

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 Antti Uusitalo
Puhelin 050 408 5551
antti.uusitalo@porinyhasunnot.fi

2. Vuokralainen

Porin kaupunki, tekninen toimiala
Rautatiepuistikatu 7, 28130 PORI

y-tunnus 0137323-9

Yhteyshenkilö käyttöön liittyvissä asioissa:

Tytti Männistö
Puhelin 044 701 8250
tytti.mannisto@pori.fi

Yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:

Harri Aaltonen
Puhelin 044 701 1644
harri.aaltonen@pori.fi

Laskutusosoite:

Porin kaupunki
Tekninen toimiala ja tilayksikkö

y-tunnus 0137323-9

OVT: 003 701 373 239 TELIA: CGI 003 703 575 029

PL 307
02066 DOCUSCAN

Laskun viite: T 75 – 6701
Merkki: Päiväkoti Taikurinhattu

3. Vuokrakohde

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

Kiinteistö sijaitsee Porissa kaupunginosassa 43. Vanhakoivisto, kiinteistötunnus

609-43-13-1. Rakennus on valmistunut vuonna 1984. Alkuperäinen rakennuksen pinta-ala on 1 690 m² ja tilavuus 8 090 m³. Aidattu piha-alue on 3 393 m².

Kiinteistön peruskorjaus valmistuu 31.7.2026.

Pinta-alojen tarkastusmittauksella ei ole vaikutusta vuokran määrään.

4. Vuokrattujen tilojen käyttötarkoitus

Tila vuokrataan sivistystoimialan/varhaiskasvatuksen päiväkotitoiminnan tarpeisiin.

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.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokraamia 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 1.10.2026 peruskorjauksen valmistuttua ja kun käyttöönottotarkastus on pidetty ja se on luovutettu vuokralaiselle.

Vuokrasopimus on voimassa määräajan kaksikymmentä (20) vuotta ja päättyy aikaisintaan 2046. Tämän jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi.

Määräaikaisen sopimuksen päättymisen jälkeen molemminpuolinen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Vuokrasopimus päättyy 30.9.2046, mikäli toinen osapuoli on toimittanut toiselle osapuolelle irtisanomisilmoituksen viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä.

6. Vuokramäärä, maksaminen, tarkastaminen ja arvonnalisävero

Pääomavuokran määrä perustuu 5 500 000 € alv 0 % kustannusarvioon kiinteistön peruskorjaamisesta. Pääomavuokra sisältää peruskorjauksen arvioidut toteuttamiskustannukset kokonaisuudessaan asiakirjojen mukaisesti.

Velkakirja tullaan allekirjoittamaan 20 vuoden laina-ajalle, ja laskelmassa koroksi on määritetty 3,5 %. Lopullinen pääomavuokra määritellään sen jälkeen, kun rakennusaikainen tililimiitti on konvertoitu velkakirjaksi ja ensimmäisen vuoden korko on lukittu. Laina uudistetaan 10 vuoden laina-ajan jälkeen seuraavaksi 10 vuodeksi.

Pääomavuokra (rahoitusvastuu)	40 000 €/kk	480 000 €/vuosi	
Ylläpitovuokra	8 000 €/kk	96 000 €/vuosi	(4,73 €/m ²)
PTS-vuokra	1 690 €/kk	20 280 €/vuosi	(1,00 €/m ²)

Kokonaisvuokra	48 690 €/kk	596 280 €/vuosi
-----------------------	--------------------	------------------------

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 tarkistetaan ensimmäisellä kerralla todellisten kulujen mukaiseksi syyskuussa 2027, jonka jälkeen uusi ylläpitovuokra astuu voimaan 1.1.2028.

Tämän jälkeen ylläpitovuokraa voidaan korottaa sopimuksen voimassaoloaikana vuosittaista toukokuun elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti tai yhdessä sopimalla ja vuokranantajan perustellun ilmoituksen mukaan enintään 2 % vuosittain.

Jos jonkin vuoden tarkastusajankohdan toukokuun indeksiluku on alhaisempi kuin perusindeksi, ei vuokraa alenneta. Uusi vuokra astuu voimaan aina 1.1. joka vuosi.

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

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

- Perusindeksinä käytetään toukokuun 2026 indeksipistelukua (= 2390).
- Tarkastusindeksinä on aina seuraavan kalenterivuoden toukokuun indeksiluku.
- Tarkistettu vuokra maksetaan aina seuraavan vuoden 1. tammikuuta alkaen, ensimmäisen kerran vuonna 2029 (vuoden 2028 tarkistus perustuu todellisiin kuluihin, ei indeksiin).
- Vuokrantarkistuksesta pidetään osapuolten kesken neuvottelu vuosittain syyskuun loppuun mennessä, jossa sovitaan seuraavan kalenterivuoden vuokrantarkistus. Neuvottelukutsun esittää vuokranantaja.

Vuokranantaja ja vuokralainen ovat laatineet yhteisesti hyväksytyn vastuunjakotaulukon (liite 1), joka määrittelee muut vastuut, joita ei tässä pääsopimuksessa ole erikseen määriteltä.

Lainan pääoman lyhennys tapahtuu tasalyhenteisenä 20 vuoden laina-ajan mukaisena. Pääomavuokra tarkistetaan ja päivitetään lainan korontarkistushetken jälkeisen kuukauden alusta lukien vastaamaan seuraavan jakson mukaista korkokustannusta. Pääomavuokra voi näin ollen laskea tai nousta korkokustannuksen muutoksen mukaisesti.

PTS-vuokra pysyy koko ajan samana, elleivät molemmat osapuolet sitä yhteisesti päättää muuttaa. Mahdolliset muutokset PTS-vuokraan tulee tehdä kirjallisesti. PTS-rahaman käytöstä päättää molemmat osapuolet keskenään, eikä sitä käytetä vuosittaisiin ylläpitokorjauksiin.

Vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle vuokran määrityslaskelman viipymättä, kun uusi päivittynyt vuokra on tiedossa.

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

Vuokranantajan vastuulla

Vuokranantajalla on täysarvovastuu kunnossapidosta, hoidosta ja korjauksista talotekniikan (LVIAS-järjestelmät) osalta kaksi (2) vuotta siitä päivästä alkaen, kun ne vuokralaisen osalta on käyttöön otettu, ja rakennetekniikan-, suunnittelun- ja rakentamisen virheistä käyttöönottopäivästä alkaen koko sopimuskauden.

Vuokranantaja on velvollinen hankkimaan palvelujen isännöinnin, kiinteistöhoidossa (ei sisäsiivousta) tuottamisessa tarvittavat, tarkoitukseensa soveltuvat ja lain ja viranomaismääräysten vaatimukset täyttävät aineet, tarvikkeet, välineet, koneet, laitteet ja yhteydet atk-, murto-, kiinteistöhälytys- ja kulunvalvontajärjestelmiin sekä talotekniikan valvontayhteyden jatkohälytyksineen kiinteistöhoidon palveluntuottajalle.

Vuokranantaja vastaa vuokrattaviin kiinteistöihin asennettavien sähköisen kiinteistöhoito- ja muiden hälytys- ja automaatiojärjestelmien toimittamisesta/huoltamisesta sekä asentamisesta käyttöön siten, että ylläpidon tuottajalla on mahdollisuus järjestelmän seurantaan/muutoksiin esim. pilvipalvelun kautta. Käyttäjille tarjotaan mahdollisuus saada tietoa näistä kohtuullisessa ajassa erillistä pyyntöä vastaan.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä, kiinteistöhuollosta ja kiinteistönhoidosta, kiinteistöpäivystyksestä ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta sekä kiinteistöhoidossa tarvittavan huolto-ohjelman perustamis- ja ylläpitokuluista.

Päiväkotitoiminnassa tarvittavan jätehuoltopisteen / katoksen varustaminen ja niiden hoito- ja huoltokustannukset.

Ulko- ja tiealueille vaadittavien opasteviittojen hankkimisesta ja asentamisesta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennukseen liittyvien LVIA- ja sähkölaitteistojen ja sisäpuolisen

talotekniikan hoidosta, ylläpidosta ja korjauksista, esim. lamppujen vaihdot ovat vuokranantajan vastuulla.

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

Keittiön toiminnassa tarvittavien kiinteiden laitteiden, varusteiden- ja kalusteiden huolto-, korjaus- ja laiteuusimiset kuuluvat vuokranantajan kustannettavaksi.

Vuokralaisen vastuulla

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista. kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen ylläpitosiivous ja vaihtomatot.

Vuokralainen tekee kohteeseen sähkösopimuksen ja vastaa niistä kustannuksista. Lisäksi vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvien irrallisten koneiden- ja laitteiden kunnostuksesta, huollosta ja uusimisesta sekä kohteen mahdollisesta toiminnan turvaamiseksi tarvittavasta vartioinnista, ei kuitenkaan keittiön toiminnassa tarvittavista kiinteistä koneista, laitteista ja varusteista.

Vuokralainen vastaa seuraavista kohteen ylläpitokuluista: lämmitys, sähkö, vesi- ja jätevesi, siivous, vaihtomatot, irtaimistovakuutus (pois lukien vuokranantajan omistuksessa olevat taideteokset) ja mahdollinen toiminnan vaatima vartiointi.

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.

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 muutos- 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 täyttämistä.

11. Vuokrasuhteen päättyminen

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 päätyttyä 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. Sopimusasiakirjat ja 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 ehdoilla on etusija. Sopimusasiakirjojen keskinäinen etusija- ja soveltamisjärjestys on seuraava:

- 1) Tämä sopimus
- 2) PTS-suunnitelma, Vuokranantaja vastaa
- 3) Käytettävyys- ja luovutuskuntovaatimukset mm. sisäilman laatu, ilmastointi, valaistus, ääni, turvallisuus, puhtaustaso jne. tilakohtaiset vaatimustasot peruskorjauksen suunnitelma-asiakirjojen sisällön mukaisena, Vuokranantaja vastaa.
- 4) Vuokranantajan vastuulle kuuluvat ja vuokralaista tai sen toimintaa palvelevat kiinteistöhoitojen tehtävät.
- 5) Urakkasopimukset kohteen suunnittelua ja rakentamista koskien, liitteineen

PTS-suunnitelma tarkoittaa tämän sopimuksen liitteenä olevaa pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa, jossa on alustavasti määritelty kohteeseen kohdistettavat toimenpiteet vuokra-aikana. PTS-suunnitelma laaditaan peruskorjauksen yhteydessä. Kustannuksen vuokranantaja sisällyttää kokonaisvuokraan.

13. 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.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

15. Muut ehdot

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

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

Vuokranantajan on perehdytettävä tilojen käyttäjät päiväkodin eri toimintoihin ja teknisten laitteiden toimintoihin tarvittavassa laajuudessa sekä luovutettava huoltokansioita yksi (1) kappale käyttäjän käyttöön viimeistään 31.8.2026 mennessä.

Muutoin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

16. Allekirjoitukset ja 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 liiteasiakirjoihin.

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

Porissa ____ / ____ / 2026

SAMPOLAN PALVELUKESKUS OY

PORIN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMIALA

Antti Uusitalo
toimitusjohtaja

Markku Koppelomäki
toimialajohtaja

Sivistystoimiala (käyttäjä) hyväksyy edellä olevan vuokrasopimuksen.

Porissa ____ / ____ / 2026

PORIN KAUPUNKI
SIVISTYSTOIMIALA

Esa Kohtamäki
toimialajohtaja