

# VUOKRASOPIMUS LUONNOS

Pasaasin päiväkotiki

## 1. Sopijaosapuolet

### 1.1. Vuokranantaja

Parmaco Oy  
2465039-0  
Haarlinkatu 4 F  
33231 TAMPERE

### 1.2. Vuokralainen

Porin kaupunki Tekninen toimiala/Tilayksikkö  
Y-tunnus: 0137323-9  
PL95  
28101 Pori

## 2. Vuokrakohte

Tällä vuokrasopimuksella (jäljempänä vuokrasopimus) osapuolet sopivat seuraavien tilojen (jäljempänä vuokrakohte) vuokraamisesta vuokralaiselle niiden valmistuessa:

Porin Kuninkaanhakaan toteutettava päiväkotina ja kouluna palveleva rakennus piharakennuksineen sekä sen piha-alue varusteineen kokonaisuudessaan.

Tontille toteutetaan tarjouksen pohjalta yhteensä 1870 m<sup>2</sup> suuruinen päiväkotiki piharakennuksineen osoitteeseen Kuninkaanhaanpiha 8, 28130 Pori.

Vuokrakohte suunnitellaan ja toteutetaan annetun tarjouksen ja liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti. Vuokralainen on oikeutettu tekemään vähäisiä muutoksia tämän hetken tarjousvaiheen suunnitelmiin ilman korvauksia. Tilojen muut kuin vähäiset muutokset on sovittava yhdessä Vuokralaisen ja Vuokranantajan kesken. Muutoksen mahdollinen kustannus sovitaan erikseen ja se tarvittaessa otetaan huomioon pääomavuokrassa. Pääomavuokran määrän muuttamisesta on sovittava erikseen Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä.

Vuokrakohte ja sen sijainti ilmenevät tarjouksen (liite 1) asemapiirroksista ja arkkitehtisuunnitelmista.

## 3. Vuokrauksen ehdot

### 3.1. Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokralaisella on oikeus käyttää kohdetta päiväkotitai muuhun kaavan mukaiseen vuokranantajan hyväksymään käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä tarkoitettulla tavalla jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli vuokralainen käyttää vuokrakohdetta tai sen osaa arvonlisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttamattomalla tavalla siten, että tästä aiheutuu vuokranantajalle kustannuksia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tämän vuokranantajalle aiheutuvan vahingon täysimääräisesti. Tällaisia arvonlisäverotukseen liittyviä kustannuksia ovat esimerkiksi vuokranantajan, ja/tai vuokrakohteen omistajan, maksettavaksi mahdollisesti tulevat kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennysten tarkistukset, muut arvonlisäveron vähennyskelvottomuudesta aiheutuvat lisäkustannukset sekä mahdolliset arvonlisäveron seuraamusmaksut ja viivästyskorot.

### 3.2. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokrakohteen vuokra-aika on viisi (5) vuotta. Vuokralaisella on ensisijainen oikeus, mutta ei velvollisuutta, neuvotella vuokrakohteen osalta vuokra-ajan jatkamisesta vuokranantajan kanssa ensimmäisen vuokrasopimuskauden päättymishetkestä eteenpäin. Jatkovuokrasopimusneuvottelut tulee käydä vähintään 12 kuukautta ennen ensimmäisen vuokrasopimuksen päättymistä. Sopimus vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisesta tulee allekirjoittaa viimeistään 6 kuukautta ennen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymistä.

Sopimus päättyy määräajan (5 vuotta) päätyttyä ilman erillistä irtisanomista.

#### 3.2.1. Vuokra-ajan alkaminen ja hallinnan luovutus

Vuokra-aika alkaa, kun vuokralainen saa tilat käyttöönsä hankkeen hankeasiakirjoissa ilmoitettuna päivänä ts. vuokralaisen toiminta vuokrakohteessa alkaa. Osapuolet vahvistavat vuokra-ajan alkamisen erillisellä asiakirjalla. Vuokra-aika alkaa arviolta 1.4.2024 ja päättyy 31.3.2029.

Mikäli käyttöönotto viivästyy arvioidusta vuokra-ajan alkamisajankohdasta vuokranantajasta johtuvasta syystä, ei vuokralainen maksa kohteesta vuokraa ja vuokranantaja maksaa korvauksena vuokralaiselle yhtä kuukausivuokraa vastaavan summan

kultakin alkavalta viivästyskuukaudelta, korkeintaan yhden vuoden ajalta. Mikäli hanke viivästyy yli 12 kk, purkautuu sopimus ilman irtisanomista 12. kuukauden lopussa, eikä osapuolilla ole tästä ajankohdasta eteenpäin tähän sopimukseen liittyen oikeutta vaatia korvauksia toisiltaan tai velvollisuutta tähän sopimukseen vedoten maksaa korvauksia toiselle osapuolelle.

Vuokra-ajan alkaessa voidaan suorittaa vähäisiä viimeistelyitä, eikä tämä vähäinen keskeneräisyys vaikuta vuokrakohteen hallinnan luovutukseen tai vuokranmaksuun. Piha- ja liikennealueiden puutteet, jotka johtuvat tilaajasta ei poista vuokralaisen vuokranmaksuvelvoitetta.

### **3.2.2. Vuokra-ajan jatkaminen**

Vuokralaisella on ensisijainen oikeus, mutta ei velvollisuutta, neuvotella vuokrakohteen osalta vuokra-ajan jatkamisesta vuokranantajan kanssa ensimmäisen vuokrasopimuskauden päättymishetkestä eteenpäin kolmeksi vuodeksi. Jatkovuokrasopimusneuvottelut tulee käydä vähintään 12 kuukautta ennen ensimmäisen vuokrasopimuksen päättymistä. Sopimus vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisesta tulee allekirjoittaa viimeistään 6 kuukautta ennen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymistä.

### **3.2.3. Vuokra-ajan päätyminen**

Mikäli uutta vuokrasopimusta ei ole sovittu tämän vuokrasopimuksen jälkeiselle ajalle, vastaa vuokranantaja vuokrasopimuksen päättyessä kaikesta vuokrakohteen kaikesta rakennuksen ja siihen kuuluvien varastojen tms. poisviennistä/purkamisesta alueen siistimis- ja maisemoimistöineen.

Leikkivälineet ja piharakenteet jäävät kiinteistölle vuokra-ajan päättymisen jälkeen ja kuuluvat vuokralaisen vastuulle.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan korvausta vuokrasopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeiseltä ajalta, mikäli vuokrakohte on tuolloin edelleen vuokralaisen hallinnassa.

Vuokratila tulee luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa vuokratilan tavanomaista kulumista lukuun ottamatta. Vuokratilassa pidetään osapuolten yhteinen katselmus poismuuton jälkeen, jossa todetaan vuokrakohteen kunto ja vuokralaisen vastuulle kuuluvat ennalleen saattamistoimenpiteet. Mikäli vuokralainen laiminlyö sen vastuulle kuuluvat sovitut toimenpiteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

## **3.3. Vuokra**

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja alla mainituista muista vuokran osista.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Alla mainitut vuokranmäärät on esitetty ilman arvonlisäveron osuutta.

### 3.3.1. Pääomavuokra

Vuokrakohteen kuukausittainen pääomavuokra on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä 41574 €/kk

Mikäli vuokralainen käyttää tämän sopimuksen mukaista oikeuttaan vuokrasopimuksen jatkamiseen vuokra-ajan päätyttyä, vuokran määrä on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä 10660 € / kk ja sitä voidaan korottaa vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti.

Vuokrakohteen pääomavuokra on yhteisesti hyväksytty ja sen laajuus on yhteisesti määritelty.

Pääomavuokra täsmäytetään taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua viimeistään 31.7.2024 ja tulee voimaan seuraavan kuukauden alusta.

Vuokrakohteen muutosten osalta osapuolten on sovittava muutoksen mahdollisesta vaikutuksesta pääomavuokran määrään.

Vuokrakohte rakennetaan tarjouspyynnön ja tämän sopimuksen mukaisten liitteiden mukaiseen laatu- ja varustetasoon asti. Hyväksytyyn tarjoukseen mukainen pääomavuokran määrä vastaa liitteissä kuvattua laatu- ja varustetasoa. Mikäli vuokralainen edellyttää liitteissä kuvattuun laatu- ja varustetasoon vähäistä suurempia muutoksia, niin osapuolten on sovittava muutoksen mahdollisesta vaikutuksesta pääomavuokran määrään.

Pääomavuokrahinta sisältää kaikki täysin käyttövalmiin lopputuotteen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset. Tähän vuokraan tulee sisältyä myös vuokranantajan suunnitteluratkaisujen seurausta olevien PTS-investoinnit ja vuosikorjaukset koko vuokrasopimuskaudella oheisten liitteiden 2. ja 3. mukaisesti.

Vuokralainen ei vastaa ilkvallan tai muun kolmansien osapuolten aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta, vastaa vain toiminnastaan aiheutuneista vahingoista

Kaikki talotekniset liittymät, piha sekä liikennealueet, piharakenteet ja varusteet sekä leikkivälineet ja rakennuksen perustaminen kuuluvat vuokralaiselle.

### 3.3.2. Ylläpitovuokra

Vuokralainen vastaa suoraan kaikista kiinteistön hoitovastuista ja ylläpidon kustannuksista eikä vuokranantajan taholta vuokrakohteesta peritä ylläpitovuokraa.

### 3.3.3. Käyttökorvaukset

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen suoraan energiayhtiöiden kanssa ja maksaa käyttäjä sähköä sekä vastaa sähkösopimuksesta aiheutuvista muista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa kohteen lämmön- ja vedentoimitussopimusten perusteella ve-  
loitettavista kustannuksista.

Vuokralainen tekee kohteelle omaa toimintaansa koskevat tarvittavat turvallisuus- ja vartiointisopimukset ja vastaa niiden kustannuksista.

### **3.3.4. Muut vuokran määrää koskevat ehdot**

Mikäli viranomainen määrää uusia vuokrausliiketoimintaa koskevia veroja, tarkistetaan niiden vaikutukset pääomavuokran määrään vuosittain indeksikorotuksen tarkistuksen (kohta 6) yhteydessä.

### **3.3.5. Vuokranmaksu**

Pääomavuokran maksu alkaa siitä, kun vuokralainen saa tilat valmiina käyttöönsä hankkeen hankeasiakirjoissa ilmoitettuna päivänä ts. vuokralaisen toiminta kiinteistössä alkaa.

Ennen vuokrankannon aloittamista vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle vahvistuksen vuokrakohteen luovutuksesta, joka liitetään vuokrasopimukseen. Mikäli vuokralainen ei ole allekirjoittanut vahvistusta tai esittänyt kirjallisesti eriävää mielipidettä 14 päivän kuluessa vahvistuksen toimittamisesta, katsotaan vuokralaisen hyväksyneen vahvistuksen ja vuokranantajalla oikeus aloittaa vuokrankanto vahvistuksen mukaisesti.

Vuokranantaja laskuttaa tilavuokrat vuokralaiselta kerran kuukaudessa siten, että kunkin kuukauden vuokra on maksussa kunkin kuukauden 5. päivä tai ensimmäinen sen jälkeinen pankkipäivä. Laskun tulee olla vuokralaisella 21 päivää ennen eräpäivää. Viivästyskorko voi olla enintään korkolain 4 § 1 mom. mukainen. Laskutus tapahtuu verkkolaskuna. Laskutuslisää yms. ei hyväksytä.

## **4. Vastuunjako ja hankintarajat**

Vuokralaisen ja vuokranantajan sekä käyttäjän väliset vastuurajat määräytyvät vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukon mukaan. Vuokralainen vastaa siitä, että käyttäjä sitoutuu vuokrasopimuksen hankintarajataulukon mukaisiin sille osoitettuihin velvoitteisiin. Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen havaitaan sellaisia asioita, joita ei ole listattu edellä mainittuihin liitteisiin, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan niitä koskevasta toimenpide- ja kustannusvastuusta.

## **5. Vuokravakuus**

Vuokrasopimuksen vuokravakuutta ei aseteta.

## 6. Indeksiehto

Edellä mainittu pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (xxxx:100). Perusindeksi on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisin julkistettu indeksi ja pääomavuokran määrä tarkistetaan ensimmäisen kerran ennen vuokraohteen luovuttamista vuokralaiselle. Vuokraohteen luovuttamisen jälkeen pääomavuokran määrää tarkistetaan vuosittain tammikuun indeksin perusteella indeksien muutosta vastaavasti. Vuokran tarkastus tulee voimaan aina kunkin kalenterivuoden ensimmäisestä kuukaudesta (tammikuu) alkaen. Vuokraa ei alenneta elinkustannusindeksin alentuessa.

Jos elinkustannusindeksin noteeraaminen loppuu, tarkistetaan vuokraa jonkin muun yleisen kustannustason kehitystä kuvaavan kriteerin perusteella.

## 7. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja omaisuutensa vakuuttamisesta liiteasiakirjoissa mainitun mukaisesti.

## 8. Vuokraohteen kunnossapito

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

Vuokralainen on velvollinen käyttämään kohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettu- ja määräyksiä, normeja, voimassa olevaa lainsäädäntöä ja erityisesti lakia liikehuoneiston vuokraamisesta. Vuokralainen vastaa ohteen käytön turvallisuudesta.

Vuokralaisen tulee huolellisesti hoitaa ja ylläpitää vuokraohtetta. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa vuokratilan kunto vuokra-aikana. Vuokralainen vastaa vuokraohteen ylläpidosta, hoidosta ja huollosta vuokra-aikana siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai vahinkoa vuokraohtelle.

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 teettämisuhausta 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.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toimenpiteiden tai niiden laiminlyöntien

vuokranantajalle tai rakennukselle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista täysimääräisesti.

Vuokralainen voi tehdä omalla kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiaan käyttöaikaisia muutostöitä. Käytön aikaiset muutostyöt on tehtävä hyvää rakentamistapaa noudattaen siten, ettei kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus muutu. Käytön aikaisiin muutoksiin noudatetaan olemassa olevaa rakennuslupaa ja on saatava vuokranantajan suostumus ja niistä on sovittava kirjallisesti etukäteen vuokranantajan kanssa. Käytön aikaisia muutoksia ovat esim. laitteiden asennukset

Vuokralainen ei vuokra-ajan päätyttyä vastaa kohteen tavanomaisen kulumisen johdosta tehtävistä korjaus- ym. kustannuksista.

## **9. Muut ehdot**

### **9.1. Pätevyysjärjestys**

Tämä vuokrasopimus ja sen liitteet täydentävät toisiaan. Ristiriitatilanteissa asiakirjojen soveltamisjärjestyksessä noudatetaan ensisijaisesti tätä vuokrasopimusta ja toissijaisesti sopimuksen liitteitä numerjärjestyksessä.

### **9.2. Vuokraoikeuden siirto, edelleen vuokraus**

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus ja siinä olevat velvoitteet ja ehdot kolmannen osapuolen vastattavaksi vuokralaista kuulematta. Tällä perusteella vuokralaisella ei ole oikeutta mihinkään korvaukseen tai oikeutta irtisanoa sopimusta.

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

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle. Selvyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai antaa muu vastaava käyttöoikeus vuokratiloihin, kun tämän voidaan katsoa liittyvän kiinteästi vuokralaisen omaan toimintaan.

### **9.3. Pelastussuunnitelma**

Vuokralainen ja vuokranantaja tekevät yhteistyössä kohteeseen pelastussuunnitelman viranomaismääräysten mukaan ja päivittää sen tarvittaessa. Vetovastuu pelastussuunnitelman laatimisessa on vuokralaisella.

## 9.4. Salassapito

Vuokranantaja ja vuokralainen sekä kaikki muut osapuolet ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa voimassa olevaa lainsäädäntöä noudattaen. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut lainsäädännön mukaiset tiedot luottamuksellisina.

## 9.5. Soveltava laki ja erimielisyydet

Vuokrasopimuksessa sovelletaan muutoin ja täydentävästi Suomen lakia ja Lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/482.

Vuokrasopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Jos tässä ei onnistuta, Osapuolilla on oikeus saattaa riitaisuudet Satakunnan kärjäoikeuden ratkaistavaksi

## 10. Sopimuksen voimaantulo ja sopimuskappaleet

Tämä sopimus tulee voimaan ja osapuolia sitovaksi, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohteen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan, 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 sopimusta on tehty kaksi yhtenäistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle

Porissa xx. päivänä xxxkuuta 2023

Vuokranantaja

Vuokralainen

\_\_\_\_\_  
xxx xxxx

\_\_\_\_\_  
xxx xxx

Liitteet pätevyysjärjestyksessä

1. Tarjousenselonottoneuvottelun pöytäkirja 12.10.2023
2. Tarjouspyynnön lisäkirjeet
3. Tarjouspyyntö 21.08. 2023
4. Hankesuunnitelma liitteineen 10.7.2023
5. Vuokrasopimusluonnos
6. Vastuunjakotaulukko
7. Tilojen käyttöönoton vahvistus xx.xx.2024
8. Tarjous liitteineen 25.09.2023



