

**AKAAN ALUEPALOASEMA****Sisällys**

1	Vuokranantaja .....	2
2	Vuokralainen.....	2
3	Kohde .....	2
4	Vuokra-aika .....	2
5	Vuokrauskohteen käyttö ja ylläpito.....	2
6	Irtisanominen erityisissä tilanteissa .....	3
7	Vuokran määrä .....	4
8	Erilliskustannukset .....	5
9	Arvonlisävero .....	5
10	Vuokran korotus .....	5
11	Vuokralaisen muutostyöt.....	6
12	Omistajan oikeus tehdä korjaus- ja muutostöitä .....	6
13	Edelleenvuokraus, vuokraoikeuden siirtäminen ja alivuokraus.....	6
14	Vahingot .....	7
15	Toiminnan keskeyttäminen .....	7
16	Vakuutukset.....	7
17	Tilat vuokrasuhteen päättyessä .....	7
18	Erimielisyyksien ratkaiseminen .....	7
19	Sopimukseen sovellettava laki .....	8
20	Liitteet.....	8

## AKAAN ALUEPALOASEMA

- 1 Vuokranantaja  
Akaan kaupunki (jäljempänä sopimuksessa Vuokranantaja)  
Y-tunnus: 2050864–5  
Osoite: Sirkesalontie 3, 37800 Akaa  
Yhteyshenkilö: kiinteistöpäällikkö
- 2 Vuokralainen  
Pirkanmaan pelastuslaitos (jäljempänä sopimuksessa Vuokralainen)  
Y-tunnus: 0211675–2  
Osoite: Satakunnankatu 16, 33100 Tampere  
Yhteyshenkilö: pelastuspäällikkö Teemu-Taavetti Toivonen
- 3 Kohde  
Akaan aluepaloasema  
Hämeentie 537, 37800 Akaa  
Kiinteistötunnus 020-006-0020-0002  
Kiinteistön pinta-ala 1,1958 ha  
Rakennukset:  
Paloasema, pysyvä rakennustunnus 1034609580, koko 1019,3 m<sup>2</sup>  
Öljyntorjuntavarasto, pysyvä rakennustunnus 1034609511, koko 102,5 m<sup>2</sup>
- 4 Vuokra-aika  
Tämä sopimus astuu voimaan 1.1.2022.  
  
Vuokrasopimus on määräaikainen 31.5.2038 asti, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, kummankin osapuolen seitsemän (7) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen on tehtävä toukokuun loppuun mennessä, jolloin vuokrasuhde katkeaa saman vuoden päättyessä.  
  
Vuokralaisen vastuu tiloihin liittyvissä käyttökustannuksista alkaa vuokra-ajan alkaessa ja päättyy vuokra-ajan päättyessä.  
Tämän jälkeen Vuokranantaja vastaa kaikesta tilojen ylläpidosta.  
  
Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Irtisanomisilmoituksesta on käytävä ilmi, milloin sopimus päättyy irtisanomisen johdosta.  
  
Siivouspalvelun osalta molemmilla sopijapuolilla on oikeus irtisanoa sopimus kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla. Mikäli vuokralainen irtisanoa siivouspalvelun, tulee vuokralaisen järjestää vastaavan tasoinen siivouspalvelu kiinteistöön, kiinteistön kunnon ylläpitämiseksi.
- 5 Vuokrauskohteen käyttö ja ylläpito  
  
Tila vuokrataan käyttötarkoituksen mukaisesti paloasematiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan tätä käyttötarkoitusta.  
Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrattuja tiloja käytetään arvonlisäverövähennyksen oikeuttavaan käyttöön.  
Osapuolet vastaavat vuokrakohteen liittymistä, käyttökuluista, huollosta ja varsinaisen toiminnan, aiheuttamista korjaustarpeista koko vuokrakauden ajan liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.  
  
Vuokranantaja vastaa jätehuollon järjestämisestä viranomaismääräysten

mukaisesti.

Vuokranantajalla on velvollisuus suorittaa kohteessa vuosittainen huoltotar-  
kastus. Vuokranantaja vastaa vuokra-aikana niistä huolto- ja korjaustoi-  
mista, jotka aiheutuvat vuokrakohteen teknisistä rakenteista, ilman vuokra-  
laisen myötävaikuttamista ja IV-koneiden huollosta.

Vuokranantaja on velvollinen suorittamaan sovitut korjaustoimenpiteet siten,  
että ne eivät haittaa vuokrakohteen normaalia käyttöä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti ja  
huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä oh-  
jeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja  
turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa  
siitä, että toiminta kiinteistössä täyttää säädösten, määräysten ja lupien eh-  
dot.

Vuokranantajan hankkimien laitteiden ja koneiden korjauksista, huollosta ja  
uusimista vastaa kustannuksellaan vuokranantaja.

Vuokralainen vastaa kohteeseen hankkimiansa irtainten koneiden ja  
laitteiden sekä irtokalusteiden ylläpidosta, huollosta ja uusimisesta.

Vuokranantaja vastaa tilojen siivouksesta, päivittäisestä ylläpitosiivouksesta.  
Vuosittaisesta perussiivouksesta sovitaan erikseen, ei sisälly ylläpitosiivouk-  
sen kustannuksiin. Siivouksen palvelukuvaus liitteenä.

Vuokranantaja vastaa vuokraamansa kohteen paloturvallisuuden ylläpidosta  
viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiin-  
teistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympä-  
ristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään  
kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.  
Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suorite-  
taan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustan-  
nuksella.

### 6 Irtisanominen erityisissä tilanteissa

Mikäli vuokra-aikana todetaan tiloissa rakenteellisia tai sisäilmaan liittyviä  
ongelmia, tulee Vuokranantajan välittömästi tiedon saatuaan ryhtyä korjaa-  
viin toimenpiteisiin. Mikäli Vuokralainen ei tyydy korjaavien toimenpiteiden  
tasoon Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus kuuden (6) kuukauden irti-  
sanomisajalla.

### 7 Vuokran määrä

Vuokra on 22.141,81 euroa / kk, alv 0 % 1.1.2022 lukien.

Vuokran erittely:

Kuukausittaiset kustannukset 1.1.2022 lukien (alkuperäinen 1.102,8 m<sup>2</sup>)

- Maanvuokraa vastaava osuus 355,85 euroa
- Rakennuksen pääomakustannus 14.104,16 euroa
- Rakennuksen ylläpitokustannukset 5.701,88 euroa
- Yhteensä 20.161,89 euroa (alv 0 %)

Kuukausittaiset kustannukset 1.1.2022 lukien (laajennus 19 m<sup>2</sup>)

- Rakennuksen laajennuksen pääomakustannus 530,34 euroa
- Rakennuksen laajennuksen ylläpitokustannukset 98,24 euroa
- Yhteensä 628,58 euroa (alv 0 %)

Kuukausittaiset kustannukset 1.1.2022 lukien (letkutornin lämmitysjärjestelmän asennus)

- Rakennuksen letkutornin lämmitysjärjestelmän asennuksen pääomakustannus 189,98 euroa
- Yhteensä 189,98 euroa (alv 0 %)

Kuukausittaiset kustannukset 1.1.2022 lukien (ylläpitosiivous)

- Rakennuksen ylläpitosiivouksen hinta 1.161,36 euroa (alv 0 %)

Kaikki em. kuukausittaiset kustannukset yhteensä 22.141,81 euroa (alv 0 %) 1.1.2022 lukien

Vuokra on 16.580,76 euroa / kk, alv 0 % 1.6.2038 lukien. (Huom. merkitty tässä sopimuksessa samaan tasoon kuin 1.1.2022 vuokra.) Vuokra ja muut vuokraan sisältyvät kustannukset päivitetään huomioiden 1.6.2038 mennessä tehdyt indeksitarkistukset ja ylläpitokustannusten (rakennus ja siivous) kustannusten muutokset.

Vuokran erittely:

Kuukausittaiset kustannukset 1.6.2038 lukien (1.121,8 m<sup>2</sup>)

- Maanvuokraa vastaava osuus 355,85 euroa
- Rakennuksen pääomakustannukset 9.263,43 euroa
- Rakennuksen ylläpitokustannukset 5.800,12 euroa
- Yhteensä 15.419,40 euroa (alv 0 %)

Kuukausittaiset kustannukset 1.6.2038 lukien (ylläpitosiivous)

- Rakennuksen ylläpitosiivouksen hinta 1.161,36 euroa (alv 0 %)

Kaikki em. kuukausittaiset kustannukset yhteensä 16.580,76 euroa (alv 0 %) 1.6.2038 lukien

## VUOKRASOPIMUS

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden viides (5) päivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään voimassaolevan korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

Vuokra pitää sisällään sovitulta osin kiinteistönhoidon kustannukset.  
Liitteenä Vastuunjakotaulukko ja pohjapiirros.

Vuokra ei perustu vuokrattavien tilojen neliöihin.

Perussiivous sovitaan ja laskutetaan erikseen.

### 8 Erilliskustannukset

Vuokralainen vastaa tilojen vartioinnista ja perussiivouksen, ikkunanpesujen ja muiden erikseen tilattavien siivousten kustannuksista.

Vuokralainen vastaa omien tietoliikenneyhteyksien käyttökustannuksista.

### 9 Arvonlisävero

Vuokranantaja on arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvollinen.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

### 10 Vuokran korotus

Kiinteistön maavuokran ja pääomakustannusten osalta vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Indeksitarkistus tehdään kerran 12 kuukaudessa, jolloin perusvuokra maavuokran ja pääomakustannusten osalta tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on 10/2021 elinkustannusindeksin pisteluku.

Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2023. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin

osin vuokran tarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Käyttökustannusten osalta, joihin sisältyvät ylläpitokustannukset ja siivouskustannukset hinnan tarkistus tehdään vuosittaisen toteutuman pohjalta, kun vuokranantajan edellisen vuoden tilinpäätös on valmistunut kuluvan vuoden maaliskuun loppuun mennessä. Vuokran muutos käyttökustannusten osalta vastaa tilinpäätöksestä todennettavia kustannusmuutoksia. Kustannusmuutoksissa huomioidaan sekä suoraan kohteeseen kohdistetut kustannukset että muilta momenteilta kohteeseen kuuluvat kustannukset. Edellisen vuoden tasaus (lisäys tai vähennys kustannustasoon) toteutetaan huhti- tai toukokuun vuokranmaksun yhteydessä. Tasauksen jälkeen ylläpito- ja siivouskustannusten kustannustaso määräytyy viimeisimmän valmistuneen tilinpäätöksen mukaisesti.

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

### 11 Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa (vuokrattavissa tiloissa) sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen toiminnallisia tarpeita.

Edellä mainituista toimenpiteistä tulee kuitenkin aina pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. 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.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen toiminta täyttää viranomaislupien edellytykset.

### 12 Omistajan oikeus tehdä korjaus- ja muutostöitä

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä korjauksista vähintään kaksi (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa tilojen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava neljä (4) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

### 13 Edelleenvuokraus, vuokraoikeuden siirtäminen ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutta tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai ali-

## VUOKRASOPIMUS

vuokraamien tilojen osalta. Mikäli edelleen- tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa Vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vastaa niistä alivuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu alivuokralainen.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokrasopimus sellaiselle taholle jolle vuokralaisen vastuut ja velvoitteet täydellisesti siirtyvät.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta sosiaali- ja terveystalouden sekä pelastustoimen järjestämisestä vastaavalle taholle liikkeenluovutuksen yhteydessä tai mahdollisen sosiaali- ja terveystalouden järjestämisvastuun lainsäädännön muutoksen seurauksena ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokranantajalle.

### 14 Vahingot

Vuokralainen vastaa Vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle osapuolelle aiheuttaa.

Vuokranantaja ei vastaa itsestään tai kohteen omistajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta vahingosta vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

### 15 Toiminnan keskeyttäminen

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin Vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei Vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

### 16 Vakuutukset

Vuokranantaja on ottanut kiinteistölle täysarvovakuutuksen. Vakuutus korvaa kiinteistölle aiheutuneen vahingon korjauskustannukset esim. putkivuodot, tulipalot yms. Kiinteistön täysarvovakuutus ei korvaa tapahtuman yhteydessä vahingoittunutta vuokralaisen irtaimistoa.

Kiinteistön omistaja ei ole vastuussa välillisistä vahingoista, vaan vuokralaisella on oma vakuutus.

Vuokralainen vakuuttaa vuokraamissaan tiloissa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

### 17 Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus.

Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava.

### 18 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

### 19 Sopimukseen sovellettava laki

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

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

Akaassa xx.xx.2022

Vuokralainen

Vuokranantaja

\_\_\_\_\_  
Allekirjoitus ja nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
Allekirjoitus ja nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
Asema/Nimike

\_\_\_\_\_  
Asema/Nimike

\_\_\_\_\_  
Allekirjoitus ja nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
Allekirjoitus ja nimenselvennys

\_\_\_\_\_  
Asema/Nimike

\_\_\_\_\_  
Asema/Nimike

### 20 Liitteet

Vastuunajakotaulukko  
Pohjapiirros  
Asemakuva  
Siivouksen palvelunkuvaus