnossapito-, hoito- ja korjauksista talotekniikan (LVIASJ-järjestelmät ja aurinkopaneelit) osalta kaksi (2) vuotta siitä päivästä alkaen, kun tilat on vuokralaisen osalta käyttöön otettu ja rakennetekniikan-, suunnittelun- ja rakentamisen virheistä käyttöönottopäivästä alkaen koko sopimuskauden.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoidosta, kiinteistöpäivystyksestä ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta sekä kiinteistöhoidossa tarvittavan huolto-ohjelman perustamis- ja ylläpitokuluista. Vuokranantaja vastaa myös päiväkotitoiminnassa tarvittavan jätehuoltopisteen varustamisesta ja sen hoito- ja huoltokustannuksista. Myös ulko- ja teialueille vaadittavien opasteviittojen hankkiminen ja asentaminen kuuluu vuokranantajalle.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennukseen liittyvien LVIA- ja sähkölaitteistojen ja sisäpuolisen talotekniikan hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista, esim. lamppujen vaihdot ovat vuokranantajan vastuulla.

Vuokranantaja esittää rakennuksia koskevat energiatodistukset (energiatodistuksen nähtävillä olo). Mikäli kulutus poikkeaa arviosta, tulee vuokranantajan antaa selvitys ja syy kulutuspoikkeamalle.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista, lisäksi vuokranantajan on annettava vuokralaisen käyttöön kiinteistöä koskeva ajantasainen pelastussuunnitelma ennen päiväkotitoiminnan alkamista.

Lisäksi Vuokranantajan vastuulle kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt (myös kattolumien pudotukset), liukkauden torjunnan, sisäänkäyntiedustojen ja kulkuväylien pesun ja kasvityöt. Vuokranantajan vastuulla on myös ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokranantajan maksamien vuokrakohtetta palvelevien rakennelmien hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Edellä mainitut ja muut Vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt.

Vuokranantajan tulee reagoida vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin viipymättä.

Vuokranantajan on otettava kiinteistönhoidossa huomioon vuokrakohteen aukioloajat.

Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan hyvällä tasolla koko vuokrauksen ajan.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset.

Vuokralaisen vastuulla

Käyttäjä vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivous, vaihtomatot, sähkö ja vesi. Lisäksi käyttäjä vastaa toimintaansa liittyvien irtaimiston, koneiden ja laitteiden kunnostuksesta, huollosta ja uusimisesta sekä kohteen mahdollisesta vartioinnista.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

11. Vakuus

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämiseksi.

12. Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden johdosta

Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen sopijapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

13. Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja omaaloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostitse, ja vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen viipymättä. Mikäli vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on vuokranantajan viipymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä tai vuokralainen ei syystä hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle teettämishetkestä kirjallisesti tai sähköpostilla edellä mainittuihin yhteystietoihin, sekä annettava vuokranantajalle kohtuullinen määräaika (3 pv) virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, vuokralaisella on oikeus myös saada vuokranalennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

14. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista

Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Vuokralaisella/käyttäjällä on oikeus kiinnittää rakennukseen opastekilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa opaskyltit viipymättä ja maksutta.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

15. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä (muutostyö ei saa haitata vuokralaisen toimintaa) ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen Vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kaksi (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Mikäli huoneiston käyttö estyy korjauksen johdosta, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta ja niiltä osin, kuin huoneisto tai sen osa ei ole vuokralaisen käytettävissä. Tämä ei kuitenkaan poista vuokralaisen velvollisuutta maksaa vuokraa tilanteissa, joissa huoneiston käyttö korjauksen johdosta on aiheutunut vuokralaisen oman virheellisen tai tämän sopimuksen vastaisen käytön seurauksena.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkioikeutta.

Vuokranantajan toiminta sisäilmaongelma tilanteessa, Erityisehto

Vuokranantajan on noudatettava kaupunginhallituksen päätöksessä Kh 6.3.2017 §:ssä 155 hyväksytyn toimintamallin mukaisesti sisäilmakorjauksissa tämän sopimuksen vuokrakiinteistössä.

Käyttäjän on huolehdittava siitä, että tämän sopimuksen mukaisesti lapsimäärä ei ylitä, jotta lapsimäärän ylityksistä johtuvista syistä kiinteistössä ei esiinny sisäilmaongelmia.

16. Vahingot

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Osapuolet ovat kuitenkin edellä tässä kohdassa 17 mainitusta poiketen sopineet, että vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista välittömistä tai välillisistä vahingoista, kustannuksista tai kuluista tai vastaavista menoista, joita vuokralaiselle aiheutuu toiminnan keskeytymisen johdosta vuokralaisen oman toiminnan seurauksena.

Vuokranantaja vastaa kuitenkin vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista toiminnan keskeytykseen liittyvistä välittömistä kustannuksista (muuttokustannukset), jotka ovat seurausta siitä, että vuokralaisen toiminta keskeytyy vuokranantajasta johtuvan tai

vuokranantajan vastuulla olevan seikan seurauksena esim. tutkimuksin todettu sisäilmaongelma. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen muista välillisistä ja epäsuorista vahingoista

17. Vaaranvastuu ja vakuuttaminen

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokrattujen tilojen sijaintikiinteistö on vakuutettu kiinteistö-/täysarvovakuutuksella. Vuokralainen on velvollinen suojaamaan oman ja hallussaan olevan tahon kolmannen omaisuuden sekä vakuuttamaan tällaisen omaisuuden ja liiketoimintansa niitä kohtaavien riskien varalta.

Käyttäjä 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 käyttäjän toiminnan tai tämän hallussa olevan omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa käyttäjä nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti. Käyttäjä on velvollinen vakuuttamaan toimintansa tällaisten riskien varalta.

18. Talonsuojelu ja järjestyssäännöt

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

Vuokranantaja laatii rakennuksessa yhteisesti tarvittavat pelastustoimilain edellyttämät pelastussuunnitelmat, joita tarvitaan varauduttaessa rakennuksessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja pelastustoimenpiteissä. Vuokralainen on osaltaan mukana pelastussuunnitelman laatimisesta.

Vuokranantajan on luovutettava/toimitettava vuokra-ajan alkuun mennessä pelastussuunnitelma vuokralaisen käyttöön. Pelastussuunnitelman toimittamatta jättämisestä määräaikaan mennessä on vuokralaisella oikeus tilata pelastussuunnitelma ulkopuoliselta toimijalta vuokranantajan laskuun siitä puhelimitse tai sähköpostilla ilmoittamalla. Vuokranantaja vastaa pelastussuunnitelman päivittämisestä.

19. Ilkivalta

Vuokranantaja vastaa rakennukseen kohdistuvasta ilkivallasta aiheutuneista kuluista siltä osin kuin näitä kustannuksia ei saada korvattua osapuolten ottamista vakuutuksista. Lisäksi vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkivallasta vastaa käyttäjä. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset vuokralaisella etukäteen.

20. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu. Tässä kohtaa huomioitava, että normaali kulutus on päiväkotitoiminnassa huomattavasti voimakkaampaa.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päättyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu käyttäjän kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

21. Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja päiväkotia käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Mikäli käyttäjän toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli rakennuksen maaperä pilaantuu käyttäjän toiminnan johdosta tämän sopimuksen voimassaolon aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

22. Sopimuksen muuttaminen

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta vain kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

23. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse ja tarvittaessa Satakunnan käräjäoikeudessa.

24. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tätä vuokrasopimusta, sen liitteitä ja muita jäljempänä lueteltuja kaupallisia ja teknisiä asiakirjoja, jotka yhdessä muodostavat erottamattoman kokonaisuuden ja osan tätä vuokrasopimusta.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaisia ehtoja, vuokrasopimuksen ehtoilla on etusija. Sopimusasiakirjojen keskinäinen etusija- ja soveltamisjärjestys on seuraava:

- 1) Tämä sopimus
 - 2) PTS-suunnitelma (sisältyy sähköiseen huoltokirjaan, vuokranantaja)
 - 3) Käytettävyys- ja luovutuskuntovaatimukset (tilakohtainen palvelukuvaus, tilakortti palveluntuottajalta mm. sisäilman laatu, ilmastointi, valaistus, ääni, turvallisuus, puhtaustaso jne.) vaatimustasot tarjouspyyntöasiakirjojen laajuudessa (Sokopro.fi, vuokranantaja)
 - 4) Kiinteistönhoidon/oheispalveluiden palvelukuvaus (sähköinen huoltokirja, vuokranantaja)
 - 5) Urakkasopimukset kohteen suunnittelua ja rakentamista koskien, liitteineen (Sokopro.fi)
- Varsinaisen sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittua. Jos sopimuksen ja sen liitteiden välillä on sisällöllistä ristiriitaa, noudatetaan sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.
- Tätä pätevyysjärjestystä voidaan muuttaa molempien osapuolien hyväksymällä sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksen muutospöytäkirjalla.

25. Muut sopimusehdot

Ennen vuokra-ajan alkamista on käyttäjän erikseen sovittava vuokranantajan kanssa tilojen käyttämisestä.

Vuokran määrässä kerätään korjausvastuurahaa PTS- suunnitelman mukaisiin töihin, ja sen käytöstä on sovittava käyttäjän kanssa. Rahan yksipuolinen käyttö ei ole mahdollista.

Vuokranantajan on perehdytettävä tilojen käyttäjät päiväkodin eri toimintoihin ja teknisten laitteiden toimintoihin tarvittavassa laajuudessa sekä luovutettava huoltokansioita yksi (1) kappale käyttäjän käyttöön viimeistään 30.7.2022 mennessä.

Vuokran määrä perustuu alustavaan kustannusarvioon. Rakennuskustannusten jäädessä alle vuokranmääritystason on vuokralaisella oikeus saada pääomavuokran alentamista rakentamiskustannusten suhteessa. Rakennuskustannusten ylittäessä kustannusarvion tarkistetaan pääomavuokran määrää vastaavasti ylöspäin. Taloudellinen loppuselvitys käydään läpi vuokralaisen kanssa samalla, kun vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran marraskuussa 2022.

Vuokranantajan tai vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen päättymään tämän sopimuksen määräaikana tai ennen määräajan päättymistä syystä, että rakennusta ei voi käyttää päiväkotitilana, ei vuokralaisella ole maksuvelvollisuutta tai korvausvelvollisuutta pääomajäämään.

Kumpikaan osapuoli ei voi siirtää vuokrasopimukseen perustuvia saataviaan ja oikeuksiaan kokonaan tai osaksi kolmannelle ilman toisen osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, jonka antamisesta ei tule ilman perusteltua syytä pidättäytyä.

Muutoin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

26. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan, kun kaikki seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- a) vuokralaisen päätösvaltainen toimielin on hyväksynyt sen ja päätös on saanut lainvoiman ja
- b) osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen liiteasiakirjoineen.

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

Porissa_____._____. 2021

Edellä olevan vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Vuokralainen

Porin kaupunki Tekninen toimiala

Käyttäjä

Marko Kilpeläinen
toimialajohtaja

Esa Kohtamäki
toimialajohtaja

Vuokranantaja

Ilkka Träskelin
Porin YH- Asunnot Oy, toimitusjohtaja

Esa J. Wahlman
K. Oy Porin Päiväkodit, hallituksen puheenjohtaja

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

- vuokrahintalaskelma (vuokranantaja vastaa).
- tilaluettelo (vuokranantaja vastaa).
- suunnitelma- ja urakka-asiakirjat, käyttöoikeus sokopro.fi –projektipankkiin vuokralaiselle (vuokranantaja vastaa).
- sähköinen huoltokirja, Visma Tampuuri Oy (vuokranantaja vastaa).