

VUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus ("Vuokrasopimus") on tehty seuraavien Sopijapuolten välillä:

1. Sopijapuolet

<u>Vuokranantaja:</u>	Parmaco Oy Hatanpään valtatie 24 33100 TAMPERE
Pankkiyhteys:	FI78 5000 0120 2959 92
Y- tunnus:	2465039-0
Yhteyshenkilöt	
Kaupalliset asiat:	Antti Dillström +358 45 1774 065 antti.dillstrom@parmaco.fi
Projekti:	Risto Herttuainen +358 40 1916 915 risto.herttuainen@parmaco.fi
Tekninen/ylläpito:	Huoltopuhelin: +358 10 281 2575 Huoltopyynnot: https://parmaco.fi/yhteystiedot/laheta-huoltokutsu/
<u>Vuokralainen:</u>	Joensuun kaupunki/ Tilakeskus Koskikatu 5 (PL 59) 80100 JOENSUU
Y-tunnus:	0242746-2
Laskutusosoite:	Joensuun kaupunki/ Tilakeskus PL 314 80101 JOENSUU
OVT-tunnus:	003702427462169
Verkkolasku- operaattori:	Enfo Zender Oy
Välittäjä-tunnus:	003714377140
Merkki:	Heinävaaran siirtokelpoinen päiväkot

- ☐ Vuokralainen kuuluu käännetyin verovelvollisuuden piiriin
- ☒ Vuokralainen ei kuulu käännetyin verovelvollisuuden piiriin

Yhteyshenkilöt

Kaupalliset asiat: Markku Pitkänen
+358 50 5760 253
markku.pitkanen@joensuu.fi

Projekti: Kari Räsänen
+358 50 5477 324
kari.rasanen@joensuu.fi

2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä Vuokrasopimuksella sovitaan ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa kohdassa 3 määritellyyn Toimitusosoitteeseen toimitettavan yksilöidyn rakennuksen tai rakennukset Vuokralaiselle sovituksi ajaksi.

3. Vuokrauskohde

Vuokrauksen kohde on Vuokralaisen omistamalle ja/tai hallinnoimalle, alla kiinteistötunnuksella yksilöidylle kiinteistölle ("Kiinteistö") toimitettava ja asennettava rakennus tai rakennukset, joka/jotka on yksilöity tämän Vuokrasopimuksen liitteissä ja joka/jotka toimitetaan elementteinä ja asennetaan paikan päällä ("Vuokrauskohde"). Vuokralainen vastaa osoittamansa rakennuspaikan rakennettavuudesta.

Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokrauskohdetta päiväkoti – tilana tai muuhun Vuokranantajan kirjallisesti hyväksymään käyttötarkoitukseen.

Vuokrauskohde: Heinävaaran siirtokelpoinen päiväkoti

Vuokrauskohteen koko: 793 kem²

Toimitusosoite: Isäntäläntie 1, 82110 Heinävaara

Kiinteistötunnus: 167-27-37-10

Kohteen pää toteuttaja: Parmaco Oy

Vuokralainen antaa tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisella maakaaren 14 luvun 10 §:ssä tarkoitetun suostumuksensa siihen, että Vuokranantaja saa hakea maakaaren 14 luvun 4 §:ssä tarkoitettua omistusoikeuden kirjausta tämän vuokrasopimuksen perusteella siten, että Vuokrauskohteen omistusoikeus jää Vuokranantajalle. Vuokrauskohteen omistusoikeuden kirjaaminen kohdistuu yllä mainittuun Kiinteistöön.

Vuokralaisen on pidettävä Vuokranantaja tietoisena Kiinteistöä koskevista omistussuhteista ja Vuokranantajan pyynnöstä esitettävä Vuokranantajalle kirjallinen selvitys Kiinteistön

omistussuhteista tai muusta oikeudesta käyttää Kiinteistöä sekä kaikki tarvittavat Kiinteistöä ja maapohjaa koskevat tiedot. Vuokralaisen tulee varmistaa, että kiinteistörekisterin kirjaus Vuokrauskohteen omistusoikeudenpidätyksestä säilyy Vuokranantajan nimissä vuokrauksen ajan, ja huolehtia kirjaamisen uudistamisesta, mikäli vuokra-aika ylittää maakaaren 14 luvun 4 §:ssä säädetyn kirjaamisen enimmäisvoimassaoloajan viisi vuotta. Vuokralaisen on toimitettava Vuokranantajalle todistus edellä mainitusta kirjauksesta ja sen uusimisesta.

4. Vuokrauskohteen toimitus ja valmistumisaikataulu sekä Vuokrauskohteen palautus

Vuokrauskohteen toimitus tapahtuu sovitun aikataulun mukaisesti kohdassa 3 mainittuun Toimitusosoitteeseen.

Vuokrauskohteen on oltava Vuokrasopimuksen mukaisen toimituksen ja asennustöiden osalta valmiina viimeistään 6.7.2026. Tämä edellyttää, että poikkeamislupa on saatu 31.1.2026 mennessä. Vuokranantaja hakee poikkeamislupaa 31.9.2025 mennessä.

Mikäli poikkeamisluvan saaminen viivästyy edellä mainituista sovituista päivämääristä, Vuokranantajalla on oikeus määrittää Vuokrauskohteen toimitukselle ja asennukselle kapasiteettitilanteensa mukainen uusi toimitusaika. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin aina tämän Vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokrauskohteen tulee voida olla veloituksetta sijoituspaikallaan 4 kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

5. Vuokra-aika ja sopimuksen voimassaolo

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun kumpikin Sopijapuoli on sen allekirjoittanut. Vuokrauskohteen vuokra-aika alkaa 6.7.2026, elleivät Sopijapuolet ole kirjallisesti toisin sopineet. Vuokra-aika on alkamispäivästä lukien vähintään 180 kuukautta ja päättyy aikaisintaan 30.6.2041 ("Vähimmäisvuokra-aika"). Vuokra-aika ja Vuokrasopimuksen voimassaolo jatkuu tämän jälkeen automaattisesti 24 kuukautta kerrallaan, kunnes jompikumpi Sopijapuoli irtisanoo Vuokrasopimuksen ilmoittamalla tästä kirjallisesti toiselle Sopijapuolelle vähintään 12 kuukautta ennen kulumassa olevan sopimuskauden päättymistä. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokrasopimuksen voimassaolo jatkuu automaattisesti myös edellä mainitun Vähimmäisvuokra-ajan jälkeen, ellei kumpikaan Sopijapuoli ole irtisanonut Vuokrasopimusta vähintään 12 kuukautta ennen Vähimmäisvuokra-ajan päättymistä. Vuokrasopimus päättyy, kun Vuokrauskohteen vuokra-aika päättyy ja kumpikin Sopijapuoli on täyttänyt tämän Vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa toista Sopijapuolta kohtaan.

6. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa Vuokrauskohteesta vuokraa Vuokranantajalle 18 675 € kuukaudessa sovitun Vähimmäisvuokra-ajan alkamisesta lukien.

Hinnanmuutokset

Sopimuskaudella hyväksytään hintamuutokset ainoastaan silloin, kun ne perustuvat viranomaisen päätöksiin tai todistettavasti toimittajasta riippumattomiin erityisiin muutostarpeisiin, kuten merkittäviin muutoksiin työvoimakustannuksissa tai raaka-aineiden hinnoissa. Vuokra sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (vuosi 1951 = 100). Perusindeksinä käytetään kesäkuussa 2025 julkaistua toukokuun 2025 indeksiä (122,82).

Vuokraa tarkistetaan vuosittain kunkin vuoden ensimmäisenä päivänä siten, että uusi vuokra lasketaan kaavalla: $\text{Uusi vuokra} = (\text{Perusvuokra} \times \text{Uusi indeksiluku}) / \text{Perusindeksiluku}$.

Mikäli elinkustannusindeksin julkaiseminen päättyy, käytetään lähinnä vastaavaa indeksiä.

Perustellut muutosesitykset on tehtävä vähintään kolme (3) kuukautta ennen ehdotettua muutoksen voimaantuloa kirjallisesti tilaajalle. Kumpikin osapuoli saa ehdottaa hinnanmuutosta. Hinnanmuutos voi tulla voimaan aikaisintaan 12 kuukauden kuluttua sopimuskauden alusta tai edellisestä saman sopijapuolen aloitteesta tehdystä hinnanmuutoksesta.

Mikäli indeksi laskee ei vuokranmäärä kuitenkaan laske.

Ensimmäinen vuokrantarkistus on aikaisintaan 1.1.2028.

7. Maksuehto

Vuokralainen suorittaa sovitun vuokran Vuokranantajan tilille kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Vajailta kuukausilta veloitetaan viikkovuokraa kultakin alkavalta viikolta. Viikkovuokra on yksi neljäsosa ($\frac{1}{4}$) kuukausivuokrasta.

Muiden Vuokrasopimukseen perustuvien suoritusten maksuehto on 21 päivää netto laskun päivämäärästä.

Viivästyneen maksun viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen.

Laskutuspalkkioita ei peritä sähköisesti laskutettaessa.

8. Vakuutukset

- ☐ Vuokralainen vakuuttaa Vuokrauskohteen
- ☒ Vuokranantaja vakuuttaa Vuokrauskohteen

Vuokralaisen omavastuu on 6.000 euroa/vahinko ja Vuokranantajalla on, muiden kulujen ja korvausten lisäksi, oikeus veloittaa omavastuun määrä Vuokralaiselta kutakin vakuutuksen alaista vahinko kohti.

9. Muut ehdot

Muut Vuokrasopimuksen ehdot määräytyvät liitteenä olevan Vastuunjakotaulukon, Vuokrasopimuksen yleisten sopimusehtojen sekä muiden liitteiden mukaisesti. Tässä Sopimuksessa sovitut ehdot ovat ensisijaisia suhteessa liitteisiin ja Vuokranantajan yleisiin sopimusehtoihin. Liitteiden pätevyysjärjestys on liitteiden luettelojärjestys pienimmästä suurimpaan.

Komissiomaksusta vastaa vuokranantaja, joka on velvollinen maksamaan Pohjois-Karjalan hankintatoimelle 0,42 % komission sopimuksen kautta saadusta kaikesta myynnistä. Komissiomaksuun lisätään kulloinkin voimassa oleva yleinen alv. Komissiomaksu suoritetaan Pohjois-Karjalan hankintatoimen lähettämän laskun perusteella ja laskun määrä muodostuu toimittajan vuosittain suorittaman myyntien (alv 0 %) raportoinnin perusteella.

Vuokralaisen allekirjoittamien Vuokrasopimuskappaleiden on oltava perillä Vuokranantajalla 4.7.2025 mennessä, että Vuokrasopimus tämänhetkisessä muodossaan ja ehdoiltaan sitoo Vuokranantajaa.

Tätä Vuokrasopimusta on laadittu kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Kuopiossa _____kuun _____. päivänä 2025.

VUOKRANANTAJA

PARMACO OY

Jani Rönkkö

Joensuussa _____kuun _____. päivänä 2025

VUOKRALAINEN

Joensuun kaupunki/ Tilakeskus

LIITTEET

1. Selonottoneuvottelun pöytäkirja
2. Vastuunjakotaulukko
3. Pihasuunnitelma 14.5.2025 ja pohjapiirros nro. 14771-2, 15.5.2025
4. Hankeaikataulu
5. Tarjouspyyntö
6. Tarjous
7. Vuokrasopimuksen yleiset sopimusehdot
8. Komissiomaksuohje (Pohjois-Karjalan hankintoimi)