

1.1.2020

---

## 1 OSAPUOLET

1.1  
Vuokranantaja Naantalin kaupunki, Tilalaitos.

1.2  
Vuokralainen Vuokralaiset ovat eriteltyinä palvelutilavuokraliitteessä.

## 2 VUOKRAUSKOHDDE

2.1  
Kohde Vuokrakohteet ja niiden pinta-alat ovat eriteltyinä palvelutilavuokraliitteessä.

3  
TARKOITUS Kaupungin palvelutoiminta.

## 4 VUOKRA-AIKA

4.1 Vuokra-aika alkaa 1.1.2020.  
Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

Sopimus on irtisanottavissa seuraavan vuoden alusta lukien kuuden kuukauden irtisanomisajalla ilmoittamalla irtisanomisesta ennen edellisen heinäkuun 1. päivää.

## 5 VUOKRA

5.1  
Vuotuisen vuokran suuruus

Vuokran suuruus eri vuokrakohteille on esitettyinä palvelutilavuokraliitteessä. Vuokrat ovat arvonlisäverottomia.

Kulutusperusteiset erillistekijät arvioidaan muusta vuokrasta erillisen tarkastelun perusteella. Seuraavan kalenterivuoden vuokra ilmoitetaan vuokralaiselle kesäkuun loppuun mennessä.

Tilojen toiminnallisten kunnossapito- investointi- ja peruskorjaustöiden yhteydessä vuokrasopimus tarkastetaan muutosten mukaiselle tasolle.

### **Vuokran määräytyminen:**

Kohteen seuraavan kalenterivuoden vuokra saadaan kertomalla tilalaitoksen päivitetyn talousmallin korjauskertoimella seuraavien erien yhteenlaskettu summa:

1.1.2020

---

- Kohteen toteutuneiden toimintamenojen indeksikorjattu keskiarvo viimeiseltä viideltä vuodelta.
- Kohteen ulkoiset tulot vähennetään vuokran kokonaisperusteesta.
- Kohteiden poistokustannukset otetaan huomioon vuokrassa.
- Tilahallinnan edellisiin eriin kirjautumattomat yhteiskustannukset jaetaan kohteiden vuokriin rakennusten pinta-alojen suhteissa.

**Kulutusperusteiset kustannukset:**

Kohteesta aiheutuvat kulutusperusteiset kustannukset muodostuvat veden, sähkön ja jätehuollon kustannuksista sopimuksen mukaisissa tavanomaisissa käyttötilanteissa. Kulutusperusteisten tekijöiden osuus lasketaan edellisen tilinpäätöksen toteutuman pohjalta. Kulutusperusteiset maksut arvioidaan kulutusmäärien ja yksikköhintojen perusteella.

**Vuokrapäivitykset:**

Kohteissa tapahtuvat vuokraperusteen muutokset otetaan huomioon vuosittaisissa päivityksissä. Päivitykset tehdään kalenterivuosittain ja niistä päätetään aina edellisen toukokuun loppuun mennessä. Päivityksissä otetaan huomioon kohteissa tilalaitoksen kustannuksiin vaikuttavat yleisestä linjasta poikkeavat muutokset. Tällaisia ovat mm. toteutuneet investoinnit, rakennuksen osien purkamiset, lämmitystapamuutokset ja ylläpitotason muutokset.

## 5.2

## Vuokranmaksu

Kuukausivuokra maksetaan kunkin kuukauden 5. päivä

## 5.3

## Viivästyskorko

Maksuerille lasketaan viivästyskorko korkolain (340/2002) mukaisesti.

## 5.4

## Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei vaadita.

## 6

## HALLINTAOIKEUS

Hallintaoikeus vuokrauksen kohteeseen siirtyy vuokrakauden alkaessa.

## 7

## VUOKRALAISEN OIKEUDET

## 7.1

## Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeutta ei saa siirtää, ellei vuokranantaja siihen suostu etukäteen tehdystä anomuksesta.

## 7.2

## Alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus jälleen vuokrata kiinteistöä vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön omassa valvonnassaan tilankäytön tehostamiseksi.

1.1.2020

---

## 8

## VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

## 8.1

## Toiminta

Vuokralainen vastaa tilojen käytöstä. Tiloja on käytettävä riittävän tehokkaasti. Vuokralainen luopuu tarpeettomista tilakokonaisuuksista.

## 8.2

## Rakennusten kunnossapito

Vuokrakauden päättyessä vuokrauksen kohde on luovutettava tilalaitokselle vähintään siinä kunnossa kuin se on ollut vuokrakauden alkessa normaalia kulumista lukuun ottamatta.

Vuokralainen huolehtii siitä, että toiminta kiinteistöllä ei aiheuta vahinkoa vuokrakohteelle ja että vuokrakohde pidetään siistinä.

Mikäli vuokralainen havaitsee vuokrakohteessa ongelman, joka aiheuttaa haittaa kohteen säilyvyydelle tai käytön turvallisuudelle, on siitä ilmoitettava viipymättä vuokranantajalle.

## 8.3

## Huonetilojen muutostyöt ja peruskorjaukset

Vuokralainen vastaa tiloihin liittyvien tarveselvitysten laatimisesta.

Vuokralainen ottaa osaa kohteen kunnossapito-ohjelmointiin ja nimeää edustajan investointihankkeiden hankesuunnittelu- sekä rakennuttamisvaiheisiin.

## 8.4

## Vuokralaista koskevat lait ja määräykset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys-, järjestys- ja ympäristölainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

## 8.5

## Vuokra-alueen käyttö

Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon otavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista

1.1.2020

---

ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

## 8.6

Irtaimisto ja vuokralaisen kiintokalustus

Vuokralainen hankkii tarvitsemansa irtaimiston ja kiintokalusteet.

## 9

### VUOKRANANTAJAN OIKEUDET

#### 9.1

Purkuoikeus

Jos vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on tilalaitoksella oikeus purkaa sopimus.

#### 9.2

Tontille sijoitettavat rakenteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokratontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan tarpeen mukaan erikseen.

#### 9.3

Katselmukset

Tilalaitoksella on oikeus toimittaa vuokrauksen kohteessa katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, ilmoitetaan vuokralaiselle siitä hyvissä ajoin. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava tilalaitoksen määräämässä ajassa.

## 10

### VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

#### 10.1

Kiinteistön hoito ja ylläpito

Tilalaitos huolehtii rakennuksen, tilalaitoksen hallinnassa olevien teknisten laitteiden, kalusteiden ja irtaimiston hoidosta sekä ylläpidosta. Tilalaitos vastaa kiinteistön jätehuollosta ja kiinteistön lämmityksestä. Tarkemmat vastuurajat on esitetty vastuunjakoliitteessä. Kiinteistöjen oleskelutilojen sisäilmaluokka on S3.

#### 10.2

Kunnossapito

Vuokranantaja huolehtii tilojen vuosikorjaustoimenpiteistä.

Vuosikorjauksien toteuttamista varten laaditaan vuosittain päivitettävä kunnossapito-ohjelma.

1.1.2020

---

## 10.3

## Tilainvestoinnit

Vuokranantajan vastuulla on tilainvestointien yhteydessä

- osallistua vuokralaisen tarveselvitystyöhön
- laatia teknisten peruskorjausten tarveselvitykset
- laatia tiloihin liittyvät hankesuunnitelmat
- rakennuttaa tilahankkeet

## 11

## MUUT EHDOT

## 11.1

## Sopimussakko

Mikäli vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on tämä velvollinen korvaamaan tilalaitokselle aiheutetun vahingon määrän. Lisäksi vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun määrän.

## 11.2

## Vakuutukset

Tilalaitos vakuuttaa vuokrauksen kohteen, mutta ei vuokralaiselle kuuluvaa omaisuutta.

## 11.3

## Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan neuvottelemalla.

## 11.4

## Muut ehdot

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

## 12

## JAKELU

Tämä vuokrasopimus ja sen muutostarpeet käsitellään vuokrasopimuksen osapuolien lautakunnissa talousarviokäsittelyn yhteydessä. Palvelutilojen sopimusta ei erikseen allekirjoiteta.

## 13

## VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan 1.1.2020

NAANTALIN KAUPUNKI  
Tilalaitos

Pekka Alm  
kiinteistöpäällikkö

Tämä vuokrasopimus yllä olevine ehtoineen hyväksytään.

NAANTALIN KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus

1.1.2020

---

Koulutuslautakunta  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta  
Saaristolautakunta  
Sosiaali- ja terveystalautakunta  
Tekninen lautakunta  
Ympäristö- ja rakennuslautakunta

**LIITTEET:**

- [Palvelutilavuokrat 2020](#)
- [Kulutusperusteisten erien toteumaliite 2017-2018](#)
- [Kiinteistönhoidon vastuunjakotaulukko](#)
- [Kiinteistönhoidon palvelukuvaus](#)
- [Ulkoaluehoidon vastuunjakotaulukko](#)
- [Ulkoaluehoidon palvelukuvaus](#)
- [Korjausvelka, koulut ja sote](#)
- [Liitekartat, Koulut](#)
- [Liitekartat, Varhaiskasvatustilat](#)
- [Liitekartat, Kulttuuri- ja vapaa-aajan rakennukset](#)
- [Liitekartat, Varikkorakennukset](#)
- [Liitekartat, Sote-rakennukset](#)
- [Liitekartat, Virastot ja kokoustilat](#)
- [Liitekartat, Yleiset WC:t](#)
- [Liitekartat, Ulkoaluehoito](#)