

Hyrylän liike- ja palvelukeskus

Vuokrasopimusten keskeiset ehdot

Luonnos 1.12.2020

Liite 2.2

Vuokrasopimusten keskeiset ehdot

1 Asiakirjan tausta ja tarkoitus

Tässä asiakirjassa esitetään tilaajien vuokrasopimuksiin liittyvät keskeiset ehdot.

Hankinnan aikana tarjoajat voivat esittää omia sopimusehtojaan, joissa tulee huomioida tässä asiakirjassa esitetyt keskeiset ehdot. Tarjoajan ehdot eivät voi olla kunkin vaiheen tarjousta jätettäessä olla ristiriidassa tilaajien keskeisten ehtojen kanssa.

Tilaajat voivat täsmentää hankintamenettelyn aikana tässä asiakirjassa kuvattuja keskeisiä ehtoja. Tilaajien lopullinen kanta vuokrasopimusten keskeisiin ehtoihin ilmoitetaan viimeistään lopullisessa tarjouspyynnössä.

2 Vuokra ja vuokra-aika

Tarjoajat tarjoavat hintatarjouksena kokonaisvuokraa (tässä tapauksessa kokonaisvuokran määrä yhteensä), mikä sisältää kummankin tilaajan vuokran.

Tilaajat sopivat keskenään tarjotun kokonaisvuokran jakamisesta tilaajien kesken ennen hankintapäätöksen tekemistä.

Kokonaisvuokra sisältää kiinteistön pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset, kiinteistöosa-
keyhtiö(i)lle vastikkeina kiinteistön tarvitsemasta huollosta, sähkönkulutuksesta, lämmityksestä, jäähdy-
tyksestä, vedenkulutuksesta sekä jätehuollosta aiheutuvat kulut, sekä lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan
osakkeenomistajalle kuuluvat huoneistojen sisäpuoliset huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut, pysäköintipaik-
kojen kulut sekä muut vastaavat kulut.

Kokonaisvuokra ei sisällä vuokralaisten yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sähkönkulutuksesta,
lämmityksestä, jäähdytyksestä, vedenkulutuksesta sekä jätehuollosta ja siivouksesta aiheutuvia kuluja.

Hankintamenettelyn aikana voidaan neuvotella kiinteistön ylläpitoon liittyvistä rajanvedoista.

Vuokra-aika on 15 vuotta. Tilaajat varaavat kuitenkin oikeuden jatkaa vuokrasopimusta edellä mainitun
lisäksi yhdessä tai useammassa erässä yhteensä enintään 10 vuoden ajaksi. Kunta ja HOK-Elanto te-
kevät kumpikin oman sopimuksensa. HOK-Elannon vuokrasopimus voidaan solmia sen 100 % omista-
man tytäryhtiön HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n lukuun.

3 Indeksien käyttö

Vuokrat tullaan sitomaan elinkustannusindeksiin, missä perusindeksinä käytetään tarjousten jättämis-
hetkellä viimeksi vahvistettu indeksilukua (toukokuu 2021). Vertailuindeksinä käytetään kunkin vuoden
toukokuun indeksilukua.

4 Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikkoja tulee olla yhteensä alustavasti vähintään 600 kappaletta, joista noin 80 pinta-
pysäköintipaikkaa kunnan tontille.

Asiakkaiden ajoneuvoliikenteelle tulee olla kaksi sisäänkäyntiä ja kaksi ulosajoa.

5 Tonttien hinta

Tonttien 8007 ja 8095 käypä hinta on määritetty xxxx euroksi (alv 0 %).

6 Tilojen käyttötarkoitus ja pinta-ala

Tuusulan kunnan tarvitsemien tilojen laajuus ilmoitetaan tässä vaiheessa vaihteluvälillä 2800 – 3500
m². Tilojen laajuus täsmennetään viimeistään lopulliseen tarjouspyyntöön.

Tuusulan kunta tulee käyttämään tiloja:

- toimistokäyttöön
- kunnanvaltuuston ja -hallituksen kokoontumistiloina
- kunnan asiakaspalvelutiloina

HOK-Elannon tarvitsemien tilojen laajuus ilmoitetaan tässä vaiheessa vaihteluvälillä 8000 – 10 000 kem². Tilojen laajuus täsmennetään viimeistään lopulliseen tarjouspyyntöön.

HOK-Elanto tulee käyttämään tiloja:

- myymäläkäyttöön
- alivuokrauksena myymäläkäyttöön

Tilojen tulee soveltua yllä mainittuihin käyttötarkoituksiin.

7 Tiloja koskevat yksityiskohtaiset vaatimukset

Tiloja koskevat yksityiskohtaiset vaatimukset tullaan esittämään siten, että tarjousvaiheessa tarjoajille toimitetaan HOK-Elannon myymälätiloja koskevat vaatimukset. Tuusulan kunnan käyttämiä tiloja koskevat yksityiskohtaiset vaatimukset esitetään tarjoajille kaikilta osin viimeistään lopullisessa tarjouspyynnössä.