

## ESISOPIMUS (LUONNOS) LIIKETILAN VUOKRAUKSESTA

**1. Vuokranantaja** Nimi : Kiinteistö Oy Paltamon Kiehin  
Osoite : Salmelankuja 1 88300 Paltamo  
Yhteyshlö : Harri Hyyryläinen 044-2885609  
Mail : harri.hyyrylainen@paltamo.fi  
Y-tunnus : 0580859-4  
(jäljempänä Vuokranantaja)

**Vuokralainen** Nimi : Paltamon kunta, kasvatus- ja opetuspalvelut/kirjasto  
Osoite : Salmelankuja 1 88300 Paltamo  
Yhteyshlö : Eija Kurkinen-Kauppila  
Mail : Eija.kurkinen-kauppila@paltamo.fi  
Y-tunnus : 0188808-0  
(jäljempänä Vuokralainen)

### 2. Vuokran kohde

2.1. Tällä esivuokrasopimuksella osapuolet sopivat Vuokranantajan rakennuttamaan kohteeseen toteutettavien, jäljempänä yksilöitävien tilojen vuokraamisesta Vuokralaiselle (jäljempänä "Vuokratilat").

2.1.1. Osoitteessa: Sairaالاتie 2 88300 Paltamo

Vuokrattava pinta-ala yhteensä noin 340 m<sup>2</sup>

2.2. Vuokrattavat tilat ja niiden sijainti ilmenee liitteenä olevasta alustavasta pohjapiirroksesta (liite 1).

Tilat vuokrataan Paltamon kunnan kasvatus- ja opetuspalveluille kirjastopalveluiden käyttöön.

### 3. Vuokra-aika ja sen alkaminen

3.1. Vuokra-aika on kaksikymmentäviisi (25) vuotta. Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta (10) vuodella. Vuokrasopimuksen jatkamisesta on ilmoitettava (6) kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokranantajalle.

Sopimus jatkuu nyt sovitun vuokra-ajan päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Vuokratilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle arviolta lokakuussa 2027 alkaen. Tilat voidaan luovuttaa vuokralaiselle aikaisemmin töiden valmistuttua

#### 4. Vuokra

##### 5.

- 5.1. Pääomavuokran määrä on arviolta toimitilasta 340 m<sup>2</sup> on 18,00-20,00 euroa/m<sup>2</sup>/kk =6120–6800 alv 0 %.
- 5.2. Pääomavuokraa tarkennetaan, kun KVR-urakka tarjoukset on saatu ja lopullinen vuokra vahvistetaan siten, että pääomalle lasketaan 6,5–7 % tuotto.
- 5.3. Lisäksi vuokralainen maksaa kuukausittain vuokratilojensa pinta-alan ja kaikkien vuokrattavien huoneistojen pinta-alojen suhteessa osuutensa kiinteistön hoito- ja ylläpitokuluista eli hoitovastiketta. Hoitovastike muodostetaan laskennallisesti vuokranmaksun alkaessa ja hoitovastike tarkistetaan vuosittain todellisten kulu- jenmukaisesti vastaamaan vuokratilojen osuutta koko rakennuksen toteutuneista hoitokustannuksista. Yliperitty osuus palautetaan ja aliperitty osuus veloite- taan vuokralaisilta vuosittain maaliskuun loppuun mennessä. Arvio hoitovastik- keen suuruudesta on 3,50 – 4,40 €/ m<sup>2</sup>/kk + alv 25,5 % Hoitokustannuksia ovat: lämmitys, kiinteistösähkö, ulkoalueiden ja yhteisten tilojen hoito, kiinteistövero, jätehuolto ja kiinteistön vakuutusmaksu. Mahdolliset muut vuokranantajan tilatut erilliset palvelut laskutetaan ylläpitovuokrassa.
- 5.4. Hoitovastiketta ei peritä ollenkaan kylmien varastotilojen osalta.
- 5.5. Hoitovastike maksetaan siten, että siihen lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Hoitovastike ei sisällä vähennettävää ve- roa.
- 5.6. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen jälkeen määräämät mahdolliset vuok- raustoimintaan liittyvät uudet tai korotetut verot ja vastaavat maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vastaavat korotukset voidaan tehdä myös kesken vuokravuoden.
- 5.7. Vuokra ja hoitovastike maksetaan varsinaisen vuokra-ajan alusta lukien kuu- kausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.
- 5.8. Viivästyneille erille peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

#### 6. Vuokravakuus

- 6.1. Vuokralaiselta ei vaadita vuokravakuutta.

#### 7. Vuokran korottaminen

- 7.1. Vuokraa voidaan korottaa elinkustannusindeksin (vuosi 1951:100) muutoksen mukaisesti siten, että perusindeksinä on joulukuun 2025 indeksi ja vuokraa tar- kistetaan vuosittain 1.1 alkaen vastaavan kalenterikuukauden indeksin perus- teella indeksien muutosta vastaavasti. Ensimmäinen korotus tulee maksuun 1.1.2027. Vuokraa ei alenneta elinkustannusindeksin alentuessa.

- 7.2. Jos elinkustannusindeksin noteeraaminen loppuu, tarkistetaan vuokraa jonkin muun yleisen kustannustason kehitystä kuvaavan kriteerin perusteella.

## 8. Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet

- 8.1. Vuokralainen vastaa Vuokratilojen sekä niitä yksinomaan vuokralaisen itse asentamien laitteiden sekä valomainostensa tai vastaavien osalta huollosta, siivouksesta, vartioinnista sekä omasta jätehuollosta. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan ikkunoiden ja vuokratuissa tiloissa olevien vuokra-aikanaan särkyneiden valaisinten korjaamisesta sekä sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutoksista lukuun ottamatta peruskorjauksen luonteisia töitä.
- 8.2. Vuokralaisella on oikeus teettää vuokratiloihin muutoksia omalla kustannuksella vuokranantajan suostumuksella. Vuokralainen asentaa vuokraamiinsa tiloihin kulunvalvonta laitteiston omalla kustannuksellaan.
- 8.3. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asennuttaa Vuokratiloihin niihin kuuluvien normaalien ja/tai erikseen sovittujen kaapelointien lisäksi muitakin sähkö-, puhelin- ja tietoliikennekaapelointeja edellyttäen, että asennukset dokumentoidaan asianmukaisesti. Mahdolliset muut muutos- ja korjaustyöt Vuokralainen voi suorittaa vain Vuokranantajan etukäteen tarkistaman ja hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Vuokralainen vastaa siitä, että sen tiloissa suorittamat työt tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti ja etteivät ne aiheuta vahinkoa Vuokratiloille. Edellä mainitut mahdolliset muut muutos- ja korjaustyöt Vuokralainen suorittaa ensisijaisesti omalla kustannuksellaan.
- 8.4. Vuokralainen saa kiinnittää viranomaisten hyväksymiä valomainoksia tai kilpiä kiinteistön seinään Vuokranantajan osoittamiin paikkoihin.
- 8.5. Vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan mahdollisten viranomais- ja muiden lupien saamiseen, jotka ovat tarpeen Vuokralaisen edellä mainittujen oikeuksien toteuttamiseksi.
- 8.6. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokratiloja tässä sopimuksessa määriteltyyn tarkoitukseen.
- 8.7. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokratiloja ja käyttämään mahdollisia yhteistiloja ja -alueita huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä.
- 8.8. Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa Vuokranantajalle vuokrattuja tiloja kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.
- 8.9. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta Vuokranantajan vuokratiloissa suorittamien tarpeellisten korjaustöiden johdosta, mikäli niistä on ilmoitettu Vuokralaiselle asianmukaisesti etukäteen.

- 8.10. Vuokralainen vastaa toimintansa vuokratuilla tiloille asettamien viranomaisvaatimusten täyttämistä ja tämän toimintansa vuokratiloille aiheuttamasta kuluksista, rasituksesta ja korjaustarpeesta lukuun ottamatta normaalia kulumista.

## **9. Vuokratilojen kunto vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä**

- 9.1. Vuokranantaja luovuttaa tilat Vuokralaisen käyttöön toimintakuntoisena ja siivottuna. Kun tilat otetaan käyttöön, tehdään tiloissa vastaanottokatselmus, josta laaditaan pöytäkirja. Vastaanottokatselmuksessa tarkastetaan tilojen kunto ja lisäksi Vuokranantaja esittelee tilat ja niiden käytön. Vastaanottokatselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat Osapuolet allekirjoittavat.
- 9.2. Vuokralainen luovuttaa tilat toimintakuntoisena ja siivottuna. Tilojen tulee olla vuokrasuhteen päättyessä normaali kulumisen huomioon ottaen sellaisessa hyvässä kunnossa, kuin tämän sopimuksen mukainen ylläpitovastuu edellyttää
- 9.3. Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus on pidettävä viimeistään kolme (3) päivää hallinnan luovutuksen jälkeen. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat Osapuolet allekirjoittavat.
- 9.4. Vuokralaisella on oikeus ja, ellei toisin sovita, velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet ja palauttaa Vuokratilat alkuperäiseen kuntoon. Muut muutos- ja parannustyöt jäävät korvauksetta Vuokranantajan hyväksi, ellei Vuokranantaja edellytä Vuokratilojen palauttamista alkuperäiseen kuntoon.
- 9.5. Rakenteisiin Vuokralaisen toimesta asennettuja kaapelointeja ei tarvitse purkaa, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokranantajalle niitä koskevat dokumentit.

## **10. Vuokranantajan velvollisuudet**

- 10.1. Vuokranantaja järjestää kiinteistön isännöinnin, huollon ja ylläpidon edellä sovituin periaattein, ellei muuta ole sovittu.
- 10.2. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan mm. siitä, että alueen liikennealueet parkkipaikoineen on asiallisessa kunnossa sekä liikennöinti- ja käyttökelpoisia.
- 10.3. Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle erikseen sovittavan määrän rakennuksen ja vuokratilojen lukitusjärjestelmään soveltuvia avaimia/kulikutunnisteita kuitausta vastaan. Avaimet/tunnisteet luovutetaan vuokrakauden alkaessa erikseen sovittavana ajankohtana. Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet Vuokralainen saa kiinteistöyhtiön isännöitsijän kautta.
- 10.4. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei

vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

- 10.5. Vuokranantaja on velvollinen myöntämään Vuokralaiselle vapautuksen suorittaa vuokraa kohtuullisilta osin ajalta, jolloin Vuokratilojen käyttö on osittain tai kokonaan estynyt ainoastaan, mikäli tämä johtuu Vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta seikasta.

## **11. Sopimuksen siirtäminen ja edelleenvuokraus**

- 11.1. Vuokrasopimuksen siirtäminen kolmannelle edellyttää vuokranantajan kirjallista suostumusta.

## **12. Muita ehtoja**

- 12.1. Vuokranantajalla on rajoittamaton oikeus kiinteistön omistusoikeuden siirtämiseen kolmannelle ilman, että vuokralaisella on tällä perusteella irtisanomisoikeutta.
- 12.2. Mikäli tästä vuokrasopimuksesta ei muuta ilmene, sovelletaan vuokrasopimukseen kulloinkin voimassa olevaa lakia Liikehuoneistojen vuokrauksesta (31.3.1995/482) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.
- 12.3. Tämä vuokrasopimus astuu voimaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.
- 12.4. Tässä sopimuksessa aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Erimielisyydet voidaan saattaa käsiteltäväksi Suomen Asianajajaliiton sovintomenettelysääntöjen mukaan tapahtuvassa sovintomenettelyssä, mikäli osapuolet sitä erikseen kirjallisesti sopivat. Jos asiassa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, oikeuspaikka on Kajaanin käräjäoikeus.

### 13. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

#### Sopimus voidaan allekirjoittaa, mikäli hanke toteutuu

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paltamossa \_\_\_\_\_kuuta 2026

Vuokralainen

**Paltamon kunta, kasvatus- ja opetuspalvelut**

---

Eija Kurkinen-Kauppila  
kasvatusjohtaja

Paltamossa \_\_\_\_\_kuuta 2026

Vuokranantaja

**Kiinteistö Oy Paltamon Kiehin**

---

Harri Hyyryläinen  
toimitusjohtaja