

PALOASEMAN VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Kuhmoisten kunta
Toritie 34
17800 Kuhmoinen

VUOKRALAINEN

Tampereen kaupunki
Pirkanmaan pelastuslaitos
Satakunnankatu 16
33100 Tampere
Y-tunnus 0211675-2

VUOKRAUSKOHDE

Vuokrauskohde ja käyttötarkoitus Kuhmoisten paloasema		Osoite Vellahdentie 1 / 17800 Kuhmoinen	
Pelastuslaitoksen huoneistoala m ²	Pelastuslaitokselle jyvitettyhuoneistoala m ²	Pinta-ala yht. huoneistoala m ²	Pelastuslaitoksen osuus kiinteistön huoneistoalasta %
470,0 m ²	29,0 m ²	499,0 m ²	55,8 %

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2021 ja jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 (kahdentoista) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen toimitetaan kirjallisena. Irtisanomisaika alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanominen on toimitettu. Irtisanomisaika on sama sekä vuokranantajalla että vuokralaisella.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra määräytyy paloasemakohtaisesti pääoma- ja käyttökustannusten summana. Lähtökohtana vuokran määräytymiselle on pääomavuokran osalta tasearvo sekä käyttökustannusten osalta todelliset käyttökustannukset. Käyttökustannukset vaikuttavat vuokriin kahden vuoden viiveellä.

Pääomakustannukset sisältävät pelastuslaitoksen osuuden kiinteistön poistosta sekä Kuhmoisten kunnan ja Pirkanmaan pelastuslaitoksen sopiman korkokulun pelastuslaitoksen osuudelle kiinteistön tasearvosta. Korkokulu on 3,5 % vuosina 2021-2022.

Käyttökustannuksiin sisältyvät kiinteistön hoito, kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, ulkoalueiden hoito, kunnossapito, vuosikorjaukset, lämpö, sähkö, jätehuolto, vesi, jätevesi, hallinnointi ja isännöinti sekä siivous erillisen mitoituksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen käytössä olevista yhteiskäyttötiloista (esim. aulat, portaat, kulkureitit) lasetaan vuokralaisen osuus saman prosenttiosuuden mukaan, mikä vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön koko huoneistoalasta. Tai jos arvioitavissa on, niin yhteiskäytössä olevan tilan todellisen käyttösuhteen mukainen osuus. Tekniset tilat eivät kuulu pelastuslaitoksen vuokrapinta-alaan niissä tiloissa, joissa on muitakin käyttäjiä.

Jaettavien kustannusten jyvitysprosentit lasketaan huoneistoalojen suhteina.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan veroprocentin mukainen arvonlisävero.

Vuokranantaja vakuuttaa kiinteistön.

VUOKRANMAKSU

Vuokra suoritetaan vuokranantajan tilille kunkin vuokranmaksukuukauden 5. päivään mennessä.

KORKO

Viivästyskorko peritään korkolain mukaan.

MUUT EHDOT

1. Kiinteistöön tehtävistä muutos- ja korjaustöistä sovitaan yhteisesti ennen töiden aloittamista.

1.a. Vuosikorjaukset

Vuokranantaja laatii yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistöihin kunnossapito-ohjelman, johon sisällytetään vuosikorjaus- ja peruskorjaustarpeet sekä tiedossa olevat toiminnaalliset muutostarpeet. Vuokranantaja ja vuokralainen pitävät vuosittain kiinteistöpalaverin jossa vuosikorjausohjelma tulevalle vuodelle käydään läpi.

Vuosikorjaussuunnitelma laaditaan elokuun loppuun mennessä ja sen mukaiset toimenpiteet sisällytetään talousarvioehdotukseen.

Vuokranantaja ilmoittaa pelastuslaitokselle vuosittain tammikuun loppuun mennessä toimitilaa koskevan vuosikorjausohjelman mukaiset kunnossapitotoimet ja investointiohjelmaan sisällytetyt perusparannushankkeet. Vuosikorjaukset suoritetaan niiden määrärahojen ja suunnitelmien mukaan mitä kunta kiinteistöjensä vuotuisen korjaamiseen osoittaa. Vuosikorjaukset rahoitetaan käyttötalousmenoista.

1.b. Peruskorjaukset

Pelastuslaitoksen käytössä olevan toimitilan peruskorjaus on investointi, jonka kustannukset sisältyvät kunnan taloussuunnitelman investointiosaan. Perusparannus toteutetaan kunnan perusparannusohjelman ja hyväksytyn taloussuunnitelman mukaisesti.

1.c. Muutostyöt toiminnallisia tarpeita varten

Vuokralainen esittää toiminnalliset muutostarpeet vuosittain laadittavaan vuosikorjausohjelmaan elokuun loppuun mennessä. Toiminnallisia muutoksia ovat kaikki sellaiset muutostyöt, jotka aiheutuvat pelastuslaitoksen toiminnallisista tarpeista.

Vuokralaisen esittämät toiminnalliset muutokset käsitellään kunnan investointirajasta riippuen joko investointina (eli pääomavuokrassa) tai käyttötalousmenona.

2. Vuokranantaja vastaa kiinteistön omistajana siitä, että tilat täyttävät niille asetetut viranomaismääräykset sekä ovat terveelliset ja turvalliset käyttää.
3. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa alivuokrata tilaa tai siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle.

4. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajan syyksi luetusta laiminlyönnistä tai muusta seikasta.
5. Tämän sopimuksen soveltamisessa noudatetaan muilta osin liikehuoneistojen vuokraamisesta annettua lakia (482/95).
6. Vuokrasopimuksen sisältöä tarkastellaan vuosien 2021 ja 2022 aikana.
7. Vuokra-alue on määritelty pohjapiirustuksessa liitteessä 1.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.		
Paikka ja aika	Kuhmoinen	Tampere
Vuokranantaja		Vuokralainen
Kuhmoisten kunta		Pirkanmaan pelastuslaitos
Anne Heusala Kunnanjohtaja	Sanna Luukkanen Hallintojohtaja	Teemu-Taavetti Toivonen pelastuspäällikkö