

*LUONNOS VUOKRASOPIMUKSEKSI*

1. Vuokranantaja

Etelä-Savon kampuskiinteistöt kuntayhtymä  
Prikaatinkatu 3  
50100 Mikkeli  
Y-tunnus: 1013321-0

Jälj. ”Vuokranantaja”

2. Vuokralainen

Mikkelin kaupunki  
Raatihuoneenkatu 8-10  
50100 Mikkeli

Jälj. ”Vuokralainen”

3. Vuokrauskohde

Mikkelin kaupungin 5. kaupunginosan korttelissa 30 tontilla nro 1 sijaitsevan Vuokranantajan omistaman N-rakennuksen seuraavat tilat:

- i) rakennuksen C-osan 1 krs. osittain, 2 krs. kokonaan ja 3 krs. osittain (1.031 m<sup>2</sup>)
- ii) rakennuksen B-osan 3 krs. tilat (95 m<sup>2</sup>)
- iii) pihalla olevat viipalekoulut 1 ja 2 (631 m<sup>2</sup>)

Jälj. ”Vuokratila”.

Vuokratila on merkitty vuokrasopimukseen liitettyyn pohjapiirustukseen. Liite 1.

Vuokratilan pinta-ala on yhteensä 1.757 m<sup>2</sup>. Jos lopullisen käyttöön tulevan Vuokratilan pinta-ala poikkeaa tästä, maksetaan vuokraa sen pinta-alan mukaan.

Vuokratila sijaitsee osoitteessa Prikaatinkatu 3, 50100 Mikkeli.

4. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on alkaa 20.7.2020 ja on määräaikainen 20.7.2020-19.7.2023. Vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa vuokralla oloa 12 kuukauden jaksoissa. Jokaisesta 12 kk:n jatkoajasta on ilmoitettava viimeistään edellisen vuoden lopussa.

5. Vuokrasopimuksen päättäminen

Vuokrasopimus päättyy määräajan lopussa tai kunkin lisätyn 12 kk:n jakson lopussa.

## 6. Vuokran määrä ja maksaminen

Vuokran määrä on 34.964,30 euroa (alv 0%) kuukaudessa (19,90 eur/m<sup>2</sup>/kk). Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Arvonlisäverollinen (24%) vuokra on 43.355,73 eur/kk.

Vuokraan sisältyvät lämmitys, piha-alueen puhtaanapito ja jätehuolto.

Vuokra ja muut korvaukset maksetaan kuukausittain kunkin kuukauden 5. päivään mennessä vuokranantajan laskutuksen mukaan. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan.

Tilapäiset häiriöt ja kiinteistön kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin rinnastettavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalentamista tai korvausta. Vuokranantaja ei ole velvollinen myöskään korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle edellä mainituista häiriöistä tai katkoksista aiheutuneita vahinkoja.

## 7. Vuokran korottaminen

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on lokakuun 2020 elinkustannusindeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden lokakuun pisteluku. Indeksitarkastus suoritetaan vuosittain joulukuussa.

Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisenä. Indeksitarkastettua vuokraa peritään aina vuosittain tammikuun alusta lukien. Ensimmäisen kerran muuttunutta vuokraa peritään tammikuussa 2022.

Elinkustannusindeksin muutoksesta huolimatta vuokraa korotetaan vuosittain aina kuitenkin vähintään 2,0 %:a. Mikäli elinkustannusindeksi laskee, vuokra ei alene.

Mikäli indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

## 8. Erilliskorvaukset

Vuokralainen maksaa sähkön ja veden alamittauksen mukaan.

## 9. Vuokrauskohteen kunto

Vuokratila on peruskorjattu käyttäjän toiveiden mukaisesti ja vuokralainen hyväksyy sen käyttöönsä siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkaessa.

Vuokratilan tulee olla vuokrasopimuksen päättyessä hyvässä ja asianmukaisessa kunnossa.

## 10. Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokratilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että Vuokratilan käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita Vuokratilan käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin on säädetty tai määrätty terveyden, siisteyden, ja järjestyksen säilymiseksi.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokratilaa kohdanneesta vahingosta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tuottamuksella aiheuttamansa sähkö-lämpö-, vesi-, viemäri-laitteiden vikojen ja häiriöiden korjauskustannukset.

Vuokralainen saa kiinnittää kustannuksellaan ja vuokranantajan suostumuksella kilpiä, valomainoksia tms. rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin huomioiden rakennuksen suojelumääräykset.

Vuokraa määrättäessä on korjaus- ja kunnossapitovastuusta sovittu, että Vuokralainen vastaa, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu, harjoittamansa toiminnan tarpeiden vaatimassa laajuudessa tavanomaisista sisäkorjauksista kuten maalauksista, lattiapäällysteistä ja valaisimista, puhelin, hälytys, tietoliikenne- ja atk -verkkojen, ilmastointilaitteiden ja muiden lisälaitteiden huollosta, kunnosta, vuosimaksuista ja rakentamisesta sekä muutoinkin oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja tämän toiminnan vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Mikäli Vuokralainen asentaa Vuokratiloihin sellaisia laitteita, jotka vaativat kiinteistön teknisten laitteiden uusimista tai uusia liittymismaksuja, vastaa Vuokralainen niistä samoin kuin laitteiden vaatimista uusista vuosi-, huolto- tai käyttömaksuista. Lisäksi vuokraa määrättäessä on sovittu, että Vuokralainen vastaa kaikista murto ja ilkivallan aiheuttamista ikkuna- ja ovikorjauksista.

Vuokralaisella tulee olla voimassaolevat ja riittävät irtaimisto- ja vastuuvakuutukset.

Vuokralaisella on oikeus Vuokratiloissa omalla kustannuksellansa tehdä sellaisia toimintansa vaatimia muutostöitä, jotka eivät vaadi viranomaisten lupaa. Kaikkiin muutostöihin on saatava Vuokranantajan suostumus. Rakenteisiin ja rakennusten laitteisiin vaikuttaviin töihin tulee saada Vuokranantajan suostumus. Muutostöistä ei vuokraajan päättyessä suoriteta Vuokralaiselle erillistä korvausta. Mikäli Vuokranantaja vaatii, Vuokralaisen on palautettava Vuokratila siihen kuntoon ja tasoon, missä se oli vuokrasuhteen alkaessa. Vuokralaisen asentamat mainostaulut ja kilvet on Vuokralaisen poistettava vuokrakauden päättyttyä ja korjattava poiston yhteydessä tai poistosta välillisesti rakennukseen syntyneet viat.

## 11. Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet

Vuokrasuhteen kestäessä on Vuokranantaja oikeutettu teettämään rakennuksessa ja Vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle.

Vuokranantaja vastaa rakennukseen mahdollisesti tehtävistä peruskorjauksista ja rakennuksen ulkopuolisista perusparannuksista. Vuokranantaja sopii vuokralaisen kanssa näiden korjausten aloittamisajankohdasta.

## 12. Vuokrasopimuksen siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta edelleen vuokrata huoneistoa tai osaa siitä.

### 13. Autopaikat

Autopaikkojen määrästä sovitaan erikseen.

Vuokralainen maksaa lämmitettävistä autopaikoista korvausta 15,00 eur/kk/paikka (alv 0%), 1.8.2020 alkaen.

### 14. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu.

### 15. Laskutustiedot

Mikkelin kaupunki

*Verkkolaskuoperaattori: xxxxxx*

*Verkkolaskutusosoite: xxxxxx*

*Välittäjä tunnus: xxxxxxxx*

### 16. Allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteeseen sekä sitoudumme noudattamaan niitä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta.

*Mikkelissä xx. päivänä tammikuuta 2020.*

Etelä-Savon kampuskiinteistöt kuntayhtymä

Juha Paanila  
kuntayhtymän johtaja

Emilia Matiskainen  
talouspäällikkö  
+358400 137 441  
emilia.matiskainen@esakk.fi

Mikkelin kaupunki

Timo Halonen  
kaupunginjohtaja

Liitteet: pohjapiirustukset