

## 1. Sopijaosapuolet

### Vuokranantaja

**Rovaniemen koulutuskuntayhtymä** Y-tunnus 0973110-9  
Korvanranta 50, 96300 Rovaniemi  
yhteyshenkilö: Tapani Tuomaala  
p. 040 522 4237, tapani.tuomaala@redu.fi

### Vuokralainen

**Rovaniemen kaupunki** Y-tunnus 1978283-1  
Tilapalvelukeskus  
Ounasvaaran lukio  
Jämytie 33  
96910 Rovaniemi  
yhteyshenkilö: Lauri Lehtinen  
p. 040 672 8181, lauri.lehtinen@rovaniemi.fi

## 2. Sopimuksen kohde

Koulutiloja, osoitteessa Porokatu 35, Rovaniemi.

Vuokrattava pinta-ala on yhteensä 2 868,00 m<sup>2</sup>. Pinta-ala määräytyy vuokralaisen omassa hallinnassa olevista sekä yhteiskäyttöisistä tiloista (yhteisesti määritetty tilalaskelma)

Vuokra sisältää hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, siivous-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset.

Vuokratut tilat luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat sopimuksentekohetkellä.

## 3. Sopimuskausi

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimuskausi alkaa 1.1.2024. Molempien osapuolien toimesta irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.

## 4. Vuokran maksu

### **Vuokra**

Kuukausivuokra on 34 588,08 €/kk + alv 24%.

### **Viivästyskorko**

Vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneelle suoritukselle viivästyskorkoa korkolain mukaan.

### **Vuokran tarkistus**

Vuokra tarkistetaan vuosittain huhtikuun 1. päivänä, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kokonaisindeksiluku Q4 perusteella. Ensimmäinen tarkistus 1.4.2025.

**Vuokravakuus**

Vuokravakuutta ei ole.

**5. Vahinkotapahtuma ja vakuutukset**

Vuokranantaja vastaa sopimuskohteen vakuuttamisesta.

Vuokralainen vakuuttaa vuokratiloissa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralainen vakuuttaa käyttöoikeustilassa harjoittamansa toiminnan.

**6. Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet ja rasitukset**

Kiinteistöön on käytetty käyttötarkoitukseen sidottuja valtion osuuksia ja investointien arvonlisäveropalautuksia. Kiinteistön vuokraamiseen noudatetaan opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain 44 §:n mukaisia säännöksiä. Tämän vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralainen vakuuttaa olevansa näistä tietoinen.

**7. Liitteet**

Liite 1. pohjapiirustukset

Liite 2. muut ehdot

Liite 3. palvelukuvaus

Liite 4. vuokrasopimuksen päivitys

**Allekirjoitukset**

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95).

Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Rovaniemellä 16. tammikuuta 2024

Vuokranantaja  
Rovaniemen koulutuskuntayhtymä

Vuokralainen  
Rovaniemen kaupunki

Tapani Tuomaala

**MUUT EHDOT, Liite 2.****Käyttötarkoitus**

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan huoneiston sovittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan sopimuksessa tarkemmin määriteltyä toimintaa. Jos toimintaa halutaan muuttaa, siihen on saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

**Huoneiston kunto**

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei muuta ole erikseen sovittu.

**Ylläpito**

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista. Perusparannuksia ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

**Vuokralaisen muutostyöt**

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaisen suorittamista muutos- ja parannustöistä ei suoriteta korvausta.

**Vuokranantajan oikeus tehdä korjauksia ja muutostöitä**

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

**Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita. Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

**Verot ja julkishallinnon maksut**

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

**Jätehuolto**

Roskien ja jätteen säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamisen lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteen käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

**Ympäristövastuut**

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti. Lisäksi vuokralainen käyttää huoneistoa vuokranantajan asettamien ympäristöllisten tavoitteiden mukaisesti.