

Kohde:

KUOPION KANTAKAUPUNGIN PELASTUSASEMA PETONEN

1. SOPIJAOSAPUOLET

1.1 VUOKRANANTAJA

Kiinteistö Oy Palokirves
3149010-2
Ruoppitie 1
80100 JOENSUU
Jari Könönen
040 544 3148
jari.kononen@lampokarelia.fi
(jäljempänä Vuokranantaja)

1.2 VUOKRALAINEN

Kuopion kaupunki, Kuopion Tilapalvelut
0171450-7
PL 1097, Suokatu 42 B
70110 KUOPIO

Asiakkuuspäällikkö
Auvo Vilpponen
044 718 5255
auvo.vilpponen@kuopio.fi
(jäljempänä Vuokralainen)

Jäljempänä kumpikin yhdessä "Osapuolet."

2. VUOKRAKOHDE

Tällä vuokrasopimuksella vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle seuraavat tilat (jäljempänä vuokratilakohde):

Kuopion kaupungin Petosen kaupungin osassa olevalle tontille 297-34-46-2 toteutettava vuokratilakohde. Tällä tontilla oleva yhteensä 2364 kem²:n suuruinen Kuopion kantakaupungin Petosen pelastusasema 1845 m² sekä piharakennus 520 m² osoitteessa Porkkanakatu 2, 70820 Kuopio.

Vuokrakohde ja niiden sijainti ilmenevät liitteenä olevasta asemapiirroksesta (liite 1) ja arkkitehtisuunnitelmista (liite 2).

3. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralaisella on oikeus käyttää kohdetta pelastustoimintaan tai muuhun vuokranantajan asemakaavassa hyväksymään käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli vuokralainen käyttää vuokrakohdetta tai sen osaa arvonlisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttamattomalla tavalla siten, että tästä aiheutuu vuokranantajalle kustannuksia, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tämän vuokranantajalle aiheutuvan vahingon täysimääräisesti. Tällaisia arvonlisäverotukseen liittyviä kustannuksia ovat esimerkiksi Vuokranantajan, ja/tai vuokrakohteen omistajan, maksettavaksi mahdollisesti tulevat kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennysten tarkistukset, muut arvonlisäveron vähennyskelvottomuudesta aiheutuvat lisäkustannukset sekä mahdolliset arvonlisäveron seuraamusmaksut ja viivästyskorot.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokrakohteen vuokra-aika on kaksikymmentäviisi (25) vuotta ja se alkaa 1.1.2022. Sopimus päättyy määräajan päättyttyä ilman erillistä irtisanomista.

4.1 VUOKRA-AJAN JATKAMINEN

Vuokralaisella on ensisijainen oikeus, mutta ei velvollisuus, neuvotella lopullisen vuokrasopimuksen jatkovuokrasopimus vuokranantajan kanssa ensimmäisen vuokrasopimuskauden päättymishetkestä eteenpäin. Jatkovuokrasopimusneuvottelut tulee käydä vähintään 12 (kaksitoista) kuukautta ennen ensimmäisen vuokrasopimuksen päättymistä.

Mikäli uutta vuokrasopimusta ei ole sovittu tämän vuokrasopimuksen jälkeiselle ajalle, vastaa vuokranantaja kaikesta rakennuksen ylläpidosta, mahdollisesta käyttötarkoituksen muuttamisesta alueelle soveltuvaan muuhun käyttöön.

Vuokrakohteen tulee vuokra-ajan lopussa olla siinä kunnossa kuin se on ollut vuokra-ajan alkaessa tavanomaista kulumista lukuun ottamatta.

5. VUOKRA

Vuokrakohteen vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja alla mainituista muista vuokran osista. Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Alla mainitut vuokran määrät on esitetty ilman arvonlisäveron osuutta.

5.1 PÄÄOMAVUOKRA

Vuokrakohteen kuukausittainen pääomavuokra on 1.1.2022 42.700,58 € / kk (alv 0 %) (ei ole pinta-alasidonnainen).

Tähän vuokraan sisältyy myös Vuokranantajan suunnitteluratkaisujen seurausta olevat PTS-investoinnit ja vuosikorjaukset koko vuokrasopimuskaudella siten, kuin ne on liitteessä 4 osoitettu Vuokranantajan vastuulle.

5.2 KÄYTTÖKORVAUKSET

Vuokralainen tekee sopimuksen suoraan energiayhtiöiden kanssa ja maksaa käyttäjä sähköä.

Uusilla veroilla ei ole vaikutusta vuokraan, ellei toisin Osapuolten kesken erikseen sovita. Mikäli ilmenee tarve vuokran nostoon, tulee siitä neuvotella aina Osapuolten kesken uudestaan.

Vuokralainen vastaa kohteen lämmön- ja vedentoimitussopimusten perusteella veloittavista energiakustannuksista (pl. liittymien hankintakustannukset).

5.3 VUOKRANMAKSU

Vuokranmaksu alkaa 1.1.2022. Mikäli käyttöönotto viivästyy sovitusta valmistusajankohdasta vuokranantajasta johtuvasta syystä, ei vuokralainen maksa kohteesta vuokraa ja vuokranantaja maksaa korvauksena vuokralaiselle yhtä kuukausivuokraa vastaavan summan kultakin alkavalta viivästyskuukaudelta, korkeintaan yhden vuoden ajalta.

Vuokra-ajan alkaessa voidaan suorittaa vähäisiä viimeistelyitä sekä ulkoalueiden piha- ja istutustöitä, eikä tämä vähäinen keskeneräisyys vaikuta Vuokrakohteen hallinnan luovutukseen tai vuokranmaksuun.

Vuokranantaja laskuttaa tilavuokrat Vuokralaiselta kerran kuukaudessa siten, että kunkin kuukauden vuokra on maksussa kunkin kuukauden 5. päivä tai ensimmäinen sen jälkeinen pankkipäivä. Laskun tulee olla vuokralaisella 21 (kaksikymmentäyksi) päivää ennen eräpäivää. Viivästyskorko voi olla enintään kor-

kolain 4 § 1 mom. mukainen. Laskutus tapahtuu verkkolaskuna. Laskutuslisiä yms. ei hyväksytä.

6. YLLÄPITOVUOKRA; VASTUUNJAKO JA HANKINTARAJAT

Vuokralaisen ja Vuokranantajan sekä käyttäjän väliset vastuut vuokrakohteen rakentamisaikana määräytyvät vuokrasopimuksen hankintarajataulukon mukaan (liite 3).

Vuokranantajan ja Vuokralaisen vastuulle vuokra-aikana kuuluvat asiat ovat listattuna vastuunjakotaulukossa (liite 4), ja Vuokralainen vastaa vuokra-aikana suoraan kaikista vuokrakohteen korjaus-, uusinta- ja hoitovastuista ja ylläpidon kustannuksista siltä osin, kuin niitä ei ole liitteessä 4 osoitettu Vuokranantajan vastuulle. Vuokranantajan taholta Vuokrakohteesta ei peritä ylläpitoluokkaa.

7. VUOKRAVAKUUS

Vuokrasopimuksen vuokravakuutta ei aseteta.

8. INDEKSIEHTO

Edellä mainittu pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:100). Perusindeksi on joulukuun 2021 indeksi ja pääomavuokran määrä tarkistetaan ensimmäisen kerran ennen vuokrakohteen luovuttamista vuokralaiselle.

Vuokrakohteen luovuttamisen jälkeen pääomavuokran määrää tarkistetaan vuosittain lokakuun indeksin perusteella indeksien muutosta vastaavasti. Vuokran tarkastus tulee voimaan aina kunkin kalenterivuoden ensimmäisestä kuu-kaudesta (tammikuu) alkaen. Vuokraa ei alenneta elinkustannusindeksin alentuessa.

Jos elinkustannusindeksin noteeraaminen loppuu, tarkistetaan vuokraa jonkin muun yleisen kustannustason kehitystä kuvaavan kriteerin perusteella.

9. SOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

Mikäli hanke viivästyy yli 12 kk, purkautuu sopimus ilman irtisanomista 12. kuukauden lopussa, eikä osapuolilla ole tästä ajankohdasta eteenpäin tähän sopimukseen liittyen oikeutta vaatia korvauksia toisiltaan tai velvollisuutta tähän sopimukseen vedoten maksaa korvauksia toiselle osapuolelle.

10. MUUT EHDOT

Vuokrasopimus ja sen liitteet täydentävät toisiaan. Ristiriitatilanteissa asiakirjojen soveltamisjärjestyksessä noudatetaan ensisijaisesti tätä vuokrasopimusta ja toissijaisesti sopimuksen liitteitä numerojärjestyksessä.

Luovutuksen yhteydessä vuokranantaja ja vuokralainen allekirjoittavat vahvistuksen vuokrakohteen luovutuksesta vuokralaiselle, joka liitetään vuokrasopimukseen. Vuokralaisen tulee esittää kirjallisesti mahdolliset eriävät mielipiteensä ko. vahvistuksen antamisen yhteydessä.

Rakennuksen tarvittavat avaimet luovutetaan vuokralaiselle erillistä kuittausta vastaan, kun vuokralaisella on oikeus saada kohde hallintaansa tai oikeus aloittaa kalustaminen kohteessa.

Vuokralainen voi tehdä omalla kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiaan käytönaikaisia muutostöitä. Käytönaikaiset muutostyöt on tehtävä hyvää rakentamistapaa noudattaen siten, ettei kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus muutu. Käytönaikaisiin muutoksiin noudatetaan olemassa olevaa rakennuslupaa ja on saatava vuokranantajan suostumus ja niistä on sovittava kirjallisesti etukäteen vuokranantajan kanssa. Käytönaikaisia muutoksia ovat esim. laitteiden asennukset ja uusiutuvien energiamuotojen lisääminen jne.

Vuokralainen jättää tekemänsä muutokset veloituksetta vuokranantajan hyväksi vuokra-ajan päätyttyä. Vuokralainen ei vuokra-ajan päätyttyä vastaa kohteen tavanomaisen kulumisen johdosta tehtävistä korjaus- ym. kustannuksista.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja omaisuutensa vakuuttamisesta. Selvyyden vuoksi todettakoon, että vuokranantaja ottaa kohteen kiinteistövakuutuksen, jonka vuokralainen maksaa pääomavuokrassa.

Käyttäjä tekee kohteeseen pelastussuunnitelman ja päivittää sen tarvittaessa.

Vuokranantaja ja vuokralainen sekä kaikki muut osapuolet ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa voimassa olevaa lainsäädäntöä noudattaen. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut lainsäädännön mukaiset tiedot luottamuksellisina.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään kohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä, normeja, voimassa olevaa lainsäädäntöä ja erityisesti lakia liikehuoneiston vuokraamisesta. Vuokralainen vastaa kohteen käytön turvallisuudesta.

Vuokralainen tekee kohteelle omaa toimintaansa koskevat tarvittavat turvallisuus- ja vartiointisopimukset ja vastaa niiden kustannuksista.

Vuokrasopimuksessa sovelletaan muutoin ja täydentävästi Suomen lakia ja Lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/482.

Vuokrasopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Jos tässä ei onnistuta, Osapuolilla on oikeus saattaa riitaisuudet Pohjois-Savon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Erikseen selvennyksenä todetaan, että Vuokranantajalla on kaikissa tilanteissa oikeus myydä Vuokrakohde tai Vuokrakohteen omistava kiinteistöosakeyhtiö sekä oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle osapuolelle, eikä Vuokralaisella ole oikeutta ilman pätevää syytä kieltäytyä tästä. Selvyyden vuoksi Vuokralaisella ei ole oikeutta kieltäytyä siitä, että Vuokrakohde tai Vuokrakohteen omistava kiinteistöosakeyhtiö myydään taholle, joka täyttää rahoituslaitosten tavallisesti käyttämät KYC (know your customer) -vaatimukset.

Selvyyden vuoksi todetaan, että käyttäjä ei ole tämän sopimuksen osapuolena ja vuokralainen vastaa käyttäjän vastuista ja toimista.

11. UUSI LAKI; SIIRTO

Todetaan, että voimaan tulevan lain säädännön mukaan Pohjois-Savon hyvinvointialue vastaa pelastustoimen järjestämisestä alueellaan 1.1.2023 alkaen.

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus 1.1.2023 aloittavalle Pohjois-Savon hyvinvointialueelle tämän vuokrasopimuksen siirtyessä lain nojalla Pohjois-Savon hyvinvointialueelle. Muissa tilanteissa vuokrasopimuksen siirto ei ole sallittua ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta (selvyyden vuoksi todetaan, että tämä koskee myös liikkeenluovutustilannetta (liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 37 §)).

12. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtenäistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Kuopiossa ____ päivänä _____ kuuta 2021

Vuokranantaja

Vuokralainen

Jari Könönen
Hallituksen puheenjohtaja
Kiinteistö Oy Palokirves

Hannu Väänänen
Toimitilajohtaja
Kuopion kaupunki, Kuopion Tilapalvelut

Liitteet pätevyysjärjestyksessä

1. Asemapiirros
2. Arkkitehtisuunnitelmat
3. Hankintarajataulukko
4. Vastuunjakotaulukko