

Kohde:

KUOPION KANTAKAUPUNGIN PELASTUSASEMA ITKONNIEMI**1. SOPIJAOSAPUOLET****1.1 VUOKRANANTAJA**

APK-Kiinteistöt Oy
Saunaniemenkatu 12
70840 KUOPIO

Y 0707583-0

Toimitusjohtaja
Tuukka Korolainen
044 527 3706
tuukka@apk-kiinteistot.fi (jäljempänä Vuokranantaja)

1.2 VUOKRALAINEN

Kuopion Tilapalvelut
PL 1097, Suokatu 42 B
70110 KUOPIO

Y 0171450-7

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

2. VUOKRAKOHDE

Tällä vuokrasopimuksella (jäljempänä vuokrasopimus) osapuolet sopivat seuraavien tilojen (jäljempänä vuokrakohde) vuokraamisesta vuokralaiselle niiden valmistuessa:

Kuopion kaupungin 9. kaupunginosan korttelin 22 tontille 69 (jäljempänä tontti), (kiinteistötunnus 297-9-22-69) toteutettava Pelastusasemana palveleva rakennus sekä sen piha-alue kokonaisuudessaan.

Tontille toteutetaan perustettavan yhtiön omistukseen annetun tarjouksen pohjalta kokonaisalaltaan 825,5m² suuruinen Kuopion kantakaupungin Itkonniemen pelastusasema piha-alueineen osoitteeseen Itkonniemenkatu 63, 70500 Kuopio.

Vuokrakohde suunnitellaan ja toteutetaan annetun tarjouksen ja pääpiirteissään liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti. Vuokralainen on oikeutettu tekemään

vähäisiä muutoksia tämän hetken tarjousvaiheen suunnitelmiin ilman korvauksia. Tilojen muut kuin vähäiset muutokset on sovittava yhdessä Vuokralaisen ja Vuokranantajan kesken. Muutoksen mahdollinen kustannus sovitaan erikseen ja se tarvittaessa otetaan huomioon pääomavuokrassa. Pääomaomavuokran määrän muuttamisesta on sovittava erikseen Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä.

Vuokrakohde ja sen sijainti ilmenevät asemapiirroksesta (liite 1) ja lupakuvista (liitteet 2-4).

3. VUOKRAUKSEN EHDOT

3.1 VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

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 kuntopalautukseen 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.

3.2 VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokrakohteen vuokra-aika on kaksikymmentäviisi (25) vuotta. Vuokrasopimus päättyy määräajan päättyttyä ilman erillistä irtisanomista.

3.2.1 VUOKRA-AJAN ALKAMINEN JA HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokra-aika alkaa, kun vuokralainen saa tilat valmiina käyttöönsä hankkeen hankeasiakirjoissa ilmoitettuna päivänä ts. vuokralaisen toiminta vuokrakohteessa alkaa. Osapuolet vahvistavat vuokra-ajan alkamisen erillisellä asiakirjalla. Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2046.

Rakennuksen tarvittavat avaimet luovutetaan vuokralaiselle erillistä kuittausta vastaan. Vuokralaisella on oikeus ennen vuokra-ajan alkua saada kohde hallintaansa ja oikeus aloittaa kalustaminen ja varustaminen vuokrakohteessa (kalustaminen ja varustaminen on mahdollista joulukuussa 2021).

Mikäli käyttöönotto viivästyy arvioidusta vuokra-ajan alkamisajankohdasta vuokranantajasta johtuvasta syystä, ei vuokralainen maksa kohteesta vuokraa ja vuokranantaja maksaa korvauksena vuokralaiselle yhtä kuukausivuokraa vastaavan summan kultakin alkavalta viivästyskuukaudelta, korkeintaan yhden vuoden ajalta. 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.

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

3.2.2 VUOKRA-AJAN JATKAMINEN

Vuokralaisella on ensisijainen oikeus, mutta ei velvollisuutta, neuvotella vuokrakohteen osalta vuokra-ajan jatkamisesta vuokranantajan kanssa ensimmäisen vuokrasopimuskauden päättymishetkestä eteenpäin. Jatkovuokrasopimusneuvottelut tulee käydä vähintään 12 kuukautta ennen ensimmäisen vuokrasopimuksen päättymistä. Sopimus vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisesta tulee allekirjoittaa viimeistään 6 kuukautta ennen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymistä.

3.2.3 VUOKRA-AJAN PÄÄTTYMINEN

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

Vuokralainen on velvollinen maksamaan korvausta vuokrasopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeiseltä ajalta, mikäli vuokrakohte on tuolloin edelleen vuokralaisen hallinnassa.

Vuokratila tulee luovuttaa Vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu Vuokralaiselle Vuokra-ajan alkaessa Vuokratilan tavanomaista kulumista lu-

kuun ottamatta. Vuokratilassa pidetään Osapuolten yhteinen katselmus pois-
muuton jälkeen, jossa todetaan vuokrakohteen kunto ja vuokralaisen vastuulle
kuuluvat ennalleen saattamistoimenpiteet. Mikäli vuokralainen laiminlyö sen
vastuulle kuuluvat sovitut toimenpiteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa
toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

3.3 VUOKRA

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja alla mainituista muista vuokran osista.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukai-
sena. Alla mainitut vuokran määrät on esitetty ilman arvonlisäveron osuutta.

3.3.1 PÄÄOMAVUOKRA

Vuokrakohteen kuukausittainen pääomavuokra on tämän sopimuksen allekirjoi-
tushetkellä 16 601,20 €/kk (alv. 0%).

Vuokrakohteen pääomavuokra on yhteisesti hyväksytty ja sen laajuus tonttei-
neen (rakennusluvan mukaiset kem2 /hum2) yhteisesti määriteltä.

Pääomavuokra tarkistetaan vuokrasuhteen alkaessa sopimuksessa mainitun
indeksiehdon mukaisesti. Vuokrakohteen muutosten osalta osapuolten on so-
vittava muutoksen mahdollisesta vaikutuksesta pääomavuokran määrään.

Vuokrakohde rakennetaan tarjouspyynnön ja tämän sopimuksen mukaisten liit-
teiden mukaiseen laatu- ja varustetasoon asti. Hyväksytyn tarjouksen mukainen
pääomavuokran määrä vastaa liitteissä kuvattua laatu- ja varustetasoa. Mikäli
vuokralainen edellyttää liitteissä kuvattuun laatu- ja varustetasoon vähäistä suu-
rempia muutoksia, niin osapuolten on sovittava muutoksen mahdollisesta vaiku-
tuksesta pääomavuokran määrään.

Pääomavuokrahinta sisältää kaikki täysin käyttövalmiin lopputuotteen rakenta-
misesta aiheutuneet kustannukset ja maapohjan kuluineen ja niihin liittyvät
kaikki verot. Pääomavuokra sisältää kaikki talotekniset liittymät ja niiden raken-
tamisen. Tähän vuokraan tulee sisältyä myös vuokranantajan suunnitteluratkai-
sujen seurausta olevien PTS-investoinnit ja vuosikorjaukset koko vuokrasopi-
muskaudella oheisten liitteiden 5. ja 6. mukaisesti.

Kiinteistön omistajalle kohdistuneet tonttiin, rakennuksiin sekä kiinteistön käyt-
töön liittyvät kulut tulee sisällyttää pääomavuokraan. Tällaisia kuluja ovat mm.
tonttivuokrat, kiinteistöverot ja muut mahdolliset verot, vakuutukset ja kiinteistön
liittymien vuosimaksut sekä hulevesi- ja talvikunnossapitomaksut.

3.3.2 YLLÄPITOVUOKRA

Vuokralainen vastaa suoraan kaikista kiinteistön hoitovastuista ja ylläpidon kustannuksista liitteen 6 Vastuujakotaulukko mukaisesti (ml. rasitesopimusten mukaiset pelastuslaitoksen tontin ajo- ja kulkuväylät hoito- ja kunnossapitokustannukset sekä katualuemaksu) eikä vuokranantajan taholta vuokrakohteesta peritä ylläpitoluokkaa.

3.3.3 KÄYTTÖKORVAUKSET

Vuokralainen tekee sähkösovimuksen suoraan energiayhtiöiden kanssa ja maksaa käyttäjäsiähkön sekä vastaa sähkösovimuksesta aiheutuvista muista kustannuksista (sis. sähkönsiirto ja perusmaksut).

Vuokralainen vastaa kohteen lämmön- ja vedentoimitussopimusten perusteella veloitettavista kustannuksista (ml. perusmaksut mutta pl. liittymien hankintakustannukset).

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

3.3.4 MUUT VUOKRAN MÄÄRÄÄ KOSKEVAT EHDOT

Mikäli viranomaisen määrää uusia vuokrausliiketoimintaa koskevia veroja, tarkistetaan niiden vaikutukset pääomavuokran määrään vuosittain indeksikorotuksen tarkistuksen (kohta 6) yhteydessä.

3.3.5 VUOKRANMAKSU

Pääomavuokran maksu alkaa siitä, kun vuokralainen saa tilat valmiina käyttöönsä hankkeen hankeasiakirjoissa ilmoitettuna päivänä ts. vuokralaisen toiminta kiinteistössä alkaa.

Ennen vuokrankannon aloittamista vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle vahvistuksen vuokrakohteen luovutuksesta, joka liitetään vuokrasopimukseen. Mikäli vuokralainen ei ole allekirjoittanut vahvistusta tai esittänyt kirjallisesti eriävää mielipidettä 14 päivän kuluessa vahvistuksen toimittamisesta, katsotaan vuokralaisen hyväksyneen vahvistuksen ja vuokranantajalla oikeus aloittaa vuokrankanto vahvistuksen mukaisesti.

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 päivää ennen eräpäivää. Viivästyskorko voi olla enintään korkolain 4 § 1 mom. mukainen. Laskutus tapahtuu verkkolaskuna. Laskutuslisä yms. ei hyväksytä.

4. VASTUUNJAKO JA HANKINTARAJAT

Vuokralaisen ja vuokranantajan sekä käyttäjän väliset vastuurajat määräytyvät vuokrasopimuksen hankintarajataulukon mukaan (liite 5). Vuokralainen vastaa siitä, että käyttäjä sitoutuu vuokrasopimuksen hankintarajataulukon mukaisiin sille osoitettuihin velvoitteisiin. Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuulle kuuluvat asiat ovat tarkemmin listattuna vastuunjakotaulukossa (liite 6). Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen havaitaan sellaisia asioita, joita ei ole listattu edellä mainittuihin liitteisiin, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan niitä koskevasta toimenpide- ja kustannusvastuusta.

5. VUOKRAVAKUUS

Vuokrasopimuksen vuokravakuutta ei aseteta.

6. INDEKSIEHTO

Edellä mainittu pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:100). Perusindeksi on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisin julkistettu 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 kuukaudesta (tammikuu) alkaen (Hankekuvaus 3. Vuokrahinta). Vuokraa ei alenneta elinkustannusindeksin alentuessa.

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

7. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja omaisuutensa vakuuttamisesta liiteasiakirjoissa mainitun mukaisesti.

8. VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT VUOKRA-AIKANA

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.

Vuokralaisen tulee huolellisesti hoitaa ja ylläpitää vuokrakohtetta. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa Vuokratilan kunto Vuokra-aikana. Vuokralainen vastaa vuokrakohteen ylläpidosta, hoidosta ja huollosta vuokra-aikana siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai vahinkoa vuokrakohteelle.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toimenpiteiden tai niiden laiminlyöntien Vuokranantajalle tai Rakennukselle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista täysimääräisesti.

Vuokralainen voi tehdä omalla kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiaan käytönaikaisia muutostöitä. Käytönaikaiset muutostyöt on tehtävä hyvää rakentamista 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. Tarkempi kuvaus ks. Hankekuvaus (liite 5) kohta 4.4 Käyttövaihe.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan ja osapuolia sitovaksi, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohteen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

10. MUUT EHDOT

10.1 PÄTEVYYSJÄRJESTYS

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

10.2 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEEN VUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokranantajalla on hankinnan tarjouspyynnön mukaisesti oikeus siirtää tämä vuokrasopimus ja siinä olevat velvoitteet ja ehdot kolmannen osapuolen vastattavaksi vuokralaista kuulematta. Tällä perusteella vuokralaisella ei ole oikeutta mihinkään korvaukseen tai oikeutta irtisanoa sopimusta.

Vuokralainen pidättää oikeuden vuokra-aikana siirtää korvauksetta tämän vuokrasopimuksen mahdolliselle uudelle maakunnalliselle toimijalle. (Hankekuvaus sivu 1.)

Edellä todettua poikkeusta lukuun ottamatta vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle. Selvyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai an-

taa muu vastaava käyttöoikeus vuokratiloihin, kun tämän voidaan katsoa liittyvän kiinteästi vuokralaisen omaan toimintaan.

10.3 PELASTUSSUUNNITELMA

Vuokralainen tekee kohteeseen pelastussuunnitelman viranomais määräysten mukaan ja päivittää sen tarvittaessa.

10.4 SALASSAPITO

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.

10.5 SOVELLETTAVA LAKI JA ERI MIELISYYDET

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.

11. UUSI LAKI; SIIRTO

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

Vuokralaisella on ainoastaan oikeus siirtää tämä vuokrasopimus 1.1.2023 aloitavalle Pohjois-Savon hyvinvointialueelle tämän vuokrasopimuksen siirtyessä lain nojalla Pohjois-Savon hyvinvointialueelle.

12. SOPIMUSKAPPALEET

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

Kuopiossa __. päivänä _____ kuuta 2021

Vuokranantaja

Vuokralainen

APK-Kiinteistöt Oy
Tuukka Korolainen
Toimitusjohtaja

Kuopion Tilapalvelut
Hannu Väänänen
Toimitilajohtaja

Liitteet pätevyysjärjestyksessä

1. Asemapiirustus 26.11.202
2. Pohja 1. kerros 26.11.2020
3. Pohja 2. kerros 26.11.2020
4. Julkisivupiirros 26.11.2020
5. Hankintarajataulukko 25.06.2020
6. Vastuujakotaulukko 24.06.2020
7. Esisopimus vuokrauksesta 3.2.2021 allekirjoitettu