

AIESOPIMUS TOEJOEN KOULU

Aiesopimuksen tarkoituksena on sopia Toejoen koulun alustavasta vuokrauksesta. Aiesopimus muuttuu varsinaiseksi vuokrasopimukseksi, jos Pohjoisväylän koulu valmistuu aikataulussa kesällä 2023 ja jos Svenska Kulturfonden i Björneborg tekee rakentamispäätöksen uudesta kulttuurikeskuksesta syksyllä 2022. Tämänhetkisen maailmantilanteen vuoksi ei voida olla täysin varmoja siitä, valmistuuko Pohjoisväylän koulu ajoissa tai mahdollistavatko uuden kulttuurikeskuksen rakentamiskustannukset rakentamispäätöksen syksyllä 2022.

1. VUOKRANANTAJA

Porin kaupunki, tekninen toimiala
Kohde: Toejoen koulu, vuokrasopimus

Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Tiina Kudjoi p. 044-701 7913

2. VUOKRALAINEN

Svenska Kulturfonden i Björneborg

Yhteyshenkilö käyttöön liittyvissä asioissa Martin Hartman

3. VUOKRAKOHDE

Porin kaupungissa tontilla 609–52–47–11 osoitteessa Kansakoulukatu 1 olevan Toejoen koulun tiloja yhteensä noin 3 185,00 m² sekä autopaikkoja 24 kpl. Sopimuksen liitteenä on asemapiirustus. Tarkistusmittauksella neliöiden määrään ei ole vaikutusta vuokran määrään.

4. TILOJEN KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan käyttötarkoituksen mukaisesti koulutoimintaan. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.

Tiloja käytetään Björneborgs Svenska Samskolanin väistötilana. Mikäli 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.

5. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus alkaa aikaisintaan 1.8.2023, jos Pohjois-Porin monitoimitalon rakennustyöt valmistuvat ajallaan. Tuleva vuokrasopimus on määräaikainen 1.8.2023-31.7.2025. Tämän jälkeen mahdollisuus pidentää sopimusta vuosi kerrallaan puolen vuoden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Vuokranmaksu alkaa, kun tilat on viranomaisten taholta hyväksytty sekä vuokranantaja sekä vuokralainen ovat myös omalta osaltaan todenneet sen sopimusten mukaiseksi.

6. VUOKRAN MÄÄRÄ, MAKSAMINEN, ARVONLISÄVERO

Vuokra maksetaan etukäteen viimeistään kunkin kalenterikuukauden 5. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen. Pinta-aratiedon muuttumisella ei ole vaikutusta vuokran määrään.

Kokonaisvuokra on 13.000 €/kk (alv. 0%).

Kokonaisvuokraan sisältyy sekä ylläpitovuokra että myös tontin osuus.

Varsinaisen vuokrasopimuksen yhteydessä neuvotellaan vielä ao. optioista:

- vastuunjakotaulukko
- opetustilojen kalustus
- teknisen työn kalustus
- keittiön kalusteet ja astiat
- liikuntatilojen käyttö
- sorakentän käyttö

7. TONTIN KÄYTTÖ

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä tulevat olemaan piha-alueelle erillisen suunnitelman mukaisesti osoitetut autopaikat ilman erillistä korvausta.

Kuorma- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Liitteenä asemapiirustus, johon on merkitty tontin rajat.

8. ERILLISKORVAUKSET

Vuokranantaja vastaa lämmityksen, sähkön, veden, jätehuollon ja ulkoalueiden hoidon kustannuksista. Vuokralainen hoitaa kustannuksellaan tilojen siivouksen.

9. VASTUUNJAKOTAULUKKO

Liitetään mahdolliseen vuokrasopimukseen.

10. ARVONLISÄVERON MÄÄRÄ JA VUOKRANMAKSUPÄIVÄ

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokran eräpäivä on kuukauden viides arkipäivä. Vuokra maksetaan etukäteen. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

11. MUUT VUOKRALISÄYKSET JA ARVONLISÄVEROLLISUUS

Mahdollisista erillisistä lisäpalveluista, muutos- ja täydennysrakennustoista, jne. toteuttamisesta ja kustannusten kattamisesta sovitaan tapauskohtaisesti.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

12. VAKUUS

Vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä.

13. VAARANVASTUU JA VAKUUTTAMINEN

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokrattujen tilojen sijaintikiinteistö on vakuutettu palovakuutuksella.

Vuokralainen on velvollinen suojaamaan oman ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden sekä vakuuttamaan sen ja liiketoimintansa niitä kohtaavien riskien varalta.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa johdosta vuokranantajalle, kiinteistöomistajalle ja kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneista vahingoista.

Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja voimassa olevan lain mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai tämän hallussa olevan omaisuuden kolmannelle osapuolelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan toimintansa tällaisten riskien varalta.

14. 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 poistumistiesuunnitelmat, Vuokralainen huolehtii omaa toimintaansa koskevan pelastussuunnitelman laatimisesta.

Vuokranantajan poistumissuunnitelman toimittamatta jättämisestä määräaikaan 30.6.2023 (kohtuullisessa ajassa ennen toiminnan aloittamista) mennessä vuokralaisella oikeus tilata ko. suunnitelma ulkopuoliselta toimijalta vuokranantajan laskuun siitä puhelimitse tai sähköpostilla ilmoittamalla.

15. YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävä kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

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

16. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA IRTISANOMINEN

Tästä sopimuksesta mahdolliset aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Muutoin erimielisyydet ratkaistaan Satakunnan käräjäoikeudessa.

Vuokralaisen on mahdollista purkaa/irtisanoa sopimus ilman irtisanomisaikaa, jos vuokranantaja ei tee tai aloita kohdassa yhdeksän (9) mainittuja toimenpiteitä ongelman poistamiseksi kohtuullisessa ajassa.

Todetun terveyshaitan korjaamatta jättämisestä sovitussa määräajassa voidaan sopimus purkaa ja irtisanoa heti ilman irtisanomisaikaa ja vuokranmaksuvelvollisuus päättyy.

17. EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista hyväksyntää siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tiloja saatuaan siihen vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamisensa tilojen osalta.

Mikäli alivuokraus tai edelleenvuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, niistä vastaa tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

18. VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokraoikeuden käyttäminen saattaa kolmannelle osapuolelle aiheuttaa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista.

19. TILAT VUOKRASUHTTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päätyttyä tilat on vuokralaisen toimesta palautettava luonnollista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kuin ne olivat tilojen luovutushetkellä, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Vuokralaisen on siivottava tilat luovutuskuntoon ennen katselmusta. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava.

Mikäli vuokralainen ei korjaa mainittuja puutteellisuuksia tai vikoja kohtuullisessa ajassa, on vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet, kulkukortit ym. palautettava vuokranantajalle. Ellei kaikkia avaimia, kulkukortteja ym. palauteta, korvaa vuokralainen tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen, vuokranantajalle.

20. KÄYTTÖOIKEUDET

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päättyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot, sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot. Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

Käyttäjällä on yksinoikeus käyttää liikuntasalia, puku- ja pesuhuoneita päivä- ja iltatoiminnassaan. Tämän lisäksi vuokralaisella on käyttöoikeus ruokalaan sekä edellä mainittuihin tiloihin johtaviin kulkureitteihin.

21. MUUT SOPIMUSEHDOT

Vuokrasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun tämän sopimuksen ehdot on vuokranantaja täyttänyt. Lisäksi vuokralaiselle on esitettävä sisäilmamittauksista tehty

työturvallisuusviranomaisen terveelliselle sisäilmalle asettamat vaatimukset ja määräykset täyttävä raportti ennen vuokranmaksun alkamista. Muut tähän aikarajaan sidotut päivämäärät muuttuvat myös vastaavasti. Vuokranantaja vastaa kokonaisvastuullisesti tämän vuokrasopimuksen mukaisiin tiloihin eri viranomaisten kohdistamien selvityspyyntöjen, lausuntojen, korjauskehotuksien yms. laatimisesta vaadituissa määräajoissa.

Tätä vuokrasopimusta ei saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää kolmannelle osapuolelle.

Vuokranantaja ei saa myydä vuokrakohdetta tai muutenkaan siirtää tätä sopimusta ilman että uusi vuokranantaja tulee tietoiseksi vuokraehdoista ja sitoutuu niihin.

Porissa, _____

Markku Koppelomäki

Toimialajohtaja

Porin kaupunki

Björneborgs svenska samskola