



LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Nokian kaupunki
Harjukatu 21, 37100 NOKIA
Y-tunnus: 0205717-4

Yhteyshenkilö:

Petri Uosukainen, vs. isännöitsijä
040 133 4169

petri.uosukainen@nokiankaupunki.fi

Vuokralainen

Pirkanmaan pelastuslaitos
Satakunnankatu 16
33100 Tampere
puh. 03 565 612
Y-tunnus: 0211675-2

Yhteyshenkilö:

Joni Hakala, tekninen päällikkö
0400 630 323

jonni.hakala@tampere.fi

Vuokrasopimuksesta vastaava henkilö:

Pekka Mutikainen, vs. pelastuspäällikkö
040 569 8981

pekka.mutikainen@tampere.fi

2. Vuokrakohte

Nokian paloasema (käsittäen myös kalusto- ja jätekatoksen ja konttikatoksen ja rakennusten piha-alueen), osoitteessa Öljytie 3, 37150 Nokia (kiinteistöt 536-9-77-1 ja 536-9-77-2). Vuokrakohteen pinta-ala on yhteensä noin 1574,82m².

3. Hallinta

Tällä sopimuksella korvataan allekirjoitushetken asti voimassa ollut osapuolten 6.11.2007 tekemä vuokrasopimus 8005/PEL_007 (ja myös kaikki sitä aiemmat vuokrakohteita koskevat vuokrasopimukset).

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

Vuokralaisella ei ole muussa tilanteessa oikeutta siirtää vuokrasopimusta tai myöskään edelleen- tai alivuokrata tilaa ilman vuokranantajan suostumusta.

4. Vuokrauksen laajuus

Vuokra sisältää kiinteistön lämmön, sähkön, veden, jätehuollon ja kunnossapidon, mutta ei siivousta.

Vastuunjakotaulukolla xx.xx.2022 (liite 1) määritellään tarkemmin vuokranantajan ja vuokralaisen vastualueet.

5. Vuokra

Vuokran määrä on 30.290 €/kk (alv 0%) ja siihen lisätään voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero, jolloin vuokra on allekirjoitushetkellä 37.559,60 €/kk (sis. alv 24%), eli laskennallisesti vuokrakohteen kohdassa 2. ilmoitettuun pinta-alaan nähden noin 23,85€/m²/kk (sis. alv 24%), johon liittyen osapuolet kuitenkin toteavat, että vuokra ei ole neliöperusteinen ja mahdolliset pinta-alan tarkastusmittaukset tai muut vastaavat eivät vaikuta yllä sovittuun vuokran kokonaisuuteen. Liitteenä 2 on erittely siitä, miten osapuolet ovat määrittäneet edellä mainitun kokonaisvuokran määrän.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteeseen on koko vuokrankauden ajan arvonlisäverollisessa käytössä ja sikäli kuin se ei olisi, sitoutuu korvaamaan kaikki tästä vuokranantajalle (ja/tai tämän omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheutuvat vahingot (mukaan lukien velvoitteet palauttaa tai tarkistaa tehtyjä vähennyksiä).

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi ja vuokra maksetaan vuokranantajan tilille; FI08 2033 3800 0037 75. Eräpäivä on kunkin kuukauden 5. päivä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

6. Vuokra-aika ja vuokran tarkistaminen

Vuokrasopimus on määräaikaisena voimassa viisitoista (15) vuotta allekirjoitushetkestä ja se jatkuu tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena.

Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan. Indeksien laskiessa vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

7. Sopimuksen irtisanominen

Määräaikaisen sopimuskauden jälkeen vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta molemmilta osapuolilta. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on siten 15 vuoden ja kuuden kuukauden päästä allekirjoitushetkestä.

8. Vakuus

Vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi ei aseteta vakuutta.

9. Ylläpito

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokranantaja vastaa tilojen rakenteellisesta paloturvallisuudesta.

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvän paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Lisäksi vuokralainen vastaa muista tarvittavien toimintaansa liittyvien viranomaismääräysten aiheuttamista tila- ja kalustemuutoksista, sekä viranomaislupien kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

10. 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.

Mikäli vuokrakohdetta tai sen käyttötarkoitusta muutetaan vuokrakauden aikana siten, että muutos vaatii rakennusluvan, vastaa vuokralainen luvan hakemisesta, sekä muutostöistä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainituista toimenpiteistä tulee pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä tai sen aikana.

Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet edellyttäen, että vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

11. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt

Vuokrasuhteen kestäessä kiinteistön omistaja on oikeutettu teettämään kiinteistössä tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle.

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tekemistään korjaus- ja muutostöistä vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa kiinteistön käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on kuitenkin ilmoitettava vähintään kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Vuokralaisella ei ole näihin tilanteisiin liittyen oikeutta vuokranalennukseen, ellei vuokrakohte ole töiden aikana osittain tai kokonaan käyttökelvoton, eikä myöskään oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

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.

12. Vakuutukset

Vuokranantaja vakuuttaa rakennuksen palovahingon osalta.

Vuokralainen vakuuttaa kiinteistössä olevan oman (tai hänen hallussaan olevan kolmannen osapuolen omistaman) irtaimen omaisuuden vahinkojen varalta ja vakuuttaa kiinteistössä harjoittamansa toiminnan ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

13. Verot ja julkishallinnon maksut

Kiinteistöveroista ja muista julkishallinnollisista maksuista vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen tai vuokrakohteen omistamiseen liittyen (tai nykyisiä vastaavasti korotetaan), voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään.

14. Vahingot

Vuokranantaja ei vastaa vuokrakohteen hoidon kannalta tarvittavista tai vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei kyseessä ole vuokranantajan törkeä huolimattomuus tai tahallisuus.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa tai huolimattomuutensa seurauksena (vuokranantajalle, kiinteistölle, sen omistajalle tai kolmannelle osapuolelle) aiheutuneista vahingoista.

15. Poismuutto

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen kohtuullisessa kunnossa. 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.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

17. Sopimukseen sovellettava laki

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

28. Muut asiat

Tilat (vuokranantajan vastuulla olevine laitteine ja varusteineen) vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy ne siinä kunnossa, kun ne ovat. Tilat (vuokranantajan vastuulla olevine laitteine ja varusteineen) ovat jo ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista olleet vuokralaisen hallinnassa osapuolten välisen aiemman vuokrasopimuksen perusteella.

21. Sopimuskappaleet

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

TAI

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti, eikä siitä tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.]

(allekirjoituskentät seuraavalla sivulla)

22. Allekirjoitukset

Nokialla, xx.xx.2022

Mikko Koskela
talousjohtaja
Nokian kaupunki

Pekka Mutikainen
vs. pelastuspäällikkö
Pirkanmaan pelastuslaitos

LIITTEET

Liite 1 Vastuunjakotaulukko
Liite 2 Selvitys vuokran määrän määrittämisestä