

Vuokranantaja:	Sipoon kunta / Yhdyskunta ja ympäristö / Toimitilat Y-tunnus 0203533-8 Martinkyläntie 94 – PL 7 04130 Sipoo
Vuokranantajan edustaja:	Tilapalvelupäällikkö Juha Pohjonen Puhelin 040 191 4517 juha.pohjonen@sipoo.fi
Vuokralainen:	Itä-Uudenmaan hyvinvointialue Y-tunnus 3221339-3 Mannerheimintie 20 K 06100 PORVOO Vaihde 019 520 211 max.lonnqvist@itauusimaa.fi Verkkolaskutusosoite: Itä-Uudenmaan hyvinvointialue PL 936 00074 CGI OVT: 003732213393
Vuokralaisen edustaja:	Kiinteistöpäällikkö Riikka Hopealinna Puhelin 040 538 9296 riikka.hopealinna@itauusimaa.fi
Vuokrakohde:	Sipoon pelastusasema, Paloletku 3, 04130 SIPOO
Sijaintikiinteistö:	753-423-0004-0147 – osa kiinteistöstä liitteen 1 mukaan
Vuokrattavat rakennukset ja pinta-alat:	Paloasema 1528 hm2 ja ulkorakennukset 45 m2 (puolilämmin) + 162 m2 (kylmä). Pohjakuvat löytyvät liitteestä 2. Vuokrattavien kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.
Tilan käyttötarkoitus:	Pelastusasema
Tilan kunto:	Uusi
Vuokra-aika:	Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena kaksikymmentä (20) vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokrasopimus alkaa 1.1.2024. Sopimuksen jatkamisesta pitää neuvotella puoli vuotta ennen sopimuksen päättymistä, muussa tapauksessa sopimus jatkuu aina kuusi kuukautta kerrallaan kunnes uuteen sopimukseen ollaan päästy. Pelastuslaitoksella / Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella on etuoikeus jatkosopimukseen
Vuokran suuruus / kk:	55 570 € (alv 0 %)

Vuokran määrä 1.1.2024 perustuu Trelum Consulting Oy:n tekemään vuokralaskelmaan (liite 3). Vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra on laskettu 6 % tuottovaatimuksella todellisesta investointikustannuksesta. Pääomavuokra koostuu korjausvastikkeesta ja korosta. Ylläpitovuokraan sisältyy lämmitys, kiinteistöhoito, jätehuolto ja ylläpitokorjaukset.

Vuokra laskutetaan kuukausittain verkkolaskutuksena vuokralaisen toimittamaan verkkolaskutusosoitteeseen. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle välittömästi muuttuneesta laskutusosoitteesta.

Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi. Vuokran eräpäivä on kuun 15.päivä. Maksuehto on 14 päivää netto. Viivästyskorko on korkolain mukainen (sopimuksen tekohetkellä 7 %).

Vuokrantarkistus:

Vuokra ja vuosittain tehtävä vuokrantarkistus perustuvat valtioneuvoston asetukseen kuntien ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Vuokran tarkastusta varten teetetään vuosittain uusi vuokralaskelma, jossa pääomavuokra ja ylläpitovuokra on tarkastettu näiden periaatteiden mukaisesti. Tarkastetut vuokrahinnat otetaan laskelmasta. Samaa vuokrantarkistustapaa käytetään myös siirtymäkauden jälkeen koko sopimuksen voimassaoloajan.

Vakuus:

Vuokrasopimukseen ei kohdistu vakuutta.

Irtisanomisaika:

Määräaikainen vuokrasopimus ei ole irtisanottavissa.

Vastuut:

Vuokralainen vastaa yleisellä tasolla seuraavista asioista:

- Sähkö- ja vesisopimuksista
- Vuokraamiensa tilojen / rakennusten päivittäisestä toiminnasta
- Siivouksesta
- Vuokraamiensa rakennusten ja niiden tilojen lukitsemisesta (ikkunat / ovet)
- Sisäpuolen korjaus- ja muutostöistä omaan toimintaansa liittyen (vuokranantajan luvalla)
- Toimintaansa liittyvistä luvista ja vakuutuksista
- Toimintaansa liittyvien huonekalujen, valaisimien, koneiden ja laitteiden hankinnasta, asennuksesta ja huollosta
- Omista ATK-järjestelmistä ja Internet-yhteyksistä (vuokranantajan luvalla)
- Rakennuksessa havaittujen vikojen tai puutteiden ilmoittamisesta vuokranantajalle

- Kulunvalvonnasta ja kulunvalvontalaitteista sekä kulkutunnisteista
- Kameravalvonnasta

Vuokranantaja vastaa yleisellä tasolla seuraavista asioista:

- Rakennuksen katosta, ikkunoista, räystäistä, seinistä sekä rakennuksen rakenteista ja rakennuksen ulkopuolisista kuivatusjärjestelmistä kuten mahdollisista salaojista sekä näihin kaikkiin kohdistuvista huolloista ja investoinneista.
- Rakennuksen yleisestä kiinteistönhoidosta ja jätehuollosta
- Lumitöistä ja hiekoituksesta
- Nurmikon leikkuusta sekä puiden, pensaiden ja istutusten hoidosta
- LVIS- ja RAU-järjestelmien toiminnasta, niihin liittyvistä kalusteista, varusteista ja laitteista (esim. vesikalusteet)
- Lukostosta, lukkokorjaukset ja avainhallinnasta
- Kiinteistövakuutuksesta

Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut on kirjattu tarkemmin liitteen 4 Vastuunjakotaulukko. Mahdolliset poikkeamat, jotka eivät käy ilmi kyseisestä liitteestä tai tästä sopimuksesta, sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken erikseen.

Muut sovitut asiat:

Tilat vuokrataan pelastuslaitoksen toimintaan. Tiloja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen ilman Sipoon kunnan Toimitilat -yksikön lupaa.

Tiloihin on tehty rakennushankkeessa ensikalustus. Irtokalusteet on maksanut Itä-Uudenmaan hyvinvointialue. Näiden kalusteiden ylläpito- ja uusimisvastuu on täysimääräisesti Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella. Sipoon kunta ei ylläpidä tai uusi näitä kalusteita. Sipoon kunnan vastuulle jäävät rakennuksen kiintokalusteet.

Mahdolliset tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto on toimitettava kirjallisesti osapuolten virallisiin sähköpostiosoitteisiin. Mahdollisiin reklamaatioihin tulee antaa vastine yhden (1) kuukauden sisällä sen vastaanottamisesta. Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä ja palvelunumeroidensa muutoksista ilman viivästystä toisilleen.

Vuokrasopimuksen osapuolet pitävät vähintään kerran vuodessa asiakastapaamisen, jossa käydään läpi ajankohtaiset ja mahdolliset epäselvät asiat. Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan hyvässä yhteisymmärryksessä kiinteistöihin liittyvissä asioissa.

Muut vuokrasopimuksen ehdot:

Liite 5: Yleiset sopimus- ja vuokrausehdot

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti ja vastuutahojen allekirjoittamana. Vuokranantajan tulee hyväksyttää kaikki vuokralaisen mahdollisesti ehdottamat sopimusmuutokset ensin rahoittajallaan Kuntarahoitus Oy:llä leasing-rahoituksen ollessa voimassa.

Vuokranantajalla on oikeus alivuokrata kiinteistö vuokralaiselle perustuen Kuntarahoitus Oy:n myöntämään alivuokrauslupaan (liite 6).

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat yhdessä Kuntarahoitus Oy:n kanssa kirjallisesti sopia vuokrasopimuksen siirtämisestä Kuntarahoituksen ja vuokralaisen väliseksi sopimukseksi. Sopimuksen siirto voidaan tehdä kesken sopimuskauden. Sopimuksen siirtoaikataulu ja mahdolliset vastuut sovitaan samassa yhteydessä. Mikäli kyseinen vuokrasopimus siirto toteutetaan, päättyy samanaikaisesti tässä asiakirjassa sovittu Siipoon kunnan ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen välinen vuokraus.

Vuokrasopimuksen ristiriita:

Mikäli vuokrasopimus ja sen liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, vuokrasopimusteksti on ratkaiseva. Liitteet 3 ja 4 ovat yhtä päteviä keskenään eri asiasisältöjen takia sekä liitteistä ratkaisevia. Tämän jälkeen pätee vasta liite 5 mahdollisten ristiriitojen kohdalla. Liitteet 1 ja 2 pätevät viimeisenä asiakirjoista. Liite 6 on sopimuksessa tiedoksiannona. Mikäli sopimuksessa tai sen liitteissä ilmenee epäselvyyttä, jota ei ole linjattu missään sopimusasiakirjoista, sovitaan näistä erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Sopimuksen voimaantulo:

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen ja vuokranantajan nimenkirjoitusosoikeudellisten edustajien allekirjoitettua sopimuksen. Vuokralaisen ja vuokranantajan tulee varmistaa etukäteen sopimuskuomppaninsa edustajan oikeus sopimuksen allekirjoittamiseen. Varsinainen tilojen hallinta siirtyy vuokralaiselle vuokrasopimuksen alkamispäivänä.

Tämän sopimuksen astuessa voimaan päättyvät pelastuslaitoksen vuokrasopimukset koskien vanhaa paloasemaa ja palotoimistoa. Öljyntorjuntavarausten vuokrasopimus jatkuu, eikä sitä päätetä.

Allekirjoitus:

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti. Sähköisen allekirjoituksen ovat tehneet seuraavat vastuulliset tahot:

Juha Pohjonen
Tilapalvelupäällikkö

Max Lönnqvist
Hyvinvointialueen toimitusjohtaja

Peter Johansson
Pelastusjohtaja

Liitteet:

- Liite 1 Ote asemapiirustuksesta
- Liite 2 Pohjapiirustukset
- Liite 3 Trellum vuokralaskelma
- Liite 4 Vastuunjakotaulukko
- Liite 5 Yleiset vuokrausehdot
- Liite 6 Lupa alivuokrauksesta kuntarahoitus