

25.10.2021

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

NAANTALIN KAUPUNKI
Tilalaitos, y-tunnus 0135457-2
Yhteyshenkilö Pekka Alm +358 44 7334729

1.2 Vuokralainen

Kela (y-tunnus 0246246-0),
Hallinto- ja toimitilayksikkö, Kiinteistöpalvelut,
PL 450, 00056 KELA (Nordenskiöldinkatu 12)
Yhteyshenkilö Anne Piironen +358 400
305219

2 VUOKRAUSKOHDE

2.1 Kohde

Naantalin kaupungin 5. kaupunginosan 6. korttelin tontilla nro 12 sijaitsevan
Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon, Tuulensuunkatu 8, Naantali,
liikerakennuksen toimistohuoneistotiloja pinta-alaltaan noin 269 m².

2.2 Karttaliite

Vuokran kohde on osoitettu oheen liitetyllä pohjakuvalla (liite 1).

3 TARKOITUS

Tiloja käytetään vuokralaisen toimistotiloina.
Muu käyttötarkoitus ilman vuokranantajan lupaa on kielletty.

4 VUOKRA-AIKA

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.11.2021 ja vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

Vuokrasopimus on kummallakin osapuolella oikeus irtisanoa kuuden (3)
kuukauden irtisanomisajalla ja ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on
30.6.2022.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että lähivuosina mahdollisesti rakennus
tullaan purkamaan. Vuokralaisen kanssa neuvotellaan vuokralaisen niin
halutessa mahdollisesti uudelleen rakennettujen tilojen uudelleen
vuokraamisesta.

25.10.2021

5 VUOKRA

5.1 Vuokran suuruus

Vuokra on vuokra-ajan alkaessa 2.421,00 euroa kuukaudessa. Vuokra on arvonlisäveroton.

Vuokra on kokonaisuudessaan maksettava vuokranantajan osoittamaan paikkaan vuokranmaksukuukauden 5. päivään mennessä. Vuokra käsittää tämän vuokrasopimuksen kohteena olevien tilojen kiinteistöhoitokustannukset sekä lämmitys- ja vesihuoltokustannukset.

Vuokralainen vastaa itse sähköliittymän hankkimisesta sekä sähkön kustannuksista.

5.2 Vuokran tarkistus

Vuokraa korotetaan vuosittain 1.1. elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vertailuindeksinä pidetään pistelukua 8/2021. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Ensimmäinen tarkistus on 1.1.2023.

5.3 Viivästyskorko

Viivästyneille maksuerille on vuokralainen velvollinen suorittamaan viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

5.4 Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei vaadita.

6 HALLINTAOIKEUS

Hallintaoikeus vuokrauksen kohteeseen siirtyy vuokrakauden alkaessa.

7 VUOKRALAISEN OIKEUDET

7.1 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle.

7.2 Alivuokraus

Vuokrauksen kohteen tai sen osan alivuokraus on kielletty ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Tilojen edelleen luovutus on kielletty. Mikäli kuitenkin kohteen edelleen vuokraus jossain tilanteessa tulee

25.10.2021

harkittavaksi, on luovutuksesta sovittava vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisellä sopimuksella.

Vuokranantajan ja vuokralaisen on yhdessä hyväksyttävä muut kyseisen liikehuoneiston vuokralaiset.

7.3

Muutostyöt

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista mahdollisesti tarvittavistaan vuokrauksen kohteen muutostöistä. Muutostyöt saa suorittaa ainoastaan Naantalin kaupungin teknisen lautakunnan ennakolta hyväksymien piirustusten mukaan. Jos muutostyöt edellyttävät rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, on lupa-asiakirjojen valmistelu ja luvan kustannuksista huolehtiminen vuokralaisen tehtävä. Rakennusluvan hakee Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalo.

Vuokranantaja ei suorita mitään korvausta missään muodossa niistä muutostöistä, jotka laki, asetus tai muut säännökset kyseisen vuokralaisen toiminnan vuoksi mahdollisesti vaativat.

7.4

Rakennelmien omistusoikeus vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä jäävät vuokra-aikana vuokrakohteeseen tehdyt muutostyöt, rakennelmat ja rakenteisiin kiinnitetyt laitteet korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

8

VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

8.1

Vuokralaista koskevat lait ja määräykset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan toiminnassaan ja toimintansa vaatimissa muutostöissä vuokraamissaan tiloissa mitä rakennus-, palo-, terveys-, järjestys- ja ympäristölainsäädännössä on säädetty tai määrätty noudatettavaksi.

8.2

Huoneiston kunnossapito

Vuokralaisen tulee pitää vuokrauksen kohteena olevat tilat hyvässä kunnossa ja siistinä sekä noudattaa sitä tarkoittavia määräyksiä. Vuokrakauden päättyessä vuokrauksen kohde on luovutettava kaupungille vähintään vuokrakauden alkua vastaavassa kunnossa normaalia kulumista lukuun ottamatta. Huoneiston siivouksesta vastaa vuokralainen.

Huoneiston sisäisten ovien lukkojen sarjoituksesta vastaa vuokralainen. Sarjoitustyö on tehtävä yhteistyössä vuokranantajan kanssa.

25.10.2021

8.3

Huoneiston irtaimisto

Vuokralaisen velvollisuus on hankkia tarvitsemansa kalusteet.

9

VUOKRANANTAJAN OIKEUDET

9.1

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokrauksen kohteessa katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrauksen kohde sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

9.2

Sopimuksen purkaminen

Mikäli vuokralainen olennaisesti rikkoo vuokrasopimuksen määräyksiä, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus heti päättyväksi.

10

VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

10.1

Kiinteistön hoito ja ylläpito

Vuokranantaja huolehtii rakennuksen ja siihen kuuluvien teknisten laitteiden, kalusteiden ja irtaimiston hoidosta sekä ylläpidosta. Tilalaitos vastaa kiinteistön jätetuollosta ja kiinteistön lämmityksestä.

10.2

Kunnossapito

Vuokranantaja huolehtii tilojen välttämättömistä vuosikorjaustoimenpiteistä.

11

MUUT EHDOT

11.1

Sopimussakko

Vuokranantajalla on, kun sopimus päättyy sen johdosta, että vuokralainen on menetellyt vuokrasopimuksen velvoitteiden vastaisesti tai muuten olennaisesti rikkonut vuokralaiselle kuuluvia velvollisuuksia, oikeus saada täysi korvaus vahingostaan ja menetyksestään.

12

VAKUUTUKSET

Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalolla on voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus. Vakuutuksesta ei korvata vuokralaiselle kuuluvaa omaisuutta.

25.10.2021

13.1

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Helsingin kärjäoikeudessa.

13.2

Muut ehdot

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

14

JAKELU

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Naantalissa __. päivänä _____kuuta 2021

NAANTALIN KAUPUNKI

KELA

LIITE

pohjakuva vuokratuista tiloista

