

TILAVUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Kauhavan kaupunki
Y-tunnus 0208852-8
Osoite: Kauppatie 109 A, 62200 Kauhava
Yhteyshenkilö:
sähköpostiosoite:
puhelinnumero:

(Jäljempänä "Vuokranantaja")

Vuokralainen:

Kauhavan seurakunta
Y-tunnus 0208859-5
Osoite: Kirkkotie 3B, 62200 Kauhava
Yhteyshenkilö:
sähköpostiosoite:
puhelinnumero:

(jäljempänä "Vuokralainen")

2. VUOKRAUSKOHDE

Vuokrauskohde on liitteessä 1 (2 sivua) osoitetut hyvinvointiaseman ja tehostetun palveluasumisen yksikkö Tupasvillan erikseen määritellyt tilat (jäljempänä "vuokrauskohde"). Tilat vuokrataan kokoontumis- ja toimistotiloiksi.

Vuokrauskohteen alat ovat yhteensä 447 m², joista toimistotilaa on 244 m² ja seurakuntasaliksi muutettavaa tilaa 203 m². Tilat sijaitsevat Kauhavan kaupungin Korttesjärven taajamassa osoitteessa Päivärinteentie 13–15, 62420 Korttesjärvi. Vuokrauskohdetta tullaan käyttämään seurakunnan toimisto ja kokoontumistiloina. Tilojen käyttötarkoitusta ei saa muuttaa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta.

3. VUOKRA-AIKA

Tämä sopimus astuu voimaan xx.xx.2021 kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimus on voimassa 15 vuotta ja päättyy xx.xx.2036, minkä jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen

irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta molemmin puolin. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti kuukauden viimeiseen päivään mennessä.

4. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja tekee tiloihin ennen vuokrasuhteen alkamista muutostyöt, joissa rakennetaan Vuokralaisen käyttöön kokoontumis- ja keittiötilat. Näiden muutostöiden kustannus on enintään 315.000 euroa (sis alv 24 %).

Muutostöiden arvonlisäverollinen kustannus peritään Vuokralaiselta tasasummina 15 vuoden aikana. Muutostöille huomioidaan 2,5 %:n vuotuinen korko. Muutostöiden kustannus sisältyy kohdassa 6 mainittuun neliökohtaiseen vuokraan.

5. VUOKRAUSKOHTEN LUOVUTUS

Vuokralainen on saanut tilat hallintaansa xx.xx.2021 lähtien. Vuokralainen on tutustunut liitteessä 1 määriteltyyn Vuokrauskohteeseen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kun se on.

Vuokralainen on velvollinen sopimuksen päättyessä luovuttamaan Vuokrauskohteen asianmukaisessa kunnossa, kuitenkin normaali kulumisen huomioiden. Muussa tapauksessa Vuokranantajalla on oikeus kunnostaa se Vuokralaisen kustannuksella vastaamaan samantasoisien ja -ikäisen rakennuksen tavanomaista kuntoa.

6. VUOKRAN MÄÄRÄ JA INDEKSIKOROTUS

Vuokralaiselta perittävän vuokran suuruus on kaikkien tilojen osalta 9,20 €/m²/kk + kulloinkin voimassaoleva arvonlisävero. Yhteensä vuokran määrä on 4112,40 €/kk + kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Mainittua vuokraa peritään Vuokralaiselta tämän sopimuksen pituisen voimassaolokauden ajan, kuitenkin myöhemmin tarkemmin määritellyt indeksikorotukset huomioiden. Vuokrauskohteen lämpö ja vesi sisältyvät vuokraan, sähkönkulutus arvioidaan ja laskutetaan Vuokralaiselta Vuokranantajan maksaman todellisen sähkön hinnan mukaisesti. Jätehuoltokustannuksista vastaa Vuokranantaja.

Vuokralainen tekee erikseen sopimuksen muista tarvitsemistaan hyödykkeistä tai palveluista Vuokranantajan tai kolmansien osapuolten kanssa sekä vastaa niistä aiheutuvista kuluista (ks. kohta 8).

Vuokra sidotaan kuluttajahintaindeksiin (xxxx = 100). Vuokra tarkistetaan vuosittain xx.xx.xxxx alkaen (pisteluku = vuosikeskiarvo).

7. VUOKRAN MAKSU JA VIIVÄSTYSKORKO

Vuokra suoritetaan laskua vastaan kuukausittain viimeistään kunkin kuukauden 15. pankkipäivänä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

Mikäli vuokra tai jokin muu tästä sopimuksesta johtuva maksu viivästyy eräpäivästä, on Vuokranantajalla oikeus periä viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan.

8. VAKUUS

Vuokravakuutta ei tässä yhteydessä aseteta eikä näin ollen palauteta vuokrasuhteen päättyessä.

9. VUOKRAUSKOHTEN KÄYTTÖ JA KUSTANNUKSET

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan tilojen ja laitteiden normaalista käytöstä poikkeavan kulumisen. Tilojen kulumista verrataan toimisto- ja kokoontumistilan normaaliin kulumiseen. Vuokralainen ei vastaa laitteiden ja pintojen normaalista kulumisesta. Vuokranantaja vastaa kiinteistönhuollosta ja määräaikaishuolloista, esim. lamppujen vaihdoista ja iv-koneiden suodattimien vaihdoista.

Sähkö- ja vesiliittymät ovat Vuokranantajan omaisuutta.

Kiinteistöverosta ja kiinteistön vakuutuksesta vastaa Vuokranantaja.

Vuokralainen vastaa omistamansa ja hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vakuuttamisesta vesi-, palo- yms. vahinkojen varalta. Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen vuokraamissa tiloissa tai kiinteistössä olevalle omaisuudelle tai liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei se ole aiheutunut Vuokranantajan törkeästä tai tahallisesta virheestä tai laiminlyönnistä.

Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle veloituksetta neljä avainta, kun Vuokrauskohde luovutetaan Vuokralaiselle. Vuokralainen voi halutessaan hankkia ja kustantaa Vuokranantajan kautta lisää avaimia. Vuokralainen sitoutuu palauttamaan saamansa määrän avaimia takaisin vuokrasopimuksen päättyessä. Mikäli Vuokralainen ei palauta

kaikkia avaimia vastaa Vuokralainen uusien avaimien teettämisen ja lukkojen uudelleen sarjoittamisen aiheuttamista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, etteivät hänen Vuokraustiloihin tuomansa koneet ja laitteet tai niiden kiinnittämiseksi tehtävät rakenteet, korjaus- tai muutostyöt tuota haittaa sivulliselle sekä huolehtimaan siitä, että Vuokrauskohteessa harjoitettavasta toiminnasta ei ole kohtuutonta haittaa sivullisille myöskään melun, hajun, savun tms. vuoksi.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta noudattaa asetettuja säädöksiä ja viranomaisten antamia määräyksiä. Mikäli Vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta edellyttää viranomaisten lupaa tms., on Vuokralaisen osoitettava, että lupa-asiat ovat kunnossa ennen kyseisen toiminnan aloittamista. Jäljennökset annetuista luvista tulee toimittaa Vuokranantajalle.

Viranomaisten mahdollisesti vaatimat harjoitettavaan toimintaan liittyvät korjaus- ja muutostyöt Vuokrauskohteessa ja sen varusteissa tehdään Vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli Vuokralainen haluaa suorittaa Vuokrauskohteessa korjaustöitä, kiinnittää rakennukseen kilpiä tai mainoksia, on tästä erikseen sovittava kirjallisesti Vuokranantajan kanssa ja kustannukset töistä suorittaa Vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan ympäristöä koskevia lakeja ja määräyksiä ja vastaa kustannuksellaan aiheuttamistaan vahingoista ympäristölle ja niiden korjaamisesta, kuten esim. saastuneen maan vaihtamisesta.

Vuokranantajan nimeämillä henkilöillä on oikeus päästä Vuokrauskohteeseen ja siihen kuuluvien laitteiden kunnon tarkastamista varten yhdessä Vuokralaisen edustajan kanssa.

10. MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan Vuokrauskohteessa liiketoimintansa edellyttämiä muutostöitä, jotka kuitenkin täytyy ensin hyväksyttää Vuokranantajalla. Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrakauden päättyessä, ellei toisin kirjallisesti sovita. Vuokralainen ei ole velvollinen purkamaan suorittamiaan muutos- tai lisätöitä.

Vuokralaisella on oikeus viedä pois kaikki hankkimansa ja asentamansa koneet ja laitteet. Tällöin Vuokralaisen on korjattava asennusjäljet ja muut Vuokrauskohteelle aiheutuneet vahingot Vuokranantajan edellyttämään tasoon, ei kuitenkaan yli iältään tai laadultaan vastaavan rakennuksen tavanomaisen laatutason.

Vuokrasuhteen kestäessä Vuokranantaja on oikeutettu teettämään rakennuksessa tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista Vuokralaiselle. Vuokranantajan enimmäisvastuu liittyen mahdolliseen vuokranalennukseen ja korvaukseen on kuitenkin rajoitettu vuokran määrään siltä ajalta, jolta Vuokralaiselle aiheutuu merkittävää haittaa ko. korjaus- ja rakennustöistä.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin Vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi kuukautta ennen sanottua ajankohtaa kirjallisesti Vuokralaisen kanssa.

Vuokranantaja sitoutuu ryhtymään ilman aiheetonta viivästystä toimenpiteisiin häiriöiden poistamiseksi saatuaan ilmoituksen häiriöstä Vuokralaiselta.

11. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralainen ei voi siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle siitä erikseen Vuokranantajan kanssa sopimatta.

12. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti kummankin sopijapuolen allekirjoituksella.

13. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat tai erimielisyydet pyritään ratkaisemaan kahdenkeskisissä neuvotteluissa. Tarvittaessa erimielisyydet ratkaistaan Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

14. MUUT EHDOT

Mikäli tiloissa ilmenee rakenteellisia ongelmia, esim. sisäilman suhteen, on Vuokranantajan ensisijaisesti korjattava kustannuksellaan syntynyt vahinko. Mikäli korjauksesta ei päästä sopimukseen, on vuokralaisella oikeus vuokrasopimuksen

purkamiseen ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä. Vuokralaisen on tällöin korvattava Vuokranantajalle kohdassa 4. mainittujen muutostöiden jäljellä oleva pääoma kertasuorituksena 30 päivän kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä.

Mikäli tästä sopimuksesta ei muuta johdu, noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräyksiä.

15. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta, jota sitoudumme noudattamaan, on laadittu kaksi (2) saman sanaista kappaletta, toinen Vuokranantajalle ja toinen Vuokralaiselle.

KAUHAVAN KAUPUNKI

_____, _____.____.2021

Markku Lumio, kaupunginjohtaja

Liisa Salo, hallintojohtaja

KAUHAVAN SEURAKUNTA

_____, _____.____.2021

Jyrki Jormakka, kirkkoherra

Esa Rämäkkö, talousjohtaja

Sopimuksen liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Muutosinvestoinnin takaisinmaksutaulukko
3. Vastuunjakotaulukko