



TILOJEN VUOKRAUS AURAN KUNNAN VIRASTOKSI VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Mediset Hoivarakentajat Oy (jäljempänä sopimuksessa Vuokranantaja)
Y-tunnus: 2406791-2
Osoite: Koskuankatu 2, 32700 Huittinen
Yhteyshenkilö: Juha Marttala

VUOKRALAINEN

Auran kunta (jäljempänä sopimuksessa Vuokralainen)
Y-tunnus: 0132103-3
Nikkarinkuja 8, 21380 Aura
Yhteyshenkilö: kunnanjohtaja

KOHDE

Vuokrakohteena on Mediset Hoivarakentajat Oy:n omistamassa kiinteistössä, osoitteessa Sillankorvantie, sijaitsevat tilat noin 767 neliötä, jotka on merkitty liitteenä oleviin kuviin.

Kohde vuokrataan käytettäväksi kunnanviraston toimintaan. Vuokralaisen tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa irtain käyttöomaisuus.

Vuokraukseen sisältyy 30 autopaikkaa, joista 16 sähkölämmitysmahdollisuudella ja 2 on varustettu sähkölatausmahdollisuudella.

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.5.2023.

Vuokra aika päättyy 30.4. 2053.

Vuokralaisen vastuu tiloihin liittyvissä käyttökustannuksista alkaa vuokra-ajan alkaessa ja päättyy vuokra-ajan päättyessä. Tämän jälkeen Vuokranantaja vastaa kaikesta tilojen ylläpidosta. Vuokralaisella on oikeus jatkaa sopimusta. Vuokralainen ilmoittaa jatkosta 12 kk ennen vuokra-ajan päättymistä.

Ensimmäinen elinkustannusindeksin mukainen vuokrantarkastus voi olla aikaisintaan 12 kuukauden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.

Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Irtisanomisilmoituksesta on käytävä ilmi, milloin sopimus päättyy irtisanomisen johdosta.



IRTISANOMINEN ERITYISISSÄ TILANTEISSA

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

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra on 12 095,83 euroa / kk, alv 0 %.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden 5. arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

Vuokra ei sisällä lämmityksen, veden ja sähkön käyttökustannuksia. Sovitulta osin kiinteistönhoidon kustannukset. Liitteenä Vastuunjakotaulukko.

Vuokra ei perustu vuokrattavien tilojen neliöihin.

Erilliskustannukset

Vuokralainen vastaa käyttämiensä tilojen käyttösähkön kulutuksen mukaan sekä veden arvioidun keskimääräisen kulutuksen mukaisesti. Vuokralainen tekee oman sähkö- ja vesisopimuksen kiinteistöön.

Vuokralainen vastaa tilojen vartioinnista ja ylläpitosiivouksesta.

Vuokralainen vastaa omien tietoliikenneyhteyksien käyttökustannuksista.

Vuokralaiselle ei kohdistu kuukausivuokran ulkopuolisia maksuposteja. Vuokralainen ei sitoudu tilojen osalta lunastus- tai rahoitusehtoihin.

Arvonlisävero

Vuokranantaja on arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvollinen.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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.

Vuokran korotus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran 12 kuukaudessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on tammikuun 2023 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan toukokuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on toukokuussa vuonna 2024. 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 vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

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

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta 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. Vuokralainen vastaa siitä, että toiminta kiinteistössä täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

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

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

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen siivouksesta, sekä päivittäisestä että perussiivouksesta.

Vuokranantaja vastaa vuokraamansa kohteen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Palosammuttimien huollosta ja uusimisesta vastaa kuitenkin vuokralainen.

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



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 ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen toiminta täyttää viranomaislupien edellytykset.

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 sille oleviin rakennuksiin.

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 saa siirtää vuokraoikeuden ja velvoitteet kolmannelle osapuolelle. Mikäli edelleen- tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa Vuokranantaja ei voi tehdä arvonalisäverövähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonalisäverövähennyksiä, vastaa niistä alivuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu alivuokralainen.

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

Vuokralaisella on osto-optio ja etuosto-oikeus vuokratun kohteen ostamiseen vuokrakauden aikana tai sen päätyttyä.



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 vuokra-tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

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

VAKUUTUKSET

Vuokranantaja on ottanut kiinteistölle täysarvovakuutuksen. Vakuutus korvaa kiinteistölle aiheutuneen vahingon korjauskustannukset esim. putki- vuodot, 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.

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.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.



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.

Aurassa 14.6.2021

AURAN KUNNANHALLITUS

Jukka Leino, kunnanhallituksen pj.

Mika Joki, kunnanjohtaja

MEDISET HOIVARAKENTAJAT OY

Allekirjoitus ja nimen selvennys

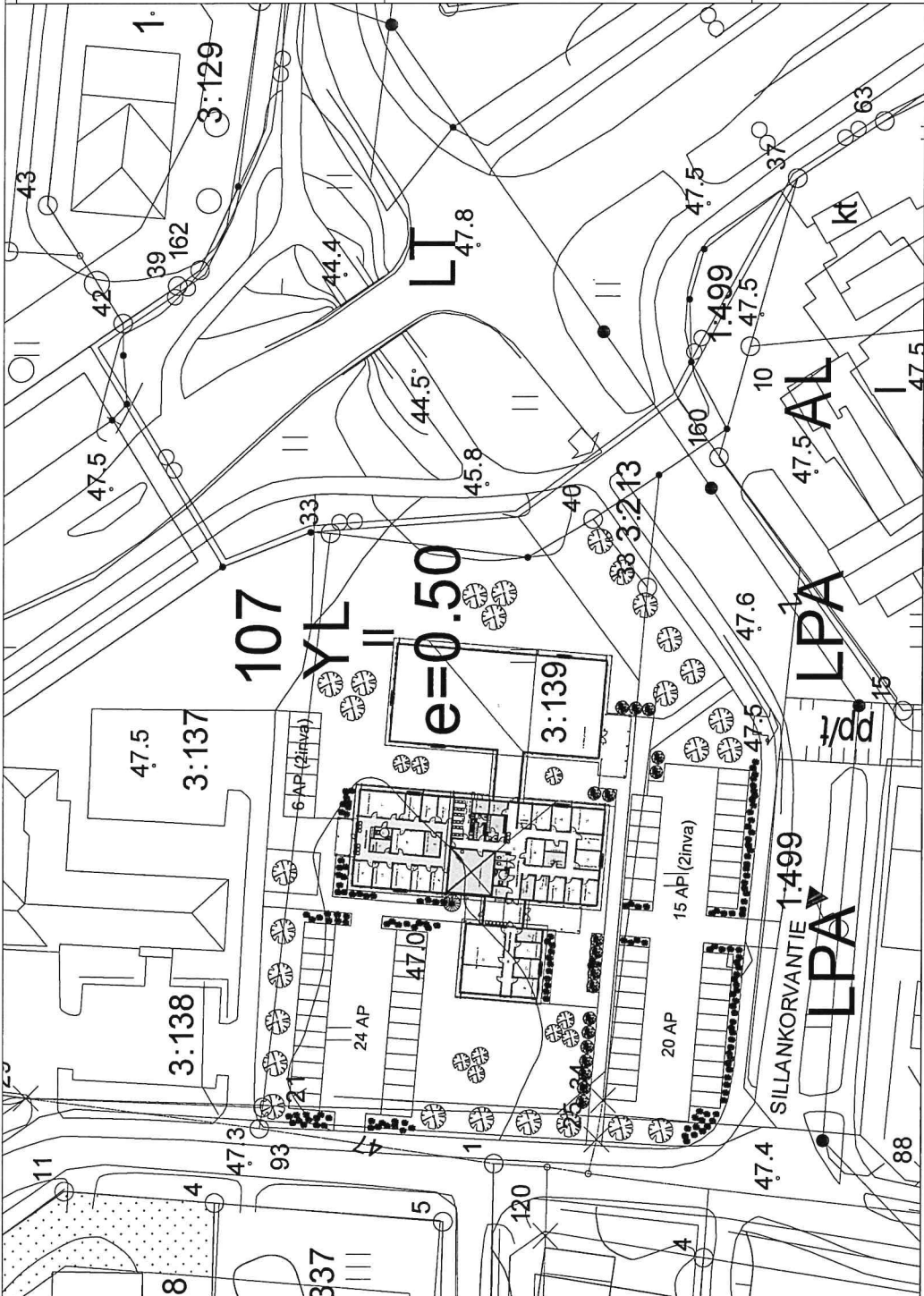
JUTTA MARTTALA

Allekirjoitus ja nimen selvennys

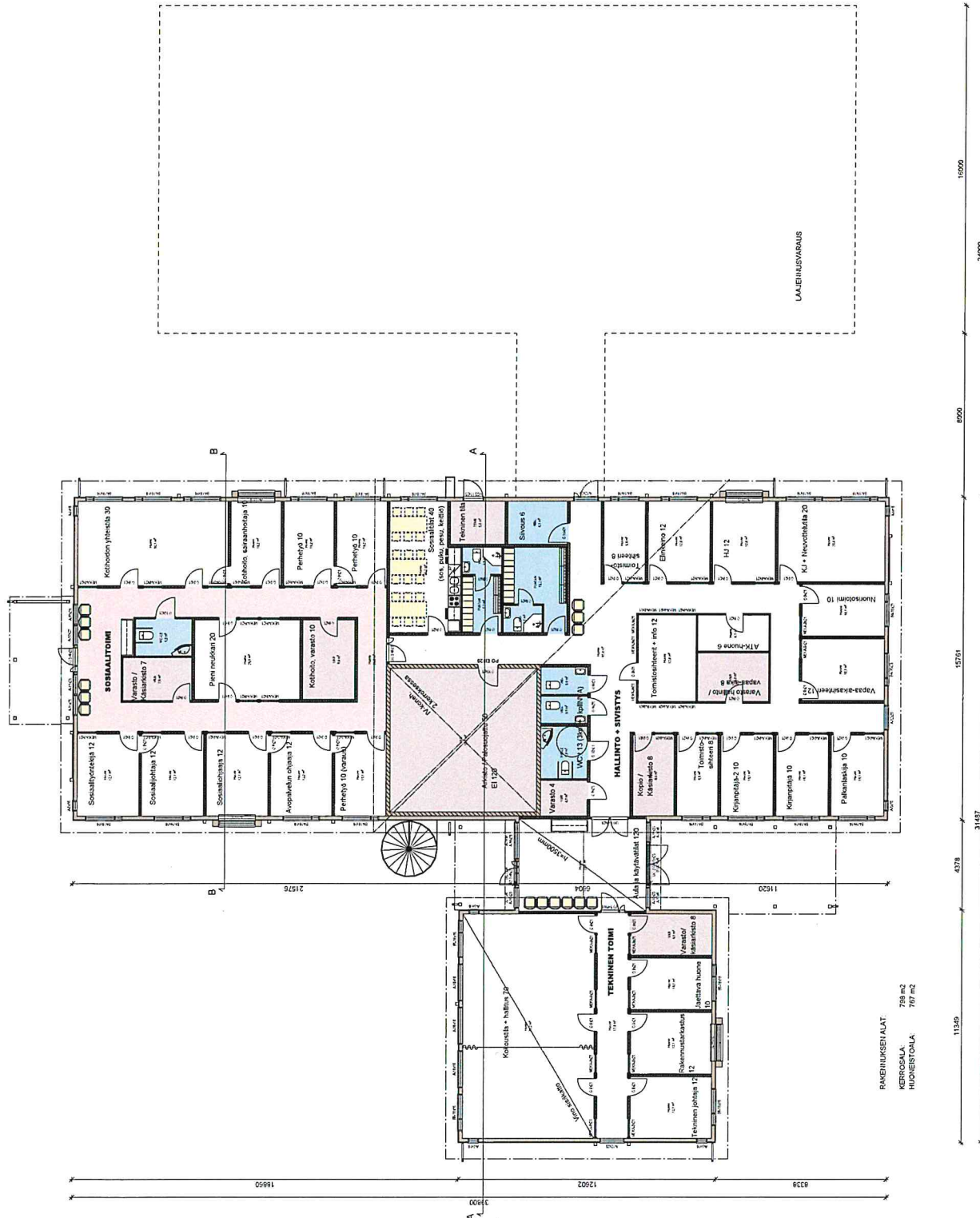
Nalle Rantala

Liitteet:

- vastuunjakotaulukko
- asemaluonnos
- pohjaluonnos



Projekti 19-423-3-139	Luokka A	Luokka A	Luokka A
Yhteisö UUDISRAKENNUS AURAN KUNNANVIRASTO Sillankorvantie 21380 AURA	Yhteisö LUONNOS ASEMAPIIRUSTUS	Yhteisö ARK	Yhteisö ARK-572020-1
Yhteisö Medijet HOVARENTAJAT	Yhteisö Jarmo Taipale RA.amk 08.11.2020	Yhteisö arkTaipale oy	Yhteisö Pursilänne 17, 17500 Pudasjärvi www.arktaipale.fi
Yhteisö 1:500			



RAKENNEKSENVAIAT:
 KERROSLA: 739 m²
 HUIKISTOLA: 757 m²

Kanta-Ai 15-423-113 LUONNOS LUONNOS ARKAI KUUNNINRASTO 21395 AURA	Kanta-Ai 15-423-113 LUONNOS LUONNOS ARKAI KUUNNINRASTO 21395 AURA	Vuorokausi- ja vuorokausittainen vuoro LUONNOS LUONNOS ARKAI KUUNNINRASTO 21395 AURA	Suunnitelma 09.11.2020 Suunnitelma 09.11.2020	ARK ARK-572020-2 arktaipe oy Puhelinnumero 11 17590 Päästäkää www.arkitaipe.fi
--	--	--	--	--