

Sampolan Palvelukeskus Oy (jäljempänä vuokranantaja) ja Porin kaupungin tekninen toimiala (jäljempänä vuokralainen) ovat sopineet tässä sopimuksessa mainitun vuokrauskohteen vuokrauksesta seuraavaa:

1. Vuokranantaja

Sampolan Palvelukeskus Oy
PL 19, 28101 PORI

y-tunnus 0197384-0

Yhteyshenkilö:

toimitusjohtaja Toni Wahlman
Puhelin (044) 701 2412
toni.wahlman@porinyhasunnot.fi

2. Vuokralainen

Porin kaupunki, tekninen toimiala
PL 121, 28101 PORI

y-tunnus 0137323-9

Yhteyshenkilö:

XXXXX

Laskutusosoite:

XXXXX

3. Vuokrakohte

Vuokrakohte on Päiväkoti Taikurinhattu, os. Palokunnantie 39, 28360 PORI.

Kiinteistö sijaitsee Porissa kaupunginosassa 43. Vanhakoivisto, kiinteistötunnus 609-43-13-1. Rakennus on valmistunut vuonna 1981. Rakennuksen pinta-ala on 1 690 m² ja tilavuus 8 090 m³ (liitteenä pohjapiirros). Aidattu piha-alue on 3 393 m².

Kiinteistö tullaan peruskorjaamaan vuosina 2023-2025.

Pinta-alojen tarkastusmittauksella ei ole vaikutusta vuokran määrään.

4. Vuokrattujen tilojen käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan päiväkotitoiminnan järjestämistä varten, jonka käyttötarkoitukseen tilat peruskorjataan. Käyttötarkoitusta säätelevät viranomaisluvat ja -määräykset.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokraamiaan tiloja käyttäessään mitä terveellisuuden, järjestyksen ja hyvien vuokraustapojen säilymiseksi vaaditaan.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa peruskorjauksen valmistuttua ja kun käyttöönottotarkastus pidetty ja se on luovutettu vuokralaiselle, kuitenkin aikaisintaan XXXXX.

Vuokrasopimus on voimassa määräajan kaksikymmentä (20) vuotta ja päättyy aikaisintaan XXXXX. Tämän jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi.

Määräaikaisen sopimuksen päättymisen jälkeen molemminpuolinen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Vuokrasopimus päättyy XXXXX, mikäli toinen osapuoli on toimittanut toiselle osapuolelle irtisanomisilmoituksen viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä.

6. Vuokramäärä, maksaminen, tarkastaminen ja arvonlisävero

Pääomavuokran määrä perustuu 5 000 000 € alv 0 % kustannusarvioon kiinteistön peruskorjaamisesta. Pääomavuokra sisältää peruskorjauksen arvioidut toteuttamiskustannukset kokonaisuudessaan asiakirjojen mukaisesti. Rahoituslaskelmassa laina-ajaksi on laskettu kaksikymmentä (20) vuotta ja keskimääräiseksi koroksi 3,5 %.

Pääomavuokra (rahoitusvastuu)	35 233 €/kk	422 796 €/vuosi	(20,85 €/m ²)
Ylläpitovuokra	6 422 €/kk	77 064 €/vuosi	(3,80 €/m ²)
PTS-vuokra	1 690 €/kk	20 280 €/vuosi	(1,00 €/m ²)
Kokonaisvuokra	43 345 €/kk	520 140 €/vuosi	(25,65 €/m²)

Vuokrahinnat ovat alv 0 %. Vuokrahintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

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

Ylläpitovuokra ja pääomavuokra tarkistetaan vuosittain 1. tammikuuta lukien, jolloin tarkistettu vuokra astuu voimaan. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan XXXXX. Vuokrantarkistuksesta pidetään osapuolten kesken neuvottelu vuosittain syyskuun loppuun mennessä, jossa sovitaan seuraavan kalenterivuoden vuokrantarkastus.

PTS-vuokra pysyy koko ajan samana, ellei molemmat osapuolet sitä yhteisesti päättää muuttaa. Mahdolliset muutokset PTS-vuokraan tulee tehdä kirjallisesti.

Vuokrattujen tilojen käyttöoikeuden luovutuksesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokralaisen toiminta on arvonlisäverovelvollista. Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäveron 30 §:ssä ja 10 luvussa säädetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

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

7. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

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

8. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tämän sopimuksen mukaista vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta. Vuokranantaja ei saa myydä vuokrakohdetta tai muutenkaan siirtää tätä sopimusta huolehtimatta siitä, että uusi vuokranantaja tulee tietoiseksi vuokraehdoista ja suostuu sitoutuvansa niihin.

9. Vuokrakohteen hoitaminen, ylläpito ja korjausrakentaminen

Ylläpitovuokra sisältää seuraavat kiinteistön ylläpitokustannukset: isännöinti, kiinteistöhuolto, jätehuolto, kiinteistövakuutus, kiinteistövero ja kiinteistön kunnon ylläpidon kannalta välttämättömät korjauskulut. Myös mahdollisen ilkvallan tai muun kolmansien osapuolten aiheuttamien vahinkojen korjaamisen. Vuokranantaja vastaa kohteen pelastussuunnitelman laatimisesta ja sen ylläpidosta.

Vuokranantajan vastuulla olevaan kiinteistöhuoltoon kuuluu myös päivystysvalmius, ulkoalueiden puhtaanapito, lumityöt (myös kattolumien pudotus), liukkauden torjunta, nurmityöt ja kasvityöt.

Vuokralainen vastaa seuraavista kohteen ylläpitokuluista: lämmitys, sähkö, vesi- ja jätevesi, siivous, vaihtomatot, irtaimistovakuutus ja mahdollinen vartiointi.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa mahdollisista havaitsemistaan vioista ja puutteista viipymättä vuokranantajalle sähköpostitse. Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle sellaisista kiinteistöllä havaitsemistaan viasta tai puutteesta, joka saattaa 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 korjaustoihin välittömästi vian tai puutteen korjaamiseksi.

Vuokralaisen tulee hoitaa vuokratiloja huolellisesti eikä tiloissa saa suorittaa suuria muutostoja ja korjaustöitä sopimatta asiasta ensin vuokranantajan kanssa. Mikäli vuokranantaja suorittaa peruskorjauksia tai muutostöitä, niin niistä johtuvista vuokrankorotuksista sovitaan etukäteen.

10. Vakuus

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

11. Vuokrasuhteen päätyminen

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin ole sovittu. Vuokra-ajan päättyttyä vuokralaisen on korjattava sellaiset puutteet ja viat, jotka eivät ole johtuneet luonnollisesta kulumisesta. Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tällaiset korjaustyöt, mikäli vuokralainen ei niitä suorita itse.

12. 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.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

14. Muut ehdot

XXXXX

15. Allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Porissa XX. XXXXXkuuta 2022

SAMPOLAN PALVELUKESKUS OY

PORIN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMIALA

Toni Wahlman
toimitusjohtaja

XXXXX
XXXXX

Sivistystoimiala (käyttäjä) hyväksyy edellä olevan vuokrasopimuksen.

Porissa XX. XXXXXkuuta 2022

PORIN KAUPUNKI
SIVISTYSTOIMIALA

Esa Kohtamäki
toimialajohtaja

Tähän sopimukseen kuuluvat lisäksi seuraavat liitteet:

- XXXXX