

2.11.2022

Vuokranantaja:	Sipoon kunta / Tekniikka- ja ympäristöosasto / Toimitilat Y-tunnus 0203533-8 Martinkyläntie 94, 04130 SIPOO
Vuokranantajan edustaja:	Juha Pohjonen tilapalvelupäällikkö Puhelin 040 1914517 juha.pohjonen@sipoo.fi
Vuokralainen:	Vaspa Oy, Y-tunnus: 3277157-1. Tallukantie 1, 17200 Vääkylä
Vuokrakohde:	Iso-Kylätie 18, Sipoo.
Vuokrattava tila ja koko:	Toimistotilat ensimmäinen (66,3 m ²) ja toinen kerros 108,5. Vuokran perusteena oleva tila on 174,8 m ² Lisäksi yhteistä aulatilaa on 88 m ² . Toisen kerroksen neuvotteluhuoneet ovat myös kunnan kuin yrityksen käytössä.
Kohteen käyttötarkoitus:	Rakennus on vanha kunnantoimisto.
Kohteen kunto:	Vuokrattavan tilan kunto on tyydyttävä. Tila vuokrataan siinä kunnossa kuin se on vuokraushetkellä. Vuokralainen on hyväksynyt tilan kunnan.
Vuokra-aika:	Tämä sopimus astuu voimaan 15.11.2022 ja on voimassa toistaiseksi.
Vuokramäärä	1224 eur/kk Vuokraa ei peritä ajalla 1.11. – 30.11.2022, jolloin vuokralainen kunnostaa tilat vuokrauskäyttöön. Vuokranmaksu alkaa 1.12.2022 lähtien. Vuokra laskutetaan kuukausittain. Vuokraan sisältyy sähkö, lämmitys ja normaali pienjätehuolto.
Vuokrantarkistus:	Vuokrankorotus sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Perusindeksinä käytetään 2022/Q1 ja pisteluku on 119,73 (toimistorakennus). Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.päivä syyskuuta. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään syyskuussa 2023.
Vakuus	Tähän vuokrasopimukseen kohdistuu vakuus, joka on 1 kk vuokran suuruinen. Vakuus määrältään on 1224 €.
Irtisanomisaika	Vuokralaisen ja vuokranantajan osalta irtisanomisaika on 3 kalenterikuukautta. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika on 31.5.2023. Mikäli sopimuksesta halutaan irtisanoa vain tietyt osa-alueet, tällöin pidetään uudet vuokrasopimusneuvottelut.

2.11.2022

Vuokralainen vastaa:

- Vuokraamiensa tilojen päivittäisestä toiminnasta, huollosta ja yleisestä siisteydestä sekä siivouksesta (ml. ikkunat ja verhot) ja ovien / ikkunoiden lukitsemisesta.
- Omista tavaroistaan ja kalusteistaan sekä niihin liittyvistä pienhuolloista (esim. valaisimien polttimoiden vaihto)
- Sisäpuolen korjaus- ja muutostöistä omaan toimintaansa liittyen (vuokranantajan luvalla)
- Yritysjätehuollosta (esim. suuret sekajäte- ja pahvijättemäärät, lasijäte, metallijäte ja muovijäte)
- Toimintaansa liittyvistä luvista ja vakuutuksista
- Omaan toimintaansa tarvittavasta Internet -yhteydestä
- Toimintaansa liittyvien koneiden ja laitteiden hankinnasta sekä huollosta.
- Omista rikosilmoitinjärjestelmistä ja valvontakameroista
- Omaan toimintaan liittyvästä tilojen pelastussuunnitelmasta
- Havaittujen vikojen ja puutteiden ilmoittamisesta vuokranantajalle

Vuokranantaja vastaa:

- Rakennuksen katosta, ikkunoista, räystäistä, ulkoseinistä sekä rakennuksen rakenteista ja rakennuksen ulkopuolisista kuivatusjärjestelmistä kuten mahdollisista salaojista sekä näihin kaikkiin kohdistuvista huolloista ja investoinneista.
- Rakennuksen yleisestä kiinteistönhoidosta ja jätehuollosta.
- Ajo-, kävely- ja pelastusteiden aurauksesta sekä hiekoituksesta
- Käsilimitöistä (pois lukien vuokralaisen vastuulle kuuluvat ks. edellinen kohta)
- Nurmikon leikkuusta sekä pensaiden ja puiden hoitoleikkauksesta
- LVIS-järjestelmien toiminnasta, niihin liittyvistä kalusteista, varusteista ja laitteista (esim. vesikalusteet)
- Lukituksesta, avainhallinnasta, paloilmoinnista ja rikosilmoitinjärjestelmästä. Mahdolliset lisäavaimet tilataan vuokranantajan kautta.
- Kiinteistövakuutuksesta
- Ilkivallan jälkien korjaamisesta

2.11.2022

Muuta sovittua:

Tilan irtisanomisen yhteydessä vuokralainen saa ottaa mukaansa itse maksamansa kalusteet. Sipoon kunnan kalusteiden osalta tehdään yhdessä inventaario, jossa kalustekanta päivitetään ajantasalle ja rikkoutuneet kalusteet poistetaan listasta.

Muut sopimuksen ehdot:

Katso liitteestä 1 nimeltä Vuokrausehdot toimitila / liiketila / toimisto / varasto. Vuokrasopimuksessa mainitut ehdot menevät liitteen 1 edelle, mikäli tiedoissa on eriäväsyyttä.

Yrittäjän tulee huolehtia, että hänellä on toiminnan ylläpitämiseen asianmukaiset luvat. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen puutteellisista luvista.

Tilapäiset häiriöt ja viat sekä kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan alennusta vuokrasta tai vahingonkorvauksia vuokraohteessa olevalle vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai liiketoiminnalle aiheutuneista vahingoista, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan huolimattomuudesta.

Vuokralainen on tietoinen, että rakennuksen käytöstä on aikoinaan luovuttu sisäilmaongelman takia. Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan tilan tästä huolimatta ja mikäli vuokralainen päättää sopimuksen sisäilmaongelmien vuoksi, ei vuokralainen ole oikeutettu vaatimaan tästä korvauksia vuokranantajaltaan.

Vuokralaiselle luovutetuista avaimista / kulkuluvista on tehty erikseen kirjallinen tosite. Vuokralainen ei saa alivuokrata tiloja ilman vuokranantajan suostumusta. Sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.

Allekirjoitukset:

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti 11/2022

Kalevi Gran
Vaspa Oy

Juha Pohjonen
Tilapalvelupäällikkö / Sipoon Kunta

2.11.2022

Liitteet:

1. Vuokrausehdot toimitila / liiketila / toimisto / varasto
2. Pohjapiirros vuokratusta alasta
3. Teknisen valiokunnan päätös

LUONNOS