

Vuokrasopimus Koulukuraattorin tilojen vuokraamisesta

Sopimuksen osapuolet

Vaalan Kunta/Tekninen osasto Y-tunnus 0190027-0

Vaalantie 14
91700 Vaala

Oulunkaaren kuntayhtymä (jäljempänä vuokraaja), ly 1006538-5

Piisilta 1
Micropolis
91100 Ii

1. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat vuokrajärjestelystä koulukuraattorin tiloista Vaalan kunnan ja Oulunkaaren kuntayhtymän välillä.

Tilakohtaisella sopimuksella selkiytetään vuokrattavien tilojen käytön siirtymistä perustettavalle hyvinvointi alueelle.

2. Vuokrakohde

Sopimuksen kohteena on Koulukuraattorin vastaanottotilat. Vuokrakohde sijaitsee osoitteessa Niskantie 10, Vaala.

Tilaerittely: Koulukuraattorin vastaanottotilat.

Tiloja yhteensä 14,6 m².

Tontin koko: --- m².

Vuokranantaja vuokraa Vaalan yhtenäiskoululta Niskatie 10 olevasta kiinteistöstä tilat, joiden tunnukset ovat: 1008, kuraattorinhuone, 1007.2, käytävä vuokraajalle. Tilat ovat 60 % koulukuraattorin käytössä ja 40 % oppilaanohjauksen käytössä. Vuokran suuruus on käyttötarpeen mukaisesti 60 % lasketusta vuokrasta

Vuokralainen on todennut, että Vuokrakohde soveltuu Vuokralaisen käyttö-tarkoitukseen toiminnallisesti ja teknisesti. Vuokralainen ottaa Vuokrakohteen vastaan sellaisena, kuin se Vuokra-ajan alkaessa on.

Vuokrasopimus on mallia 3+1 vuotta. Vuokra alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2025, sopimukseen sisältyy optio vuodelle 2026. Mahdollisesta option käytöstä tulee ilmoittaa vuokranantajalle 31.8.2025 mennessä.

3. Vuokra 1.1.2022 - 31.12.2022

Vuokran määrä vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa on 1 557,84 € euroa /vuosi. Vuokran määrään ei lisätä arvonalisäveroa.

Vuokran määräytymisen perusteena käytetään rakennuksen huone- ja yhteis-ten tilojen pinta-alaa 14,6 m².

Vuokran suuruus on $14,82 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{kk} * 14,6 \text{ m}^2 = 216,37 - 40\% = \mathbf{129,82 \text{ €/kk}}$

Vuokraan sisältyy: käytössä olevan rakennuksen lämmitys, käyttövesi ja sähkö, siivous, kiinteistönhoito, ulkoalueiden puhtaanapito, kiinteistön jätehuolto, kiinteistön peruskunnossapito, paloilmoitinlaitteisto, kameravalvonta, kiinteistöautomaatio (Ouman), kulunvalvonta (Esmikko) kiinteistön valvontaan liittyvät laitteet ja järjestelmät (esim. kameravalvonta ja kulunvalvonta).

4. Vuokra 1.1.2023 alkaen

Vuokrasopimus on mallia 3+1 vuotta. Vuokra alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2025, sopimukseen sisältyy optio vuodelle 2026. Mahdollisesta option käytöstä tulee ilmoittaa vuokranantajalle 31.8.2025 mennessä.

Vuokran määrä vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa on 1 801,68 € euroa /vuosi. Vuokran määrään ei lisätä arvonalisäveroa.

Vuokran määräytymisen perusteena käytetään rakennuksen huone- ja yhteis-ten tilojen pinta-alaa 14,6.

Vuokran suuruus on $17,14 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{kk} * 14,6 = 250,24 - 40\% = \mathbf{150,14 \text{ €/kk}}$

Vuokraan sisältyy: käytössä olevan rakennuksen lämmitys, käyttövesi ja sähkö, kiinteistönhoito, ulkoalueiden puhtaanapito, kiinteistön jätehuolto, kiinteistön peruskunnossapito, paloilmoitinlaitteisto, kameravalvonta, kiinteistö-

automaatio (Ouman), kulunvalvonta (Esmikko) kiinteistön valvontaan liittyvät laitteet ja järjestelmät (esim. kameravalvonta ja kulunvalvonta).

Vuokrasopimus ei sisällä indeksiehtoa. Vuokra hinta tarkistetaan vuosittain. Ensimmäinen tarkistus tehdään 31.3.2024 valtion antaman asetuksen perusteella, jolla määrätään kunnan ja hyvinvointialueen vuokran määräytymisestä.

5. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Sopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 12 kk.

6. Vuokran maksuehto

Vuokranantaja laskuttaa vuokralaista kerran kuukaudessa edellä mainittujen ehtojen mukaisesti. Maksuehtona on 21 päivää netto.

7. Viivästyskorko

Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen.

8. Kunnossapito, perusparannukset ja lisärakentaminen

Vuokranantaja vastaa rakennuksen normaalista kulumisesta ja siitä aiheutuvista korjauskustannuksista.

Kohteen perusparannustöistä ja niihin verrattavista suurehkoista vuokrahintaan vaikuttavista kunnossapitotöistä ja muista lisätarpeista sovitaan sopijapuolten kesken tapauskohtaisesti erikseen.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrakohtetta huolellisesti hyvää kiinteistön käyttötapaa noudattaen.

9. Vahinkotapahtumat ja vakuutukset

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen vuokra-aikaisesta vakuuttamisesta sen jälleenhankinta-arvosta. Vakuuttamisesta mahdollisesti saadut vakuutuskorvaukset maksetaan vakuutuksen ottajalle.

Irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta vastaa vuokralainen.

10. Sopimuksen siirtäminen

Sopimus voidaan siirtää kolmannelle osapuolelle, mikäli siirrosta on yksimielinen näkemys vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

Sopimuksen siirron yhteydessä sopimuksen ehtoja muutetaan vastaamaan vuokrasuhteeseen liittyvää käytäntöä.

11. Olosuhteiden muutos

Vuokraaja tiedottaa vuokranantajaa toiminnassa tapahtuvista muutoksista, jotka voivat vaikuttaa tämän sopimuksen toteutumiseen. Kumpikin osapuoli tiedottaa palvelun tuottamiseen vaikuttavien olosuhteiden muutoksista sopimuksen vastuuhenkilölle viipymättä sen jälkeen, kun muutos on havaittu tai muutoin todennäköinen.

Mikäli sopimuskauden aikana lainsäädännössä tai viranomaisohjeistuksessa tapahtuu muutoksia, jotka vaikuttavat tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan tarvittavista muutoksista sopimukseen. Muutokset tehdään kirjallisesti.

12. Sopimuksen purkaminen

Kummalankin sopijaosapuolilla on oikeus välittömästi purkaa sopimus, jos jompikumpi sopijaosapuolista on olennaisesti rikkonut sopimusta, eikä saatuaan tästä kirjallisen kehotuksen, viivytyksettä korjaa laiminlyöntiään.

Sopimus purkaantuu vahinkotapahtumassa tai tilanteessa, jossa vuokratohdetta ei voida pitää vuokralaisen käytössä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet neuvotellaan aina keskinäisin neuvotteluin.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijaosapuolille.

Vaalassa xx.xx.2022

Iissä xx.xx.2022

Miira Raiskila
kunnanjohtaja

Matti Kaikkonen
tekninen johtaja

