

VUOKRASOPIMUS

1. Sopimuksen tarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella Careeria Oy vuokraa toimitiloja Porvoon kaupungille osoitteessa Aleksanterinkatu 20, Porvoo.

2. Sopijapuolet

Vuokranantaja: Careeria Oy (2918298-7), Perämiehentie 6, 06100 Porvoo

Vuokralainen: Porvoon kaupunki, PL 23, 06101 Porvoo

Vuokralaisen verkkolaskutustiedot:

Porvoon kaupunki, PL 785, 00074 CGI, OVT-tunnus 0037106151210

3. Vuokrasopimuksen kohde

Opetus- ja toimistotilat Pomotalossa

Vuokrattavat tilat muodostavat 17,9 % rakennuksen käyttäjien hallinnassa olevista tiloista. Rakennuksen yleiset tilat, on jaettu käyttäjien neliömäärän suhteessa.

Vuokralaisen vuokran perusteena oleva neliömäärä on 1154,2 m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.

Luovutuspäivä	Kerros, alue	Lisätieto	m2	Osuus yht. tiloista	m2 vuokran perusteena
15.7.2025	Kellari, sosiaalitilat	KC1 ja KC2 pohjakuvassa	110	40,7	150,7
15.7.2025	Laajennusosa 1. krs	1B2 infopiste	10	3,7	13,7
15.7.2025	Laajennusosa 2. krs	2B1, työhuoneet, wc-tiloja	47,5	17,6	65,1
15.7.2025	Laajennusosa 2. krs	2B2, 2B3 pohjakuvassa	292	108,0	400,0
15.7.2025	Laajennusosa 3. krs	3B1 pohjakuvassa, luokat L315-318	234	86,6	320,6
15.7.2025	Vanha osa eteläpääty 4. krs	4A1 pohjakuvassa	149	55,1	204,1
			842,5	311,7	1154,2

Vuokrattavat tilat on esitetty liitteenä olevassa pohjakuvassa.

4. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 15.7.2025 ja on voimassa määräaikaisena 31.7.2035 saakka, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla.

Siivouspalvelu voidaan irtisanoa erikseen, muiden vuokrasopimuksen ehtojen pysyessä ennallaan. Siivouspalvelun irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta.

Tarkoitus on, että tämän sopimuksen voimaantulon jälkeen, vuokralaisen kanssa tehdään seuraavaksi sopimus, jolla vuokralaisen käyttöön tulisi valtaosa rakennuksen ensimmäisen kerroksen tiloista. (Nykyisen ravintola Iriksen tilat kokonaisuudessaan). Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämän vuokrasopimuksen mukainen tila



CAREERIA

1B2 (Infopiste 10 m²) kolmen kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokrasopimusta ensimmäisen kerroksen em. tiloista ei synny.

5. Vuokra

Tilavuokra

Vuokrahinta on sopimuksen alkaessa 11,00 e / m² / kk, johon lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Vuokraan sisältyy lämpö, vesi, sähkö ja kiinteistön ylläpito.

Siivous

Vuokranantaja huolehtii myös siivouksesta hintaan 2,02 e / m² / kk vuokranantajan määrittelemällä palvelutasolla.

Vuokra yhteensä

Tilavuokra vuokrasopimuksen alkaessa on 12696,48 euroa kuukaudessa. Siivousveloitus on 2331,53 euroa kuukaudessa. Yhteensä 15028,01 euroa kuukaudessa. Hintoihin lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Tilamuutokset

Mahdollisista tilamuutoksista tai vuokralaisen toiveista tehtävistä muutoksista vuokralaisen tiloihin sovitaan erikseen, eikä mahdolliset muutostulot sisälly vuokraan.

Vuokran maksu

Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden kymmenes päivä. Vuokranmaksun viivästyessä peritään kulloinkin voimassa oleva korkolain mukainen virallisesti vahvistettu korko.

Vuokraan ei sisälly muita Careerian tuottamia palveluita. Näistä sovitaan tarvittaessa erikseen.

Vuokran tarkistukset

Vuokran hinta sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (KYKI 2021=100) (koulurakennus) ja vuokraa tarkistetaan vuosittain. Vuokrasopimusta laadittaessa viimeinen indeksiluku 2024Q3 oli 114,91. Uusi vuokra tulee voimaan aina 1.1. alkaen. Mikäli luku on pienempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Mikäli kiinteistön käyttökustannuksissa tapahtuu vuokralaisesta johtuvia muutoksia, joilla on merkittäviä kustannusvaikutuksia, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa vuokraa kustannuksia vastaavasti myös indeksistä poiketen. Siivouksen, veden, jäteveden ja sähkönkulutuksen hintoja tarkistetaan kustannuksia vastaavasti. Ensimmäinen vuokrantarkistus astuu voimaan 1.1.2026.

6. Muut ehdot

Laite- ja irtaimistohankinnat

Vuokralainen vastaa itse toimintaansa liittyvistä laite- ja irtaimistohankinnoista sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokrakohteen ylläpito ja korjaustyöt



CAREERIA

Vuokranantajan ja vuokralaisen hoito- ja ylläpitovastuu määräytyy liitteenä olevan säännöt ja vastuunjakoluettelon mukaisesti (liite 2).

Vuokranantajan velvoitteet

Vuokranantaja järjestää ja kustantaa vastuunjakotaulukon vuokranantajalle kuuluvat ylläpitokorjaukset ja hankinnat. Kustannukset em. töistä ja velvoitteista sisältyvät ylläpitovuokraan.

Vuokranantajan ja vuokralaisen yhteiset velvoitteet

Vuokranantaja huolehtii kustannusjakotaulukon mukaiset kiinteistöhoito- ja ylläpityöt. Kiinteistöhoidosta aiheutuneet kustannukset sisältyvät vuokralaiselta perittävään ylläpitovuokraan.

Vuokralaisen velvoitteet

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kustannusjakotaulukon mukaiset vuokralaisella kuuluvat vastuut ja velvoitteet.

Sähkön mittaus ja laskutus

Sähkö sisältyy vuokraan. Koko kiinteistön sähkönkulutus on vuonna 2023 ollut 496,25 MWh ja vuonna 2024 ollut 503,34 MWh. Jos kiinteistön sähkönkulutus ylittää 500 MWh vuodessa, voi vuokranantaja veloittaa ylimenevästä sähköstä toteutuneen kustannuksen mukaisesti.

Maksu vedestä ja jätevedestä

Vesi ja jätevesi sisältyvät vuokraan.

Lämmityskulujen korvaus

Lämmitys sisältyy vuokraan.

Jätteet ja jätehuolto

1.7.2024 alkaneen, 20.6.2024 allekirjoitetun, vuokrasopimuksen mukaan "Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omista ja vuokraamiensa tilojen käyttäjien kiinteistölle tuomista ja/tai siellä aikaansaamistansa jätteistä (seka-, muovi-, kartonki- ja biojäte ym.), niiden lajittelusta sekä jätteiden poiskuljetuksesta. Vuokranantaja vastaa koko kiinteistön em. jätteiden poiskuljetuksesta ja jätemaksuista 30.6.2025 saakka, minkä jälkeen niistä vastaa vuokralainen." Täten vuokralainen vastaa koko kiinteistön jätteiden poiskuljetuksesta ja jätemaksuista tämän vuokrasopimuksen alusta lähtien.

Lisäksi vuokralainen vastaa toiminnastaan mahdollisesti syntyvän ongelmajätteen, elektroniikkajätteen tai muun erikoisjätteen loppukäsittelystä ja niiden aiheuttamista kaikista kustannuksista.

Vakuuttaminen ja vaaranvastuu

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistö on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövuokutus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai alivuokralaisten hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.



CAREERIA

Vuokralainen vakuuttaa omalla kustannuksellaan kohteessa olevan omaisuutensa tai vuokralaisen haltuun luovutetun kolmannen tahon omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta, ilkivaltaa ja murtoja vastaan, huolehtii liiketoimintansa keskeytysvakuutuksesta sekä pitää vakuutukset voimassa koko vuokrasuhteen ajan.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi- ja viemäri vahingot, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvat häiriöt tai tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkivalta aiheutuvia vahinkoja.

Jakeluhäiriöt ja –katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistönhoidon kanalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin vuokranantajalta. Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Tällaisista töistä on etukäteen ilmoitettava kohtuullisessa ajassa vuokralaiselle tai sovittava töiden ajankohdasta vuokralaisen kanssa.

Edellä mainittu koskee myös yhteisesti sovittuja muutostöitä, joita tehdään vuokralaisen jo käyttäessä kiinteistön tiloja.

Tilojen luovutus vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päättyttyä viimeistään lain mukaiseen muuttopäivään mennessä luovuttamaan tilat siinä kunnossa kuin ne olivat tämän vuokrasopimuksen alkaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen ei ole kuitenkaan velvollinen poistamaan sellaisia vuokrakauden kuluessa rakennuksen ainesosaksi tulleita investointeja, jotka ovat sellaisenaan käytettävissä tavanomaisessa toiminnassa.

Vuokralainen huolehtii huoneistossa olleiden kalusteiden, koneiden ja/tai laitteiden tai muiden vastaavien poistamisesta syntyneiden kiinnitys jälkien paikkaamisesta ja siistimisestä sekä mahdollisesti epäsiistiksi jääneiden seinien, lattioiden ja kattojen maalaamisesta tai kunnostamisesta, kuitenkin ottaen huomioon normaali kulumisen ja huoneiston loppusiivouksesta. Vuokralaisen huoneistoon asentamat laitteistot ja kalusteet, joita vuokralainen ei poista eikä vuokranantajakaan vaadi poistettavaksi, siirtyvät vuokranantajan omaisuudeksi korvauksetta vuokra-ajan päättyttyä.

Erimielisyyden ratkaisu

Elleivät sopijapuolet kykene ratkaisemaan tästä sopimuksesta, sen toteuttamisesta tai tulkinnasta syntyviä erimielisyyksiä keskinäisin neuvotteluin, sopimuksesta aiheutuvat riidat jätetään Porvoon käräjäoikeuden ratkaistaviksi ensimmäisenä oikeusasteena.

Vuokrasopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää ja alivuokrata tiloja ilman vuokranantajan suostumusta.



CAREERIA

Mikäli vuokrattavien tilojen omistussuhteissa tulee vuokra-aikana muutoksia, tämä vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan, oikeuksineen ja velvollisuuksineen, uudelle omistajalle.

Vuokrasopimuksen voimaantulo

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Porvoossa .2025

Vuokranantaja
Careeria Oy

Vuokralainen
Porvoon kaupunki / Toimitilajohto

Kimmo Orava
Hallintopäällikkö

Mikko Silvast
Toimitilajohtaja

Christina Träskelin
Asiakkuuspäällikkö

LIITTEET

Liite 1
Liite 2

Pohjapiirustus, vuokrattava alue
Vastuunjakotaulukko



CAREERIA