

VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Kiinteistö Oy Domus Arctopolis, y-tunnus 2787231-9
c/o Porin YH-Asunnot Oy
Annankatu 8, 28100 Pori
yhteyshenkilö: toimitusjohtaja Jenni Jakovaara, p. 044 701 1311
jenni.jakovaara@pori.fi

2. VUOKRALAINEN

Porin kaupunki, y-tunnus 0137323-9
PL 95, 28100 Pori

3. VUOKRAKOHDE

Porin kaupungissa osoitteessa Rautatienpuistokatu 7, 28100 Pori sisäpihalla sijaitseva Valimo rakennus. Vuokra kattaa koko rakennuksen, eikä se perustu neliöiden määrään. Rakennuksen neliöiden tarkistusmittauksella ei ole vaikutusta vuokran määrään.

4. TILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Tiloja käytetään Porin kaupungin sivistystoimialan esitys- ja opetustiloina. Tilat vuokrataan rakennuksen peruskorjauksen valmistuttua. Vuokralainen voi halutessaan edelleen vuokrata tiloja ilmoittamalla siitä vuokranantajalle.

Jos myöhemmin käy ilmi, että tilat eivät sovellu aiottuun käyttöön vuokralaisen toiminnan tai laajuuden muutoksen vuoksi tai muuttunut lainsäädäntö tai muu vuokralaisen toimintaan kohdistuva viranomaisnormi tai määräys 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.

5. VUOKRA-AIKA JA IRTISANOMINEN

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on 1.11.2026-31.12.2051. Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Vuokrasopimus on määräajan jälkeen irtisanottavissa vuokralaisen toimesta 6 kuukauden ja vuokranantajan toimesta 12 kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

6. VUOKRAN MÄÄRÄ, TARKISTAMINEN, MAKSAMINEN, ARVONLISÄVERO

Kokonaisvuokra on 33.334 euroa/kuukausi. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokra sisältää sähkön, veden ja lämmön.

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

Vuokra tarkistetaan aina vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi. Perusindeksi on marraskuu 2026 ja vuokra tarkistetaan aina seuraavan vuoden joulukuun indeksin mukaan, vuokraa ei kuitenkaan tarkistuksen yhteydessä alenneta. Ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään joulukuussa 2027.

7. HUOLTO JA YLLÄPITO

Vuokralainen voi halutessaan toteuttaa tiloissa muutostöitä omalla kustannuksellaan. Vuokranantajan vastuulla ovat kiinteistön rakenteisiin ja laitteisiin kohdistuvat kiinteistöhoito- ja kunnossapitotyöt sekä niihin liittyvät kustannukset. Tällaisia laitteita ovat mm. lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri- sekä ilmanvaihtoon liittyvät laitteet. Kaikki vuokralaisen tekemät muutostyöt on hyväksyttävä vuokranantajalla ennen töiden aloittamista. Vuokralainen on tietoinen, että rakennukseen kohdistuu suojelumääräyksiä. Vuokranantaja hakee tarvittaessa vaadittavat rakennusluvut.

Vuokranantaja huolehtii vuokra-aikana kiinteistönhoidosta, vuokratilan sähkön, lämmön ja veden käyttömaksujen maksamisesta ja muista vuokratilan käyttöön liittyvistä kustannuksista. Samoin vuokranantaja huolehtii tontin kunnossa- ja puhtaanapidosta ja istutuksien hoidosta sekä jätehuollon järjestämisen. Sopimuksen liitteenä on taulukko vastuunjaosta.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan vuokratilojen tavanomaisista vuosikorjauksista sekä huolto- ja kunnossapitotöistä, lamppujen vaihto sisältyy vuokrahintaan. Vuokralainen huolehtii vuokra-aikana kustannuksellaan sisätilojen siivouksesta.

Vuokralainen vastaa Valimo-salin toiminnassa tarvittavien laitteiden ja koneiden sekä kalusteiden huolto- ja korjauskustannuksista. Vuokranantaja ja vuokralainen vastaavat uusien laitteiden hankinnasta sen mukaisesti, kumman omaisuutta laitteet ovat tai mitä vastuunjakotaulukossa on sovittu.

8. KUNNOSSAPITO JA KORJAUKSET

Vuokralaisen tulee hoitaa vuokratilojaan huolellisesti eikä huoneistossa saa suorittaa suuria muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta vuokranantajan kanssa. Jos vuokranantaja suorittaa peruskorjauksia ja muutostöitä, niistä johtuvista vuokrankorotuksista sovitaan etukäteen. Peruskorjaus- ja muutostöiden aiheuttamat toiminnan uudelleen järjestelyistä aiheutuvat lisäkustannukset tulee täysimääräisinä vuokranantajan maksettaviksi.

Vuokralaisella 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. Vuokralainen on tietoinen rakennuksen suojelumääräyksistä ja niiden vaikutuksista mahdollisiin muutostöihin.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattaviin tiloihin kohdistuvat LVISA- järjestelmät ovat toimintakunnossa. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana. Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoituksen 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 aiheutunutta vahinkoa, 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 ajankohtaa ilmoittamalla siitä kirjallisesti tämän sopimuksen yhteyshenkilölle.

Mikäli rakennuksessa havaitaan terveellisyyteen, turvallisuuteen tai sisäilmaan vaikuttavia puutteita tai virheitä, on vuokranantajan ryhdyttävä kohtuullisessa ajassa vaadittaviin korjaustoimenpiteisiin, paitsi jos puutteella tai virheellä on välitön vaikutus henkilöstön terveyteen, on korjaukset tehtävä välittömästi.

Sopimuksen liitteenä on taulukko vastuunjaosta.

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 toimintansa niitä kohtaavien riskien varalta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa oman ja kolmannen osapuolen omaisuuden vuokranantajalle ja kolmansille aiheuttamasta vahingosta.

Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja 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 JA TALOSUOJELU

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.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA IRTISANOMINEN

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Muuten erimielisyydet ratkaistaan Satakunnan käräjäoikeudessa.

Vuokralaisen on oikeus purkaa/irtisanoa sopimus ilman irtisanomisaikoja, jos vuokranantaja ei tee tai aloita kohdassa kahdeksan (8) mainittuja toimenpiteitä ongelman poistamiseksi kohtuullisessa ajassa. Todetun terveyshaitan korjaamatta jättämisestä sovitussa määräajassa voidaan sopimus purkaa ja irtisanoa heti ilman irtisanomisaikoja ja vuokranmaksuvelvollisuus päättyy.

12. MUUT SOPIMUSEHDOT

Vuokrasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoituksella. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun tämän sopimuksen ehdot on vuokranantaja täyttänyt.

Vuokranantaja vastaa yksin kokonaisvastuullisesti eri viranomaisille ja vuokralaiselle siitä, että tämän vuokrasopimuksen mukaisiin tiloihin eri viranomaisten kohdistamiin selvityspyyntöihin, lausuntoihin, korjauskehoituksiin yms. vastataan vaaditussa määräajassa.

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.

Muilta osin sopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

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

Edellä olevan vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.

Porissa, sähköisen allekirjoituksen päivämääränä

Kiinteistö Oy Domus Arctopolis

Jenni Jakovaara
toimitusjohtaja

Porin kaupunki

Markku Koppelomäki
toimialajohtaja

LIITTEET

Pohjakuvat (hankesuunnitelman luonnokset)
Vastuunjakotaulukko (tehdään myöhemmin)