

VUOKRASOPIMUS

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja:

*Teijo-Talot Oy
Joutnantie 73
25500 Perniö
Y- tunnus: 1607274-6*

Vuokralainen:

*Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula*

2. Vuokranantajan yhteyshenkilöt ja pankkiyhteystiedot

Teijo-Talot Oy

Pankkiyhteys:

Y-tunnus	1607274-6
OVT-tunnus	003716072746
Verkkolaskuoperaattori	Maventa
Välittäjän tunnus	003721291126

Yhteyshenkilöt

Kaupalliset asiat:

Ville Karjalainen
044-7217105
ville.karjalainen@teijotalot.fi

Projekti:

Mikko Laukkanen
050-5966575
mikko.laukkanen@teijotalot.fi

Tekninen/ylläpito:

Heidi Karlsson
044-7217140
heidi.karlsson@teijotalot.fi



3. Vuokralaisen yhteystiedot ja laskutusosoite

Tuusulan kunta

Pankkiyhteys:

Y-tunnus	0131661-3
OVT-tunnus	003701316613
Verkkolaskuoperaattori	CGI 003703575029
Merkki	Ruotsinkylän koulu väistötilat/Tuula Hakonen
Tilausviite	1838510

Yhteyshenkilöt:

Kaupalliset asiat:

Ritva Lappalainen
040 – 314 3550
ritva.lappalainen@tuusula.fi

Toteutus:

Esa Koskinen
040 – 314 2243
esa.koskinen@tuusula.fi

Suunnitteluasiat:

Mikko Heikkilä
040 – 314 4566
mikko.heikkila@tuusula.fi

4. Sopimuksen tarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella sovitaan ehdoista, joilla vuokranantaja vuokraa kohdassa 5. määriteltyyn toimitusosoitteeseen toimitettavan yksilöidyn rakennuksen vuokralaiselle sovituksi ajaksi.

Tässä sopimuksessa:

”YSE 1998 -ehdot” tarkoittaa rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja, joita noudatetaan vuokralaisen ja vuokranantajan välillä vuokralaisen hankkiessa siirtokelpoisen tilaelementtirakennuksen. Urakkamuotona on KVR-urakka (nk. avaimet käteen toimitus).

”JYSE 2014 Palvelut-ehdot” tarkoittaa julkisten palveluhankintojen yleisiä sopimusehtoja, joita sovelletaan sopimusosapuolten välillä tehtävään



vuokrasopimukseen.

5. Vuokrauskohde

Vuokrauksen kohde on vuokralaisen omistamalle ja/tai hallinnoimalle, alla kiinteistötunnuksella yksilöidylle kiinteistölle toimitettava ja asennettava rakennus, joka on yksilöity tämän vuokrasopimuksen liitteissä ja joka toimitetaan elementteinä ja asennetaan paikan päällä. Vuokralainen vastaa osoittamansa rakennuspaikan rakennettavuudesta. Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrauskohdetta alla mainittuun käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoitusta voidaan yhteisestä kirjallisesta sopimuksesta muuttaa.

Vuokrauskohde:	Ruotsinkylän koulu, väistötilat
Vuokrauskohteen käyttötarkoitus:	Koulun väistötilat
Vuokrauskohteen koko:	506,7 kem2
Toimitusosoite:	Rävbäckinkuja 29, 04360 Tuusula
Kiinteistötunnus:	858-411-0009-0037
Kohteen päätoteuttaja:	Teijo-Talot 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.

Vuokranantaja voi siirtää vuokrasopimuksen tai vuokrasaatavansa kolmannelle osapuolelle. Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokrat lyhentämättöminä kolmannelle osapuolelle ja kohdistamaan mahdolliset sopimukseen perustuvat rakennusta koskevat reklamaationsa alkuperäiselle Vuokranantajalle.



6. Vuokrauskohteen toimitus ja valmistumisaikataulu sekä vuokrauskohteen palautus

Vuokrauskohteen toimitus tapahtuu sovitun aikataulun mukaisesti kohdassa 5 mainittuun toimitusosoitteeseen.

Hanke toteutetaan Kuivaketju10-toimintamallin mukaisesti.

Vuokrauskohteen on oltava vuokrasopimuksen mukaisen toimituksen ja asennustöiden osalta valmiina viimeistään 15.7.2019. Tavoitteena on, että rakennuslupa ja ennakkolaituslupa on saatu 30.4.2019 mennessä ja vuokralainen on hyväksynyt suunnitelmat kahden viikon kuluessa siitä kun vuokranantaja on ne jättänyt vuokralaisen hyväksyttäväksi.

Mikäli rakennusluvan saaminen tai muut yllämainitut asiat viivästyvät edellä mainituista sovitusta päivämäärästä muista kuin vuokranantajasta johtuvista syistä, vuokranantajalla on oikeus määrittää vuokrauskohteen toimitukselle ja asennukselle uusi toimitusaika. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin vasta, kun vuokrauskohde on Vuokralaisen käytössä.

Vuokrauskohde tulee olla kuljetettu pois sijoituspaikaltaan 3 kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

7. Vuokra-aika ja sopimuksen voimassaolo

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun kumpikin sopijapuoli on vuokrasopimuksen allekirjoittanut. Vuokrauskohteen vuokra-aika alkaa kohteen luovutuspäivästä ja kun vuokralainen on hyväksynyt vuokrauskohteen kirjallisesti vastaanotetuksi, ja saanut tilat käyttöönsä. Vuokra-aika on alkamispäivästä lukien vähintään 60 kuukautta ja päättyy aikaisintaan 15.7.2024 (*"vähimmäisvuokra-aika"*).

Vuokralaisella on oikeus käyttää 12+12 kuukauden mittainen optiokausi vähimmäisvuokra-ajan jälkeen. Optioaika alkaa välittömästi varsinaisen vuokra-ajan päätyttyä. Vuokralaisen on ilmoitettava option käyttöönotosta vuokranantajalle kirjallisesti vähintään kuusi (6) kuukautta ennen optioajan alkua. Toisen optiovuoden osalta ilmoitus on siten tehtävä kuusi (6) kuukautta ennen ensimmäisen optiovuoden päättymistä.

Jos vuokralainen ei ilmoita option käyttöönotosta vuokranantajalle yllä olevan mukaisesti, vuokra-aika päättyy vähimmäisvuokra-ajan päättyessä. Jos ensimmäisen optiovuoden käyttöönotosta on ilmoitettu, mutta vuokralainen ei tee ilmoitusta toisen optiovuoden osalta vuokranantajalle, päättyy vuokrasopimus ensimmäisen optiovuoden päättyessä ilman erillisiä toimenpiteitä.



Optiokaudella sovelletaan samoja sopimusehtoja kuin vähimmäisvuokra-aikana.

Vuokrasopimus päättyy, kun vuokrauskohteen vuokra-aika päättyy ja kumpikin sopijapuoli on täyttänyt tämän vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa toista sopijapuolta kohtaan.

8. Käyttöönoton viivästyminen ja sopimussakko

Jos vuokrauskohteen käyttöönotto viivästyy vuokranantajasta johtuvasta syystä, vuokralaisella on oikeus viivästyssakkoon jokaiselta alkavalta vuorokaudelta, jolla käyttöönotto viivästyy sovitusta päivästä.

Viivästyssakon osalta noudatetaan YSE 1998 ehtoja.

Vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvausta viivästyksestä aiheutuneesta välittömästä vahingosta siltä osin kuin vahingon määrä ylittää vuokralaiselle maksettavan viivästyssakon määrän.

Mikäli toimitus on viivästynyt viivästyssakon perimistä koskevan enimmäisajan verran eikä vuokrauskohdetta ole vuokranantajan viivästyksen jatkuessa edelleen otettu käyttöön, vuokralaisella on oikeus välittömästi purkaa vuokrasopimus kokonaan tai osin ja hankkia korvaava vuokrauskohde muulta toimittajalta, jolta korvaava vuokrauskohde tai muu vuokrauskohteen korvaava tila on saatavissa viivästyksettä.

Vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvauksena korvaavan vuokrauskohteen tai muun vuokrauskohteen korvaavan tilan hankintahinnan ja alkuperäisen vuokranantajan vuokraushinnan erotus sekä korvaavan vuokrauskohteen tai vuokrauskohteen korvaavan tilan etsimisestä vuokralaiselle aiheutuneet selvittely-ym. kustannukset siltä osin kuin vahingon määrä ylittää vuokralaiselle maksettavan viivästyssakon määrän.

Mikäli viivästyminen johtuu vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä huolimattaomuudesta, vastaa vuokranantaja kaikista vuokralaiselle aiheutuneista välittömistä ja välillisistä vahingoista riippumatta maksettavan viivästyssakon määrästä.

Välillinen ja välitön vahinko määritellään kauppalain 67 §:n mukaan.

Mikäli toimitus viivästyy ylivoimaisen esteen vuoksi, sopimusveloitteen täyttämisen aikaa jatketaan viivästyksen keston pituuden mukaisesti, kuitenkin enintään viisi (5) viikkoa, jonka ajan jälkeen vuokralainen voi hankkia vuokrauskohteen muulta toimittajalta, jolta korvaava vuokrauskohde tai muu



vuokrauskohteen korvaava tila on saatavissa viivytyksettä. Tällöin vuokralaisella ei ole oikeutta sopimussakkoon eikä oikeutta vahingonkorvaukseen viivästyksen johdosta.

Ylivoimainen este on määritelty tämän vuokrasopimuksen liitteenä olevissa yleisissä sopimusehdoissa.

9. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokrauskohteesta vuokraa vuokranantajalle 16 333,00 € kuukaudessa sovitun vähimmäisvuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokran määrä on sovittu kiinteänä vuokra-ajaksi. Edellä mainittu koskee myös optioaikaa.

Mikäli vuokralainen jatkaa vuokrasopimusta optioajan jälkeen, on vuokranantajalla oikeus esittää vuokranmuutosta yleistä kustannuskehitystä vastaavasti perustelluista syistä. Vuokranantajan on tehtävä kirjallinen ilmoitus vuokranmuutoksesta vuokralaiselle viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen suunniteltua vuokrankorotuksen voimaantuloa.

Vuokranantajan on esitettävä Vuokralaiselle asianmukainen ja perusteltu selvitys kustannusten kehityksestä ja vuokranmuutoksen syistä.

10. 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 hyväksytyyn laskun päivämäärästä. Viivästyneen maksun viivästyskorko on kyseisen ajankohdan korkolain mukainen.

11. 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/sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Vastuunjakotaulukko
2. Hintalomake
3. Tarjouspyyntö 21.12.2018
4. Vuokrasopimuksen yleiset sopimusehdot



5. YSE 1998
6. JYSE 2014 Palvelut
7. Tarjoajan tarjous 16.1.2019
8. Vuokrakohteen piirustukset ja rakennustapaselostus
 - asemapiirros
 - pohjapiirustukset
 - julkisivupiirustukset
 - leikkauspiirustukset

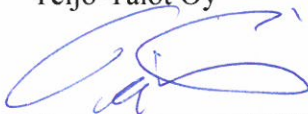
Vuokralaisen allekirjoittamien vuokrasopimuskappaleiden on oltava perillä vuokranantajalla 27.3.2019 mennessä, siten että vuokrasopimus tämän hetkisessä muodossaan ja ehdoiltaan sitoo vuokranantajaa.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Tuusula maaliskuun 27. päivänä 2019

VUOKRANANTAJA

Teijo-Talot Oy

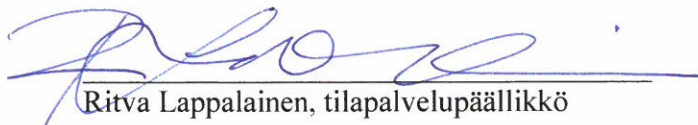


Timo Koivisto, toimitusjohtaja

Tuusulassa maaliskuun 27. päivänä 2019

VUOKRALAINEN

Tuusulan kunta, Tilapalvelut



Ritva Lappalainen, tilapalvelupäällikkö

LIITTEET

1. Tarjouspyyntö liitteineen 21.12.2018
2. Tarjoajan tarjous liitteineen 16.1.2019