

KAARINAN PALOASEMAN VUOKRASOPIMUS (AIESOPIMUS) 9.6.2020

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Kaarinan Kaupunki,
Lautakunnankatu 1
20780 Kaarina
Y-tunnus 0133226-9

Vuokralainen

Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos
Eerikinkatu 35
20100 Turku
Y-tunnus 0204819-8

2. Vuokrakohte

Paloasemakiinteistön rakennettavat tilat osoitteessa xxxx (Krossinkaaren ja Kaarinantien kulmassa) kiinteistöllä 2632, Kaarina.

Vuokrattava huoneistopinta-ala on hankesuunnitelman mukaan yhteensä n. 3700 m².

Vuokranantaja vuokraa tilat täysin valmiina käyttöön otettavaksi. Vuokranantaja vastaa siitä, että tilat täyttävät paloasematiloille tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset sekä viranomais määräykset.

3. Käyttötarkoitus

Tila vuokrataan käyttötarkoituksen mukaisesti paloasematiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrattuja tiloja käytetään arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön.

4. Vuokra-aika ja sopimuksen alkaminen

Tämä sopimus astuu voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Vuokrasopimus on määräaikainen 20 vuotta, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. 20 vuoden vuokrajakso perustuu kaupungin hankkeen rahoitukseen ottamaan leasing-rahoituksen lyhennysaikaan.

Vuokranmaksu alkaa, kun tilat on viranomaisten taholta vastaanotettu ja hyväksytty paloasematiloiksi ja rakennuttaja sekä vuokralainen ovat myös omalta osaltaan todennut sen sopimusten mukaiseksi.

5. Vuokran määrä

5.1 Pääomavuokra

Kohteesta perittävä pääomavuokra on XXXXX €/kk, alv 0 %. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Pääomavuokran määrä perustuu vuokrakohteen tosiasiallisiin rakennuttamiskustannuksiin Kaarinan kaupungille, kustannusarvion mukaisesti n. 8.500.000 € alv. 0 % niin, että leasing-rahoitus tulee kokonaisuudessaan maksetuksi vuokra-aikana. Ensimmäisen vuokrajakson pituus on 20 vuotta ja kuukausittainen pääomavuokran määrä on kiinteistö-leasing-rahoituksen tasaerälyhennysohjelman ja kulloisenkin koron ja muiden mahdollisten rahoituskulujen suuruinen. Mikäli leasing-rahoituksessa, esim. korkotasossa tapahtuu oleellinen muutos, osapuolten edellytetään sopivan uudesta vuokrasta kasvaneen rahoituskulun kattamiseksi vuokranantajalle.

Tontin vuokra 1,00 €/m²/vuodessa lisätään edellä esitettyyn pääomavuokraan. Vuokran perusteena oleva tontin pinta-ala määräytyy paloaseman suunnittelun yhteydessä, ja varmistuu lopullisesti paloaseman valmistuttua. Tontin vuokra sidotaan viralliseen Tilastokeskuksen ylläpitämään elinkustannusindeksiin.

5.2 Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa käyttämänsä lämmityksen, sähkön, veden, jätehuollon ja ulkoalueiden hoidon kustannuksista. Vuokralainen hoitaa kustannuksellaan myös siivouksen.

5.3 Ylläpitovuokra

Vuokralainen vastaa vastuunjakotaulukossa osalleen osoitettujen tehtävien suorittamisesta kustannuksellaan ja suorittaa vuokranantajalle ylläpitovuokraa vuokranantajan vastuulle kuuluvien tehtävien toteutuskustannuksista. Ylläpitovuokra lasketaan syntyvien huolto- ja kunnossapitotehtävien suorittamisesta.

Liitteenä on ylläpito- ja peruskorjausvastuiden vastuunjakotaulukko.

Ylläpitovuokra arvioidaan kalenterivuodeksi kerrallaan. Lopullinen ylläpitovuokran määrä selvitetään ja tasataan jälkikäteen seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä. Vuokralaisella tai vuokralaisen edustajalla on oikeus ylläpitovuokran oikeellisuuden varmistamiseksi tarkastaa vuokranantajan kohteen tätä tarkoittava kustannuskirjanpito.

Ylläpitovuokran ensimmäisenä arviovuokrana käytetään 0,40 euroa/huoneistom²/kk, alv 0 %, vuoden XXXX loppuun asti, jonka jälkeen uutena arviovuokrana käytetään aina edellisen vuoden toteutunutta ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokran vuosittain veloitettava määrä voi kuitenkin olla enintään 1,00 €/huoneistom²/kk, alv 0 %. Enimmäismäärä on sidottu elinkustannusindeksiin kohdan 6. mukaisesti.

5.4 Arvonlisäveron määrä ja vuokranmaksupäivä

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan arvonlisäprosentin mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden viides arkipäivä. Vuokra maksetaan etukäteen. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

6. Indeksisidonnaisuus, muut vuokralisäykset ja arvonlisäverollisuus

Ainoastaan tontin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, muiden vuokranosien muutokset perustuvat kyseenomaisen vuokralajin muutosperusteisiin.

Mahdollisista erillisistä lisäpalveluista, muutos- ja täydennysrakennustöistä, jne. toteuttamisesta ja kustannusten kattamisesta sovitaan tapauskohtaisesti ellei niihin voida soveltaa, mitä muualla tässä sopimuksessa on sovittu.

Mikäli vuokranantaja vuokralaisesta johtuvasta syystä ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vuokraa korotetaan takautuvasti menetettyä vähennystä vastaavalla määrällä.

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

7. Vakuus

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä.

8. Huoneiston hoito ja ylläpito

Vuokralainen ja vuokranantaja vastaavat kustannuksellaan kohteen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta liitteellä olevan vastuurajataulukon mukaisesti. Vuokralainen ja vuokranantaja sitoutuvat pitämään rakennuksen hyvässä kunnossa.

Vuokralainen vastaa hankinnan vastuurajataulukossa esitettyjen ensihankintakohteiden (EH) kunnossapidosta ja mahdollisesti tarpeellisesta uushankinnasta.

Liitteenä on hankinnan vastuurajataulukko.

Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat seuraavan vuoden kunnossapito-ohjelman yhdessä edellisen vuoden marraskuussa, näistä aiheutuvat kustannukset vuokranantaja on oikeutettu laskuttamaan toteutuneiden kustannusten mukaan kohdassa 5 sovittujen periaatteiden mukaisesti.

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

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta 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 huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantaja vastaa veden, lämpöenergian, ilmastoinnin ja sähkön jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä ja niistä aiheutuneista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet vuokranantajan tuottamuksesta tai vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, ilkeväkälästä, vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavanlaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta tai vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä.

Jos vuokratilaa tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen veden, lämpöenergian tai sähkön toimittamisessa tai viemäriverkostossa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokratilaa tai sen osaa ei ole voitu käyttää, jos vika tai puute johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä. Edellä mainituista syistä aiheutuvat keskeytykset tai häiriöt vuokrattavien tilojen käytössä eivät kuitenkaan oikeuta vuokralaista irtisanomaan vuokrasopimusta ennenaikaisesti eivätkä ne vapauta vuokralaista osaksikaan vuokran maksuvelvollisuudesta, mikäli keskeytykset ja häiriöt ovat vain lyhytkestoisia ja tilapäisiä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omistamiensa tai hallitsemiensa koneiden, kalusteiden, laitteiden sekä muun irtaimiston ylläpidosta, korjauksesta, huollosta, vakuuttamisesta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen. Vuokralainen vastaa myös lamppujen ja valaisinputkien vaihtamisesta.

Mikäli vuokranantaja laiminlyö huoneiston hoidon kannalta tarpeellisten korjaustöiden suorittamisen on vuokralaisella oikeus teettää mainitut työt vuokranantajan kustannuksella.

9. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

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

10. Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

11. Vahingot

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista.

12. Tontin käyttö

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä tulevat olemaan piha-alueelle erillisen suunnitelman mukaisesti osoitetut autopaikat, ilman erillistä korvausta, autopaikkoja tulee olla vähintään kaavamääräysten mukainen määrä.

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa.

13. Tilat vuokrasuhteen 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.

Vuokralaisen vuokrakauden aikana suorittamat lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, mikäli osapuolet eivät erikseen ole sopineet toisin. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

14. Ympäristövastuut

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

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

15. Edelleen vuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista hyväksyntää siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle saatuaan siihen vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen vuokraamisensa tilojen osalta.

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

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

17. Muut ehdot

Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräyksiä, ellei tästä sopimuksesta tai sen liitteistä muuta johdu.

18. Liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1. Hankinnan vastuujakotaulukko

Liite 2. Ylläpito- ja peruskorjausvastuunjakotaulukko

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovittua.

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

20. Allekirjoitukset

Kaarinassa, XXXXkuun XX päivänä 202X

Kaarinan kaupunki

tekninen johtaja

kiinteistöpäällikkö

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Jari Sainio
pelastusjohtaja

LIITE 1

HANKKINNAN VASTUURAJATAULUKKO/
KAARINAN KAUPUNKI

| NRO | JÄRJESTELMÄ | HANKKII | | ASENNUS | HUOM. |
|-----|--|--------------|--|--------------|--|
| | NE Liittymä | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | DNA Liittymä | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Keskukset | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Varavoimakone | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | | | | | (EH = Ensihankinta, [sopimusajan kunnossapito- ja uushankinnat ovat vuokralaisen vastuulla]) |
| | UPS-laitteisto | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | Kaapeloinnit | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Valaistus | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Pistorasiat | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Sulanapito | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Autolämmitys | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Ajoportit | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | Kukaat | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | Keittiölaitteet | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | Kuivaushuoneiden laitteet | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | Yleiskaapelointi | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Aktiivilaitteet | Käyttäjä | | Käyttäjä | |
| | 1. Kuntosalivälineet | | | | |
| | 4. Irtokalusteet (Isku) | | | | |
| | 5. Tussi-, ja ilmoitustaulut, valkokangas/projektiopinnat | | | | |
| | 6. AV-laitteet (videotykit, jalustat kiinnityksellä urakkaan, TVt ja infotaulut) | | | | |
| | 7. Työaikaseurantajärjestelmän päätelaite (Flexim) | | | | |
| | 8. Kulunvalvontalaitteiston lukijat ja keskitin (Flexim) | | | | |
| | 9. Aktiivilaitteet (tietokoneet, tulostimet, kopikone...) | | | | |
| | 10. Pesukoneet (laitospesukoneet tai tavalliset) | | | | |
| | 11. Viestinnän laitteet (Virve) | | | | |
| | 12. Keittiövälineet | | | | |
| | Yhteisantennijärjestelmä | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | Ovipuhelin | Rakennuttaja | | Käyttäjä | |
| | Palovarointijärjestelmä | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Merkö- ja turvalaistus | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Ajannäyttö | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | |
| | Kameravalvontajärjestelmä | Rakennuttaja | | Käyttäjä | |
| | Kulunvalvontajärjestelmä (Aktiivilaitteet) | Käyttäjä | | Käyttäjä | |
| | AV-laitteet | Käyttäjä | | Käyttäjä | |
| | Keskusradiojärjestelmä | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | WLAN tukiasemat | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | Info-näytöt | Käyttäjä | | Käyttäjä | |
| | VIRVE-laitteet | Käyttäjä | | Käyttäjä | |
| | Väestöhälytin | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |
| | VHF-antennilaitteet | Käyttäjä | | Käyttäjä | |
| | GSM lisäantennit | Käyttäjä | | Käyttäjä | |
| | Sääasema | Käyttäjä | | Käyttäjä | |
| | Painepesuri | Rakennuttaja | | Rakennuttaja | EH |

LIITE 2

YLLÄPITO- JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO

YLLÄPITO- JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO

Toimenpiteen kustannusvastuu:

V=
K=Vuokranantaja
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Kohde

huolto

kunnossapito

peruskorjaus

Ulkoalueet ja -varusteet

K

K

V

Ulkovalleerit, vesikatto ja julkisivut
ulko-ovet ja -ikkunat

K

V

V

K

K

V

Hissit

K

K

V

LVSA- laitteet poislukien

K

K

V

- käyttäjien tietoliikenneyhteydet (puhelin- ja ATK-verkot)

K

K

K

- valaisimet (putket, sytyttimet)

K

K

V

IV:n jäähdytyslaitteet

K

K

V

Kattolaitteet

K

K

V

Rakenteet

K

V

V

Valaisimet

K

K

V

Sisäpinnat ja lattiat

K

K

V

Lattiat

K

K

V

Lukitukset

K

K

V

Toiminnalliset sisäpuoliset muutostyöt

K

K

K

