

1. SOPIJAOSAPUOLET

1.1. VUOKRANANTAJA

Kankaanpään Metsästysyhdistys ry. (0968597-4)
Selkänevantie 469
38700 KANKAANPÄÄ

Yhteyshenkilö Hannu Seppälä
(jäljempänä ”Vuokranantaja”)

1.2. VUOKRALAINEN

Kankaanpään kaupunki (Y 0133596-1)
Kuninkaanlähteenkatu 12
38700 Kankaanpää
Yhteyshenkilö Mika Hatanpää
Puhelin 044 577 2210
Sähköposti mika.hatanpaa@kankaanpaa.fi
(jäljempänä ”Vuokralainen”)

2. VUOKRAKOHDDE

Tällä vuokrasopimuksella Vuokralaiselle vuokrataan seuraavat tilat (jäljempänä Vuokratilat):

- Rakennettava, n. 380 m² suuruinen kokoontumisrakennus piha-alueineen osoitteessa Hirvikankaantie 1, 38770 Lohikko (tontti 214-14-931-6).

Vuokrakohde sekä Vuokratilat ja niiden sijainti ilmenevät liitteenä olevasta asemapiirroksesta (liite 1) ja rakennussuunnitelmista (liite 2).

3. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen vuokraa kohteen opetuskäyttöön. Toiminta käsittää Vuokralaisen perusopetustoiminnan tavanomaisessa muodossaan ja laajuudessaan.

Vuokralaisen on hankittava tiloissa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvut ja noudatettava niiden ehtoja.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva.

Vuokrasopimus on irtisanottavissa aikaisintaan 31.6.2027 ja irtisanomisaika on 12 kk.

Vuokralaisella on oikeus saada Vuokratilat hallintaansa viimeistään, kun viranomainen on ne rakennuksen vastaanottotarkastuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi, Vuokranantaja on ilmoittanut niiden olevan Vuokralaisen käytettävissä ja Vuokratilojen voidaan katsoa olevan liitteiden mukaisesti siinä kunnossa, että Vuokralainen voi ottaa ne asianmukaiseen käyttöön.

Vuokra-aika alkaa, kun Vuokralainen on saanut tilat hallintaansa (Luovutuspäivä). Vuokrasuhteen alustava arvioitu alkamisaika on 1.1.2024. Osa ulkoalueiden piha- ja istutustöistä voidaan viimeistellä hallinnan

luovutusta myöhemmin sen vaikuttamatta vuokranmaksuun. Mahdollisen lisärakennuksen toteuttaminen voi tapahtua koulun jo toimiessa samalla tontilla vaikuttamatta tämän sopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun.

5. VUOKRA

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja alla mainituista muista vuokran osista. Vuokra määräytyy rakennuksen Vuokratilojen pinta-alan mukaan. Ulko-alueista ei makseta erillistä vuokraa.

5.1. PÄÄOMAVUOKRA

Pääomavuokra perustuu Vuokratilojen pinta-alaan (380 m²). Vuokratilojen kuukausittainen pääomavuokra on 13,00 €/m² = 4 940 eur/kk.

5.2. YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKULUISTA SOPIMINEN

Ylläpito- ja hoitokuluiksi ei lasketa Vuokranantajalle kuuluvia kiinteistön kuluja, jotka aiheutuvat Vuokranantajan suorittamista vuosi- tai peruskorjauksista, Vuokranantajan vastuulla olevista suunnittelu- tai rakennusvirheistä sekä Vuokranantajan toimittamien laitteiden ja kalusteiden rikkoutumisesta.

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat sopineet ylläpito- ja käyttökuluista, että Vuokralainen vastaa niistä suoraan, jolloin näitä kuluja ei huomioida vuokrassa.

Vuokranantajan ja Vuokralaisen vastuulle kuuluvat asiat ovat tarkemmin listattuna tämän sopimuksen liitteeksi otetussa vastuunjakotaulukossa.

6. VUOKRAN MAKSAMINEN

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkaessa.

Vuokralainen maksaa pääomavuokran kuukausittain etukäteen Vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.

Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukaan määräytyvää vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

Vuokralainen on täysimääräisesti vuokranmaksuvelvollinen myös hallintaoikeuden/vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta, mikäli Vuokratilat ovat edelleen kokonaan tai osittain Vuokralaisen käytössä tai hallinnassa.

7. INDEKSIEHTO

Edellä mainittu pääomavuokra sidotaan vuokraindeksiin (2015=100).

Vuokraindeksi (2015=100)
keskineliövuokrat
Alue= Satakunta
Huoneluku=kaikki,
Rahoitusmuoto=kaikki

Perusindeksi on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisin julkistettu indeksi. Tällä hetkellä 2023Q1=105,9

Pääomavuokran määrää tarkistetaan vuosittain 1.1. viimeiseksi julkaistun Q2 indeksin perusteella indeksien muutosta vastaavasti. Vuokraa ei alenneta indeksin alentuessa.

Jos vuokraindexin noteeraaminen loppuu, tarkistetaan vuokraa jonkin muun vuokrauksen kustannustason kehitystä kuvaavan kriteerin perusteella.

8. VUOKRALAISEN MUUT OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

8.1. TIETOLIIKENNE

Vuokranantaja osoittaa rakennukseen asennetusta sisäisestä tietoliikennekaapeloinnista Vuokralaisen käyttöön johtoja tai kuituja, joita Vuokralainen voi käyttää tietoliikenneyhteyksiensä muodostamiseen. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asentuttaa Vuokratiloihin niihin kuuluvien normaalien ja/tai erikseen sovittujen kaapelointien lisäksi muitakin sähkö-, puhelin- ja tietoliikennekaapelointeja edellyttäen, että asennukset toteutetaan asianmukaisesti.

Vuokralainen järjestää ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä vastaa niistä johtuvista kustannuksista.

8.2. AVAIMET

Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa Vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asentaa liiketoimintansa vaatima kulunvalvonta ja lukitus.

8.3. LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

8.3.1. Lisä- ja muutostyöt ennen tilojen valmistumista

Vuokralainen on oikeutettu kustannuksellaan tilaamaan Vuokratiloihin Vuokranantajalta sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka ovat rakennustapaselosteen ja rakennuksen yleissuunnitelman periaatteiden mukaisia ja jotka eivät heikennä kiinteistön tai Vuokratilojen laatutasoa.

8.3.2. Lisä- ja muutostyöt tilojen valmistumisen jälkeen

Mahdolliset Vuokralaisen haluamat lisä- ja muutostyöt tilojen valmistumisen jälkeen edellyttävät Vuokranantajan kirjallista hyväksyntää. Lisä- ja muutostyöt tulee hyväksyttävä Vuokranantajalla. Mikäli lisä- ja muutostyöt edellyttävät viranomaislupia, on Vuokralainen vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen saa kiinnittää viranomaisten hyväksymiä kilpiä kiinteistön seinään Vuokranantajan suostumuksella.

8.4. VUOKRATILOJEN KÄYTTÖ

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokratiloja tässä sopimuksessa määriteltyyn tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työ- ja paloturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä sekä siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä ja siihen liittyvästä koulutuksesta paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokralainen vastaa toimintansa Vuokratiloille aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta lukuun ottamatta normaalia kulumista.

8.4.1. Vuokratilan hallinta

Vuokralainen hallinnoi vuokratiloja kouluaikana. Vuokranantajan käyttäessä tiloja omaan käyttöönsä esim. kokouksiin ja muihin tapahtumiin, tulee näiden käytöstä ilmoittaa koulun henkilökunnalle hyvissä ajoin ennen tarvetta.

Koulun kanssa sovitaan yhteiskäytöstä ja periaatteista metsästysyhdistyksen toimistotarpeen osalta.

9. ARVONLISÄVERO JA MUUT VEROT

Pääomavuokraan sekä käyttökorvauksiin ja muihin sopimuksen maksuihin ei lisätä arvonlisäveroa. Kankaanpään Metsästysyhdistys ry. ei ole hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttajan ominaisuudessa.

10. TOIMINTAHÄIRIÖT

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä viipymättä Vuokranantajalle vian tai häiriön havaitsemisesta. Vuokranantaja korjauttaa nämä viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti yksilöidyn ilmoituksen saatuaan.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eivätkä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaista syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai Vuokratiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Mikäli vika tai häiriö on aiheutunut Vuokralaisen tuottamuksesta, Vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset Vuokralaiselta.

11. TILOJEN KUNTO VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisella on, ellei toisin sovita, velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, teipit ja muut kyltit sekä korjaamaan ja tiivistämään asennuksista aiheutuneet jäljet.

Rakenteisiin Vuokralaisen toimesta asennettuja kaapelointeja ei tarvitse purkaa, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajalle niitä koskevat dokumentit.

Vuokralaisella on oikeus poistaa/irrottaa vuokrakohteeseen toteuttamansa muutos- ja parannustyöt sekä lisäykset vuokrasuhteen päättyessä ja palauttaa tältä osin alkuperäiseen kuntoon.

Vuokralainen luovuttaa tilat toimintakuntoisena ja siivottuna, mutta ei vastaa huoneiston normaalista kulumisesta.

12. YMPÄRISTÖVAHINGOT

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen vuokrakohteessa harjoittama toiminta aiheuta maaperän tai rakenteiden pilaantumista.

13. VUOKRANANTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

13.1. VUOKRATILOJEN KUNTO KÄYTTÖÖNOTTOHETKELLÄ

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokratilat luovutetaan edellä mainittujen ehtojen mukaisesti toteutettuna normaalilla hyvällä rakennustavalla.

Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana.

13.2. ISÄNNÖINTI, HUOLTO JA YLLÄPITO

Vuokranantaja järjestää kiinteistön isännöinnin, huollon ja ylläpidon edellä sovituin periaattein, ellei muuta ole sovittu.

Kiinteistönomistajalla on oikeus tarkistaa Vuokralaisen toimesta järjestettyjen hoito- ja ylläpitotoimien asianmukaisuus.

Vuokralainen hoitaa ja vastaa lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, ulkoalueiden hoidosta (koulukäytön osalta), siivouksesta ja irtaimistovakuutuksesta aiheutuvista käyttökustannuksista.

13.3. AVAIMET

Vuokranantaja luovuttaa kuittausta vastaan Vuokralaiselle riittävän määrän rakennuksen ja Vuokratilojen lukitusjärjestelmään soveltuvia avaimia/kulcutunnisteita. Mahdolliset tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet Vuokralainen tilaa kustannuksellaan isännöitsijän tai Vuokranantajan kautta.

13.4. HÄTÄTAPAUKSET

Vuokranantajalla on oikeus lyhyeksi ajaksi sulkea kiinteistö ilman korvausvelvollisuutta hätätapauksessa, jolloin vaarassa ovat mittavat omaisuusintressit tai henkilöturvallisuus.

14. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tähän vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokranantajalla pitää olla perusteltu syy kieltäytymiseen.

Vuokralaisella on oikeus edelleen- tai alivuokrata Vuokratilat ainoastaan Vuokranantajan suostumuksella. Vuokranantajalla pitää olla perusteltu syy kieltäytymiseen. Edelleen- tai alivuokraus ei vapauta Vuokralaista tämän sopimuksen vastuista tai velvoitteista Vuokranantajaa kohtaan.