

VUOKRASOPIMUS (LUONNOS)

Vuokranantaja Säästö-Kirja Kiinteistö Oy (y-tunnus 0586375-3)
Laihiantie 39
66400 Laihia

Vuokralainen Laihian Kunta (y-tunnus 0180451-0)
Laihiantie 39 C
66400 Laihia

Vuokrauksen kohde KI OY Säästö-Kirjan kellari kerroksessa olevat tilat liitteen pohjakuvan mukaisesti yhteensä 360 m². Kohteen siivous kuuluu vuokralaiselle. Sähkönkulutuksen maksaa vuokralainen ja käyttövesi kuuluu vuokraan.
Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimushetkellä ja vuokralainen tekee tarvitsemansa muutostyöt kustannuksellaan.

Vuokra ja vuokran maksaminen

Tilan vuokranmaksu alkaa 01.04.2024 (50 % vuokra) ja on 1.224,00 euroa kuukaudessa + alv 24 % ja 01.06.2024 alkaen (100 % vuokra) vuokra on 2.448,00 euroa kuukaudessa.

Vuokra-aika on 2 vuoden määräaikainen ja sitä on mahdollista jatkaa 3 kk jaksoissa siitä eteenpäin ilmoittamalla jatkoaikeista viimeistään 3 kk ennen sopimuksen päättymisen ajankohtaa.

Vuokrattavan kohteen tarvittavat muutostyöt maksaa vuokralainen sekä korjaa mahdolliset vuokrauksen aikana tulleet vauriot huoneiston pintamateriaaleihin (esim. kiinnityksistä aiheutuneet reiät tai pulttaukset) vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokra tulee suorittaa jokaisen kalenterikuukauden viidentenä (5.) päivänä kyseiseltä kulumassa olevalta vuokrakuukaudelta. Mikäli kyseinen päivä on viikonloppu- tai arkipyhäpäivä, tulee vuokra suorittaa mainitun ajankohdan

jälkeisenä ensimmäisenä seuraavana arkipäivänä. Vuokrasuorituksen viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan myöhästyneelle suoritukselle korkolain mukaisen vuotuisen kulloinkin voimassa olevan viivästyskoron (vuokrasopimuksen tekemishetkellä 10,0 %) asiaomaisen kuukausierän erääntymispäivästä lukien.

Tilojen edelleenvuokrauksesta on sovittava vuokranantajan kanssa. Sähkökulutuksen vuokralainen maksaa itse sähköyhtiölle 1. kerroksen tiloista ja lisäksi vuokralainen uusii valaisimet ja lamput tarvittaessa kustannuksellaan.

Vuokran tarkistaminen Vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) mukaisesti yhden (1) vuoden välein. Tämä koskee ainoastaan vuokran korottamista, joten jos elinkustannusindeksi muuttuisi alaspäin, ei vuokraa kuitenkaan laskettaisi. Tarkastusajankohta on toukokuu ja uusi vuokra tulee voimaan kunkin vuoden toukokuusta alkaen. Ensimmäinen tarkistusajankohta on 15.01.2025. Vuokranantaja käyttää tarkistuksen perusteena tuoreinta käytävissä olevaa viimeksi julkaistua elinkustannusindeksin arvoa eli pistelukua. Ensimmäisen tarkistusajankohdan vertailuperusteena on vuokran voimaantumiskuukauden eli helmikuun (02/2024) elinkustannusindeksin pisteluku. Tämän jälkeen vertailuperusteena on aina edellisen vuoden tarkistuksessa käytetty elinkustannusindeksin pisteluku. Vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti uuden tarkistetun vuokran voimaan astumista edeltävän kalenterikuukauden eli joulukuun aikana vuokralaiselle uuden tarkistetun vuokran määrän toimittamalla vuokralaiselle asianmukaiset vuokran maksussa käytettävät uudet tilisiirrot. Mikäli näin ei jostain syystä tapahtuisi, ei vuokranantajan kuitenkaan katsottaisi luopuneen vuokran korotusta koskevasta sopimusehdosta ja siitä johtuvasta saamisesta, jonka vuokranantaja on oikeutettu perimään taannehtivasti erikseen.

Muut ehdot

Vuokrasuhteeseen sovelletaan kaikilta osiltaan edellä tässä vuokrasopimuksessa todetut välipuheet ja sopimusehdot sekä liitteenä olevat liikehuoneiston vuokrasopimuksen ehdot huomioiden liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia tai vastaavaa sitä mahdollisesti korvaavaa lakia sekä Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, joista yksi (1) vuokranantajalle ja yksi (1) vuokralaiselle.

Kiinteistön ylläpito

Vuokranantaja vastaa pääsääntöisesti kiinteistön ylläpidosta sekä sen aiheuttamista kustannuksista. Kiinteistön ylläpidon vastuut on jaettu seuraavan vastuunjakotaulukon mukaisesti:

MYLLYPIENI PALVELUSOPIMUS		
Tehtävä	Vuokranantaja	Vuokralainen
1. YLEISTEHTÄVÄT		
Kiinteistön hallinto	X	
Kiinteistövakuutus	X	
Irtaimistovakuutus		X
Pelastussuunnitelma	X	X
Viranomaistarkastukset (kiinteistö)	X	
Viranomaistarkastukset (toiminta)		X
Avainrekisterin ylläpito	X	X
Lukot ja avaimet		X
Uusien avainten/lukkojen aiheuttamat kustannukset		X
2. YLEISHOITO JA VALVONTA		
Tilojen käytön (toiminnan) valvonta		X
Kiinteistöautomaatiikka	X	
Ovien avaaminen ja sulkeminen		X

Ikkunoiden sulkeminen		X
Valojen sammutus		X
Irtaimiston suojaus ja vartiointi		X
Järjestyksen ylläpito		X
Liputus	X	
Kiinteistöpäivystys ja varuillaolo	X	
Sisäiset muutot		X
3. KIINTEISTÖN PERUSKUNNOSSAPITO JA TALOTEKNIikka	X	
4. LÄMPÖ- JA ILMASTOINTIHUOLTO		
Lämpö- ja ilmastointilaitteiden valvonta, korjaus ja huolto	X	
Lämmönkulutuksen seuranta	X	
Lämmönkulutuksen optimointi	X	X
Polttoainehankinta	X	
Polttoaine- ja lämpölaskut	X	
Ilmanvaihtokoneiden huolto ja korjaus	X	
Ilmanvaihtojärjestelmän määräaikaishuokukset	X	
5. SÄHKÖHUOLTO		
Sähkösopimukset	X	
Sähkölaskut		X
Kiinteistön sähkölaitteiden korjaus ja huolto	X	
Sähkönkulutuksen seuranta	X	
Sähkönkulutuksen optimointi	X	X
Valaisinhuolto: kiinteät valaisimet		X
Valaisinhuolto: toiminnan erillisvalaisimet + lamput vaihdot kaikki		X
Uloskäytävämerkkivalot	X	

6. VESIHUOLTO		
Kiinteistön vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta, korjaus ja huolto	X	
Vedenkulutuksen seuranta	X	
Vedenkulutuksen optimointi	X	X
Vesi- ja jätevesilaskut	X	
Rasvanerotuskaivojen, lattiakaivojen ym. vastaavien viemärijärjestelmien osien puhdistus	X	
7. ERITYISLAITEHUOLTO		
Palo- ja vss-varusteet (lakisääteiset)	X	
Alkusammutuskalusto sekä niiden huolto	X	
Puhelinverkko		X
Puhelinlaitteet		X
Atk-verkko		X
Atk-laitteet		X
Tv-antenniverkko		X
Tv-laitteet		X
Toiminnan laitteet		X
Muut asiakaspalvelulaitteet		X
Toimintaan liittyvät erityislaitteet		X
8. SIIVOUSPALVELU		
Siivous		X
9. JÄTEHUOLTO		
Jäteaitaus	X	
Ulkojätesäiliöt	X	
Jätehuoltokustannusten optimointi		X
Sisäjäteastiat		X
Jätteen lajittelu		X

Jätteiden vieni ulkosäiliöön		X
Jätteiden kuljetus	X	
Jätehuoltomaksut	X	
Jätepaperi (kierrätyskelpoinen ja tuhottava)	X	
Ongelmajätteet ja muut erityisjätteet toiminnan osalta		X
Ongelmajätteet ja muut erityisjätteet kiinteistön ylläpidosta ja korjauksista aiheutuva	X	
11. ULKOALUEET		
Viher- ja piha-alueiden kesähoito	X	
Lumityöt koneella	X	
Lumityöt käsin	X	
Liukkauden torjunta	X	
Sulamisvesien poisjohtaminen	X	
Kattolumivaroitukset	X	
Kattolumien poisto	X	
Tontin siivous sekä roskien poisto	X	
Istutukset	X	
Kesän kukkaistutukset (poikkeuksena edelliseen)	X	
Kiinteiden ulkovarusteiden kunnossapito	X	
Käyttäjän hankkimien irtoulkokalusteiden kunnossapito		X
Kevät- ja syysiihoukset	X	
12. MUUT		
Toiminnan edellyttämät opasteet		X
Kiinteistön opasteet	X	
Vuokralaisen hankkimat koneet, laitteet sekä muu irtaimisto		X

Muut sopimusehdot:

1. Vuokralainen vastaa toimintansa erityisjätehuollon ja muiden ongelmajätteiden toimittamisesta hyväksytyyn vastaanottopisteeseen ja näistä aiheutuvista käsittelymaksuista. Vuokralainen valvoo, ettei edellä mainittuja jätteitä joudu viemäriin tai maahan.
2. Kaikki vuokralaisen tiloissa toteuttamat muutos-/korjaustyöt edellyttävät vuokranantajan edustajan hyväksymisen. Vuokralaisella on oikeus vuokrasopimuksen päättyessä poistaa kustannuksellaan hankkimansa laitteet korjaten mahdolliset rakenteisiin jäävät vauriot.
3. Vuokranantaja vastaa, että tilat täyttävät vuokrattuun käyttötarkoitukseen viranomaismääräykset sekä mahdollisen viranomaislupien mukaiset ehdot.
4. Vuokranantaja vastaa, että tilat täyttävät toiminnan edellyttämät terveellisyys- ja turvallisuuskriteerit.
5. Vuokralainen vastaa tiloissa tapahtuvan toiminnan muutosten mahdollisesti vaatimien viranomaislupien hankkimisesta ja niissä mainittujen ehtojen täyttymisestä.
6. Vuokralaisella ei ole oikeutta varastoida tavaraa vuokraamiensa tilojen ulkopuolelle.
7. Vuokralainen on velvollinen tyhjentämään vuokrakohteen irtaimesta omaisuudesta sekä siivoamaan tilat vuokrasuhteen päättyessä ja vuokrasuhteen alkuperäiseen kuntoon. Tarvittaessa toimenpiteet tehdään vuokranantajan toimesta vuokralaisen laskuun.

Muilta osin noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

AIKA JA PAIKKA

Laihia xx.xx.2024

ALLEKIRJOITUKSET

Vuokranantaja:
Säästö-Kirja Kiinteistö Oy

Vuokralainen:
Laihian Kunta

Marko Ranne / Mika Myllymäki