

VUOKRASOPIMUS**XX.XX.2022****1. Sopijapuolet****Vuokranantaja**

Kolpeneen palvelukeskuksen kuntayhtymä
Myllärintie 35
96400 ROVANIEMI
Y-tunnus:

Vuokralaisen yhteyshenkilö: Palvelupäällikkö Merja Mustonen-Juopperi

Myöhemmin ”**Vuokranantaja**”

Vuokralainen

Rovaniemen kaupunki/Tilapalvelukeskus
Jämytie 33
96960 ROVANIEMI
Y-tunnus: 1978283-1

Vuokralaisen yhteyshenkilö: Tilapalvelupäällikkö Pekka Latvala

Myöhemmin ”**Vuokralainen**”

2. Sopimuksen peruste

Rovaniemen kaupungin päätös
XX.XX.2022 § XX ROIDno-2022-XXX

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin ”Sopimus”) kohteena oleva

Myllärin koulu/paja –rakennuksen yläkerta 684,4m² sekä alakerran varastotila 20 m². Vuokraan sisältyy oikeus käyttää alakerran henkilökunnan sosiaalitiloja.

Pohjapiirustukset liitteessä 1.

Vuokraan kuuluu oikeus käyttää

- Myllärin pajan puutyötilaa (varausperiaate)
- Terapia I –rakennuksen juhla/liikuntasalia (varausperiaate)
- pitkäaikaisen kuntoutuksen (Luoto) kuntosalia (varausperiaate)

Vuokrahinta on osittain pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen. Tiloissa suoritetaan katselmus vuokrasuhteen alkaessa sopimuskohtaan 21 mukaisesti.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan peruskoulutoimintaa varten.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat täysimääräisesti Vuokralaisen maksettaviksi.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2023. Vuokrasopimus on voimassa kaksi (2) vuotta ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassaolevana.

Irtisanomisaika molemmin puolin kaksitoista (12) kuukautta. Irtisanominen tulee tehdä kirjallisesti.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

6. Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle peruskoulutoimintaan soveltuvat tilat kokonaisuudessaan. Kuukausivuokra määräytyy vuokratun rakennuksen huoneistoalan (m²) ja Vuokranantajan ilmoittaman neliöhinnan perusteella. Kuukausivuokra on 1.1. 2023 alkaen yhteensä 11,00 eur/m²/kk, vuorattavia neliötä on 705.

7. Erilliskorvaukset

Vuokranantaja vastaa rakennuksen kiinteistönhoidosta sisältäen sähkö-, vesi- ja lämmityskulut. Vuokranantaja vastaa rakennuksen kunnossapidosta ja teknisten laitteiden toiminnasta. Vuokraan sisältyy siivous.

8. Arvonlisävero

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero (24 %). Tässä tapauksessa ei lisätä, peruskoulutoiminta verotonta.

9. Vuokran maksu

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu Vuokralaiselle.

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuluvan kuukauden viides (5.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena Vuokralaisen ilmoittamien laskutustietojen mukaisesti. Maksuehto on 21 päivää netto laskun päiväyksestä.

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen.

Hintoihin sisältyy kaikki palvelun tuottamisesta ja Sopimuksen mukaisista ehdoista aiheutuvat kustannukset. Lasku-, toimitus- tai muita vastaavia lisiä ei hyväksytä.

10. Vuokran tarkistaminen

Vuokraa tarkistetaan vuosittain. Ensimmäinen vuokrantarkistusajankohta on 1.1.2024. Vuokra sidotaan kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiin kokonaisindeksiin, joka määrittyy vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä tuoreimman kuukausi-indeksiluvun mukaan.

11. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia tiloja ilman Vuokranantajan erillistä lupaa edelleen kohdassa 4 (käyttötarkoitus) tarkoitettua toimintaa varten. Vuokrakauden alkaessa kohde vuokrataan Rovaniemen kaupungin Sivistyspalveluille peruskoulutoimintaa varten.

Vuokralaisella ei sen sijaan ole oikeutta alivuokrata tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia tiloja muille kolmansille osapuolille ilman

Vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän Sopimuksen mukainen.

12. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä tämän Sopimuksen mukaista vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Kolpeneen palvelukeskuksen kuntayhtymä siirtyy kokonaisuudessaan Lapin hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen. Vuokranantaja on 1.1.2023 alkaen Lapin hyvinvointialue.

13. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle liikkeenluovutussopimuksessa luetellut irtokalusteet, jatkossa tilojen irtokalustuksesta vastaa Vuokralainen.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että Vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi vuokratiloissa ja piha-alueilla on kielletty.

14. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

14.1 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomaismääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokranantajan vastuulla on myös ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohtetta palvelevien rakennelmien hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Em. ja muut Vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt.

Vuokranantajan tulee reagoida vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin viipymättä.

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnon hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan.

14.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasiuksesta ja korjaustarpeesta. Tarvittaessa normaali kuluminen voidaan arvioida vertaamalla tiloja vastaaviin tiloihin.

Kiinteistöhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistöhoitotapaa.

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.

14.3 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden johdosta

Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat 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 korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

14.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistöhoitoon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee Vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostitse, ja Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen kohtuullisessa ajassa. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokranantajan ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä tai Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle teettämisuudesta kirjallisesti, sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, Vuokralaisella on oikeus myös saada vuokralennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

16. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä Vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos Vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, Vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä Vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä Vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot viipymättä ja maksutta.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava Vuokranantajan ohjeita.

17. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen Vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten Vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa tilojen käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Mikäli tilojen käyttö estyy korjauksen johdosta, Vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta ja niiltä osin, kuin tilat tai sen osa ei ole Vuokralaisen käytettävissä. Tämä ei kuitenkaan poista Vuokralaisen velvollisuutta maksaa vuokraa tilanteissa, joissa huoneiston käyttö korjauksen johdosta on aiheutunut Vuokralaisen oman virheellisen tai tämän Sopimuksen vastaisen käytön seurauksena.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin Vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Tiloissa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä Vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

18. Vahingot

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Osapuolet ovat kuitenkin edellä tässä kohdassa 18 mainitusta poiketen sopineet, että Vuokranantaja ei vastaa mistään Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista välittömistä tai välillisistä vahingoista, kustannuksista tai kuluista tai vastaavista menoista, joita Vuokralaiselle aiheutuu toiminnan keskeytymisen johdosta Vuokralaisen oman toiminnan ja Vuokralaisen vastuulla olleiden seikkojen seurauksena. Vuokranantaja vastaa kuitenkin Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista toiminnan keskeytykseen liittyvistä välittömistä kustannuksista (esim. muuttokustannukset), jotka ovat seurausta siitä, että Vuokralaisen toiminta keskeytyy Vuokranantajasta johtuvan tai Vuokranantajan vastuulla olevan seikan seurauksena.

Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen muista välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

19. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

20. Ilkivalta

Vuokranantaja vastaa rakennukseen kohdistuvasta ilkivallasta aiheutuneista kuluista siltä osin kuin näitä kustannuksia ei saada korvattua osapuolten

ottamista vakuutuksista. Lisäksi vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkevälistä vastaa Vuokralainen. Mikäli Vuokranantaja korjaa Vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkevälistä jälkiä, on Vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset Vuokralaisella etukäteen.

21. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralaisen luovutettava tilat Vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on Vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

22. Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävästä kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

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

Mikäli rakennuksen maaperä pilaantuu Vuokralaisen toiminnan johdosta tämän Sopimuksen voimassaolon aikana, vastaa Vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

23. Sopimuksen muuttaminen

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä Sopimusta vain kirjallisesti, muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

Molemmin puolin sopimusmuutokset tulee esittää kolmea (3) kuukautta aikaisemmin.

24. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan ensisijaisesti lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Lisäksi sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/481 ja liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 annettuja lakeja niihin myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Lapin käräjäoikeudessa Rovaniemen kansliassa.

26. Liitteet

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Kiinteistöhuollon vastuunjakotaulukko ja palvelukuvaus
3. Puhtaanapidon palvelukuvaus

Varsinaisen Sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittua. Jos Sopimuksen ja sen liitteiden välillä on sisällöllistä ristiriitaa, noudatetaan sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Rovaniemellä xx.x.2022

Vuokranantaja Kolpeneen palvelukeskuksen kuntayhtymä

Anita Lammassaari

Pekka Latvala

Kuntayhtymän johtaja

Tilapalvelupäällikkö