

Päiväkoti Suonenjoelle

Lisäkirje 1.

Lisäkirjeellä vastataan 24.7.2025 mennessä tulleisiin kysymyksiin. Vastauksia voidaan vielä tarkentaa ja viimeistään 1.8.2025 jätettyihin lisäkysymyksiin vastataan viimeistään 6.8.2025.

Kysymykset on Kirjattu sinisellä ja kursivoidulla ja niiden vastaukset heti kysymyksen jälkeen.

Tarkennuksia tarjouspyyntöön:

- Onko kohteessa ilta- tai yökäyttöä? - Järjestetäänkö vuorohoito johonkin tiettyyn yhteen ryhmään tai joihinkin ryhmiin? - Mitä tarkoitetaan vuorohoidon keittiöllä ja minkälaiset toiminnalliset vaatimukset sille on?

V: Kyllä, yksi ryhmistä on ns. vuorohoitoryhmä, joka on ilta ja yökäytössäkin. Vuorohoidon keittiövarustus on kerrottu rakennustapaselostuksen kohdassa 63. Hoitajan tulee pystyä toimimaan vuorohoidon ilta ja yöhöön tiloista käsin siten, ettei tarvitse lähteä välillä välipalan tekoon pääkeittiöön.

- Tarjouspyynnöstä puuttuu tilaohjelma; eri dokumenteissa on lueteltu erilaisia tilatarpeita. Mitä tiloja tarjoukseen tulee kokonaisuudessaan sisällyttää?

V: Tiloista on kuvausta tarjouspyynnössä (esim. kohdassa 2) erityisesti niiltä osin, kun tila on haluttu täsmentää RT103689 nähdessä. Myös rakennustapaselostuksen kohta 62 antaa lisätietoa tiloista.

- Urakkaohjelmassa viitataan "tilaajan laadittamaan kilpailuvaiheen perustamistapalausuntoon". Onko tällaista saatavissa maanrakennusurakan laskentaa varten?

V: Ei ole. Tilojen vuokraaja suunnitteluttaa ja rakentaa tilat ja mm. perustamistapalausunto kuuluu suunnitteluun, joka toteutetaan ennen urakkakilpailutusta.

- Voisiko tarkentaa sekä jakelukeittiöön tarvittavia ammattikeittiölaitteita että niiden määrää?

V: Rakennustapaselostuksessa on yksilöity kuvaus laitteista. Jääkaappien ja pakastimien määrää ei ole yksiselitteisesti kirjattu. Määrän tulee vastata henkilöstömäärän tarpeita.

-Mitä kalusteita vuokralaiselta siirtyy jakelukeittiöön?

V: Ei siirry mitään.

- Voisiko tarkentaa mahdollisia tauko tai ryhmätiloihin tulevia kalusteita ja laitteita?

V: Tarjouspyynnössä on tärkeät nostot varusteiden suhteen. Lisäksi suunnittelua ohjaa toiminnallisuus ja RT- kortin ohjeet. Tarjoajan tarjouksessa esittämää varustetasoa, sen toiminnallisuutta ja laatua arvioidaan osana tarjouksen laatupisteytystä.

- Tuleeko päiväkotiin yhteensä 4 vai 6 erillistä ryhmää?

V: Kuusi. Tarjouspyynnön kohdassa 3: ”Tilat suunnitellaan neljälle päiväkotiryhmälle (yli 3 vuotiaat) ja kahdelle (2) päiväkotiryhmälle (0-3 vuotta).”

- Mikä on kunkin päiväkotiin tulevan ryhmän koko tilojen ja ilmanvaihdon mitoitus varten?

V: Ryhmätilat suunnitellaan suunnitteluohjeen maksimiryhmäkokojen mukaan. Jos esim. 0-3 vuotiaiden maksimiryhmäkoon suositus on 12 lasta + henkilökunta, tulee sitä käyttää mitoituksessa. Vastaava mitoitusluku on 3-6 vuotiaille lienee 21 lasta/ ryhmä + henkilökunta.

- Voiko kuraeteistiloja ja eteistiloja yhdistää ryhmien kesken yhteisiksi?

V: Kyllä. Päiväkotitoimijat kokee, että esim. kahden ryhmän yhteiskäyttöiset eteistilat lisää henkilöstön käytön tehokkuutta. Esitetty ratkaisu tullaan huomioimaan laatupisteytyksessä.

- Mitä tarkoitetaan tarvittavalla vuorohoidon keittiövarustuksella?

V: On kuvattu tarjouspyynnön rakennustapaselostuksen kohdassa 63.

- Tuleeko päiväkotiin suunnitella ruokalatila vai syövätkö lapset ryhmätiloissa?

V: Lapset syövät ruokalatilassa, ei ryhmätiloissa. Ruokalatila voi olla osa tarjouspyynnössä kuvattua min. 80 m2 toimintatilaa.

- Mikä on rakennusalueen koko, jolle uusi päiväkoti sijoittuu?

V: Lisäkirjeen liitteenä mm. ote asemakaavasta, joka selventää asiaa. Nykyinen, tänä syksynä purkautuva koulu on yli 2000 m2. Koulu ei täytä kaikilta osin rakennusoikeusaluetta.

- Voiko rakennus olla 1-kerroksinen?

V: Kyllä. Toiveena on nimenomaan yhdessä tasossa oleva rakennus.

- Voiko rakennus olla 2-kerroksinen

V: Tarjouspyynnössä ei sitä ole jyrkästi kielletty.

- Onko kaavassa uudelle päiväkotirakennukselle kohdistuvia kaavamääräyksiä?

V: Liitteenä kaavaote ja ote määräyksistä. Tällä hetkellä on merkinnällä opetustoimintaa palveleva rakennusten korttelialue. Jouduttanee tekemään kaavaan muutos.

Rakentamisjärjestys ohjaa myös rakentamista.

- Saadaanko tieto vesi-, hulevesi- ja viemäriliittymien sijainnista?

V: Kyllä. Lisäkirjeen liitteenä LVI asemakuva.

- Onko vaatimuksia hulevesien käsittelylle tai viivytykselle?

V: Hulevedet on mahdollisuus johtaa kentän ja rakennuslaueen välissä olevaan hulevesiputkeen, joka purkaa Jalkalantien ojaan. Rakentamisjärjestys ohjaa imeyttämään hulevedet ensisijaisesti tontilla. Alue ei ole pohjavesialuetta, joten siitä johtuvia erityisvaatimuksia ei ole, mutta rakennusjärjestykseen on tutustuttava.

- Saadaanko tieto sähköliittymän sijainnista maanrakennustöiden laskentaa varten?

V: Lisäkirjeen liitteenä asemapiirustus maakaapeleista.

- Voidaanko saada tontin kanta-kartta ja johtokartat suunnittelun lähtötiedoiksi dwg-muodossa?

V: Selvitetään, jos tarjouskilpailutus johtaa sopimukseen.

- Voidaanko saada asemakuva tarjoukseen jätettävän asemapiirustuksen pohjalle?

V: Lisäkirjeen liitteenä otteita asemakuvista. Myös osoitteessa: [Karttapalvelu](#) tai [Kaavoitus - Suonenjoki](#) löytyy karttoja. Tarvittaessa voi olla yhteydessä myös Suonenjoen maanmittausinsinööriin tai kaavoittajaan. Kaavoittaja palaa lomilta elokuussa.

- Voidaanko liikuntasali toteuttaa 3000mm vapaalla huonekorkeudella, jotta sekin voidaan toteuttaa siirtokelpoisena tilaelementtirakenteisena ja muuntojoustavana muihin tiloihin yhdistettävissä olevana tilaosana?

V: Tarjouspyynnössä on kirjattu vaatimus, että liikuntasalin vapaa huonekorkeus tulee olla vähintään 4000 mm.

- Mikä on tilaajan hankkeelle arvioima kustannustaso/budjetti?

V: Ei ole arviobudjettia.

- Minkä ryhmäkoon mukaan kunkin 6 ryhmän tilat mitoitetaan?

V: Vastattu aiemmin tässä lisäkirjeessä. Tilojen mitoitusta ohjaa ikäryhmien mukaiset maksimilapsimäärät.

- Tarjouspyynnöstä: *“jokaisessa päiväkotiryhmässä lepo / leikkihuone, jossa kaappisängyt vähintään jokaiselle lapselle ryhmän mitoituksen mukaisesti” Mitkä ovat kunkin ryhmän mitoitukset kalustuksen laskemista varten?*

V: Vastattu aiemmin.

- *Useassa rakennustapaselosteen kohdassa mainitaan “Jos rakennus tulee tilaajan ylläpidettäväksi, niin rakennus varustetaan...”. Tuleeko rakennus tilaajan ylläpidettäväksi vai voidaanko nämä vaatimukset toteuttaa vasta, mikäli tilaaja lunastaa rakennuksen optiokausienkin jälkeen?*

V: Lähtökohtaisesti tilaaja on suunnitellut, että hoitaa kiinteistöhuollon ja siivouksen. Tarjouspyynnössä on pyydetty erillishinta kiinteistöhuollolle ja siivoukselle.

- *Mikä on ylläpidon vastuurajataulukko kohteelle vuokra-aikana?*

V: Kohteen vuokrasopimusluonnos jätetään tämän vuokrasopimuksen liitteenä. Ko. vuokrasopimuksessa tulee määritellä kiinteistöhuollon ja siivouksen velvoitteet yksityiskohtaisesti. Ylläpidon vastuunjakotaulukko laaditaan vuokrasopimuksen liitteeksi riippumatta siitä kuka kiinteistönhuollosta vastaa. Tilaajalla on mahdollisuus hoitaa kiinteistöhuolto ja siivous omana työnä.

- *Tarjouspyynnössä “Yhteisissä toimintatiloissa tulisi olla vähintään 80 m² suuruinen yhtenäinen toimintatila, joka voi muodostua kaksi tai kolme tilaa yhdistämällä. Henkilöiden kokonaismäärä on 134 hlö.” Tarkoitetaanko tällä sitä että ryhmätilojen täytyisi olla yhdistettävissä vai, että ruokala ja liikuntasalin tulisi olla yhdistettävissä yhteensä tämän kokoiseksi tilaksi?*

V: On ajateltu, että tehokkainta tilojen käyttöä olisi yhdistää liikuntatilaa, ruokalatilaa ja/ tai henkilökunnan taukotilaa. Ryhmätilojen yhdistettävyyttä toimintatilaksi ei ole osattu ajatella.

- *Julkisessa rakentamisessa yleisesti käytetty tavoite huonekorkeudelle on 3 000 mm, lukuun ottamatta talotekniikan vaatimia alas laskettuja sisäkattoja. Noudatetaanko tätä tavoitetta tässä hankkeessa siten, että päiväkotiryhmän leikki- ja lepo huoneissa huonekorkeus olisi vähintään 3 000 mm?*

V: Tarjouspyynnössä ei ole kirjattu em. tavoitetta. Mennään tarjouspyynnön ja rakentamismääräysten mukaan.

- *Kiinteistöhuollon ja siivouksen optiohintaa on osana tarjouksen vertailuhintaa. Toimittaako tilaaja palvelukuvauksen toivomallaan sisällöllä sekä kiinteistönhoidosta että siivouksesta,*

jotta tilaajan saamat tarjoukset ovat keskenään vertailukelpoisia ja lopputulos tehtävien laajuuden osalta tilaajalle soveltuva.

V: Lisäkirjeen liitteenä on kiinteistöhuollon huoltokirjan tehtäväluettelo. Hinnoitellaan kiinteistöhuoltoon ko. huoltokirjan tehtävät. Siivouksen palvelukuvausta ei ole liittää mukaan. Siivous toteutetaan normaalia päiväkotitasoa vastaavalla tavalla.

- Laskeeko tilatoimittaja vain iLOQ s5 avainpesät sekä heloitukset?

V: Normaali vuokratilaus. Kysymyksestä ei ihan selviä, mitä on halu jättää laskematta.

- Lasketaanko tarjous, siten että avainhallinnasta sekä kulunvalvonnasta vastaa tilaaja urakkaohjelman mukaan?

V: Kyllä.

- Liikuntasalin minimikorkeudeksi mainitaan 4000 mm. Onko liikuntasalille muita vaatimuksia, esimerkiksi minimikoko?

V: Ei, mutta ns. toimintatilan tulisi olla min. 80. Liikuntasali voi olla osa toimintatilaa.

- Mihin käyttötarkoitukseen ryhmä- ja lepotilojen ja liikuntatilojen kosketusnäytöt on ajateltu? Minkälaisia kosketusnäyttöjen tulee missäkin tilassa olla? Tuleeko monitoimitilassakin olla kosketusnäyttö?

V: Monitoimitilaan ei ole kirjattu kosketusnäyttötarvetta, mutta sinne on määritelty valkokangas jätv- ja videoprojektoriteline. Kosketusnäyttöjen käyttötarkoitusta ei vielä voi tarkentaa.

- Minkälaisin kriteerein tehdään laatupisteytys koskien kohtia ”Tilat ja arkkitehtuuri” ja ”Kalustus”?

V: Kerrottu tarjouspyynnössä. Ei tarkenneta tällä lisäkirjeellä.

- Onko tarjouspyyntöasiakirjoilla pätevyysjärjestys?

V: On. Kerrottu urakkaohjelman kohdassa 7.2.

- Onko tarjouspyyntöön pohjakarttaa, tilaohjelmaa tai viitesuunnitelmia?

V: Viitesuunnitelmia ei ole. Alueeseen liittyen on tämän lisäkirjeen liitteenä mm kaavaote.

- Onko Tilaajalla osoittaa väestösuoja nyt rakennettavalle päiväkodille? Tai, onko rakennukselle tarkoitus hakea väliaikaista rakennuslupaa? Vai tuleeko päiväkotia suunnitella siten, että siinä on myös vss? Jos vss tulee sisällyttää suunnittelun, mitä toimintoja väestösuojaan voidaan sijoittaa?”

V: Väestösuoja ei ole osoittaa. Väestösuojan tarve ei tässä vaiheessa tiedossa. Tarjoajan tulee se todennäköisesti tietää ja tarjota sen mukaan.

- Rakennustapaselostuksessa sanotaan: ”Seinien sisäpinnat toimittajan vakiintuneen käytännön mukaisesti.” Voidaanko käyttää moduuli- ja tilaelementtirakentamisessa yleisestä käytettyä, vakiintunutta käytäntöä edustavaa ja paremmin soveltuvaa tasoitettua viistereunaista kipsilevyä ylitasoituksen sijasta? Onko ylitasoitus välttämätöntä?

V: Tarjouspyynnön kohdan 3 mukaan kipsilevyseinät tulee olla ylitasoitetut.

- Riittääkö, että ullakolle päästään vain ulkokautta?

V: Riittää

- Saadaanhan jakelukeittiöstä laiteluettelo toimitettavista varusteista/kalusteista, jotta tarjouksista saadaan tasavertaiset?

V: Mennään tarjouspyynnön mukaisilla listoilla.

- Saadaanko johtokarttaselvitys?

V: Lisäkirjeen liitteenä on LVI asemakuva ja maakaapeleiden asemakuva. Urakoitsijan on pyydettävä enne rakentamiseen ryhtymistä kaapelinäytöt. Kaupunki toimittaa tiedot kaupungin tiedossa olevista johdoista.

- Saadaanko nykyisen koulun pinnantasaussuunnitelma?

V: Asemakuvasta ja kohteen tutustumiskäynnillä selviää taseus riittävällä tarkkuudella. Kohteen suunnitteluun kuuluu tarvittavien suunnitelmien toki.

- Saadaanko tilaajan laadittama kilpailuvaiheen perustamistapalausunto?

V: Perustamistapalausuntoa ei ole laadittu. Tilojen vuokraaja suunnitteluttaa ja rakentaa tilat ja mm. perustamistapalausunto kuuluu suunnitteluun, joka toteutetaan ennen urakkakilpailutusta.

- Tarjoajalla tulee olla ISO-sertifikaatit (laatu-, ympäristö- sekä työterveys- ja työturvallisuusjärjestelmät) Voiko nämä korvata yrityksen omalla kirjallisella järjestelmällä +FC-varmennustodistuksella tuotteen osalta?

V: Vaatimukset on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3. Kelpoisuusvaatimusten muuttaminen ilman hankinnan keskeyttämistä ei ole mahdollista.

- Tarjouspyynnössä mainitaan tilaajan teettämät alustavat pohjatutkimukset, joita ei kuitenkaan ole tarjouspyyntöaineistossa. Voitteko toimittaa ne?

V: Takennus; Tilaaja ei teetä alustavia pohjatutkimuksia. Pohjatutkimukset kuuluu päiväkodin suunnitteluun.

- Tarjouspyynnössä mainitaan, että jokaisella ryhmällä tulee olla käytössä kuraeteinen. Hyväksytäänkö kahden ryhmän yhteiskäytössä oleva kuraeteinen, jolloin valvontakin on helpompaa?

V: Eteinen ja kuraeteinen on mahdollista ja on jopa hyvä olla kahden ryhmän yhteistila, jonka mitoituksessa on huomioitu kaksi ryhmää.

- Tarjouspyynnössä nimetään yhteistoimintatila, jonka minimikooksi annetaan 80 m². Voiko yhteistoimintatila on osa liikuntasalia tai ruokasalia? Minkälaisin kriteerein yhteistoimintatilan toiminnallisuutta arvioidaan?

V: Kyllä. Yhteistoimintatilan ajatukset voivat poiketa voimakkaasti eri tarjoajien välillä. Raati arvioi ja perustelee toiminnallisuuden.

- Tarjouspyynnössä on ristiriitaa referenssivaatimuksessa. "Tarjoajan on esitettävä referenssinä vähintään kolme (3) vähintään 1500 kem² siirtokelpoista päiväkotitilahanketta viimeisen viiden (5) vuoden aikana. Referensseiksi listattujen kohteiden tulee olla modulaarisesti rakennettuja koulu- ja/tai päiväkotirakennuksia, jotka ovat viranomaisen hyväksytysti loppukatselmoimia." Kelpaahan referenssiksi myös tuossa jäljemmässä lauseessa mainitut koulurakennukset? yli 1.500 kem² siirtokelpoiset päiväkodit ovat harvinaisempia kuin vastaavan kokoiset koulurakennukset ja rajaa näin potentiaalisia tarjoajia pois kilpailusta.

V: Ei ole ristiriitaa. Koulurakennus kelpaa referenssiksi (ja/tai).

- Tarjouspyyntö on epäselvä tarjoukseen liitettävien tietojen osalta, täsmennättekö: ♣ tuleeko pääsuunnittelija ja työnjohtaja nimetä jo tarjoukseen? ♣ tuleeko nimetyn työnjohtajan pätevyudet ja referenssit liittää tarjoukseen? ♣ tuleehan ISO sertifikaattien olemassaolon vahvistavat todistukset liittää tarjoukseen?

V: Pääsuunnittelija ja työnjohtaja tulee nimetä. Pätevyudet ja referenssit osoittavat dokumentit tulee liittää tarjoukseen. ISO- sertifikaattien todistuksia ei ole tarjouspyynnössä listattu, mutta em. dokumentit tarkistetaan joka tapauksessa, ennen kuin sopimus voidaan tehdä. Siksi ne on selvintä liittää jo tarjoukseen mukaan.

- Tarjouspyyntöaineistossa puhutaan KVR-suorituksen takuuajasta ja edellytetään urakoitsijalta vakuuksia, jotka eivät ole yleinen käytäntö vuokraohteissa vuokranantajan vastatessa rakennuksen teknisestä ylläpidosta koko vuokra-ajan. Eihän ole tarjouksen hylkäysperuste, jos tarjouslomakkeessa kohta "Vakuuslaitos" on tyhjä? Sisältäähän tarjouslomakkeella tarjottava vuokra myös rakennuksen teknisen ylläpidon koko vuokra-ajan?

24.7.2025

V: On tarjoajan riski jättää tarjouslomakkeen kohtia tyhjäksi. Tässä vaiheessa tilaaja on kirjannut, että vakuudet edellytetään. Kiinteistöhuolto hinnoitellaan erikseen. Se on mahdollista tilata erikseen tai tilaaja voi sen hoitaa omana työnä. Kiinteistöhuollon huoltokirjan tehtävälista on tämän lisäkirjeen liitteenä. Ko. listan ulkopuolisia töitä voi vuokraaja tehdä halutessaan omaisuutensa laadun turvaamiseksi.

- Tarjouspyyntöaineistossa viitataan asemapiirustukseen. Asemapiirustusta ei ole tarjouspyyntöaineistossa. Voitteko toimittaa sen.

V: Toimitetaan tämän lisäkirjeen liitteenä.

- Tuleehan rakennuksen katon olla selkeä harjakatto, kuten ympäröivissä rakennuksissakin on, esimerkiksi vähintään 1:8?

V: Rakennustapaselostuksessa on kerrottu; ”Vesikaton tulee olla harja-, tai pulpettikattoinen.”

- Tuohan tilaaja liittymät esimerkiksi tontin rajalle?

V: Kyllä.

- Urakkaohjelmassa on maininta, että tilaaja hankkii pihavarusteet. Asentaako tilatoimittaja ne pihatöiden yhteydessä? Tuleeko pihavarusteista luetteloa vai saako toimittajan suunnittelija määrittää pihavarusteet?

V: Urakkaan ei kuulu päiväkodin pihavarusteita. Tilaaja hankkii ne erikseen.

Urakkaohjelmassa on mm. seuraava kirjaus; ”Piha-alueet rakennetaan nykyiseen tasoon. Kulkuyhteydet oville asfaltoidaan. Muut pinnat ennallistetaan sille pinnalle, kuin se on ollut ennen rakentamiseen ryhtymistä. Eli nurmikkoalueet nurmelle, murskepinta murskeelle.”

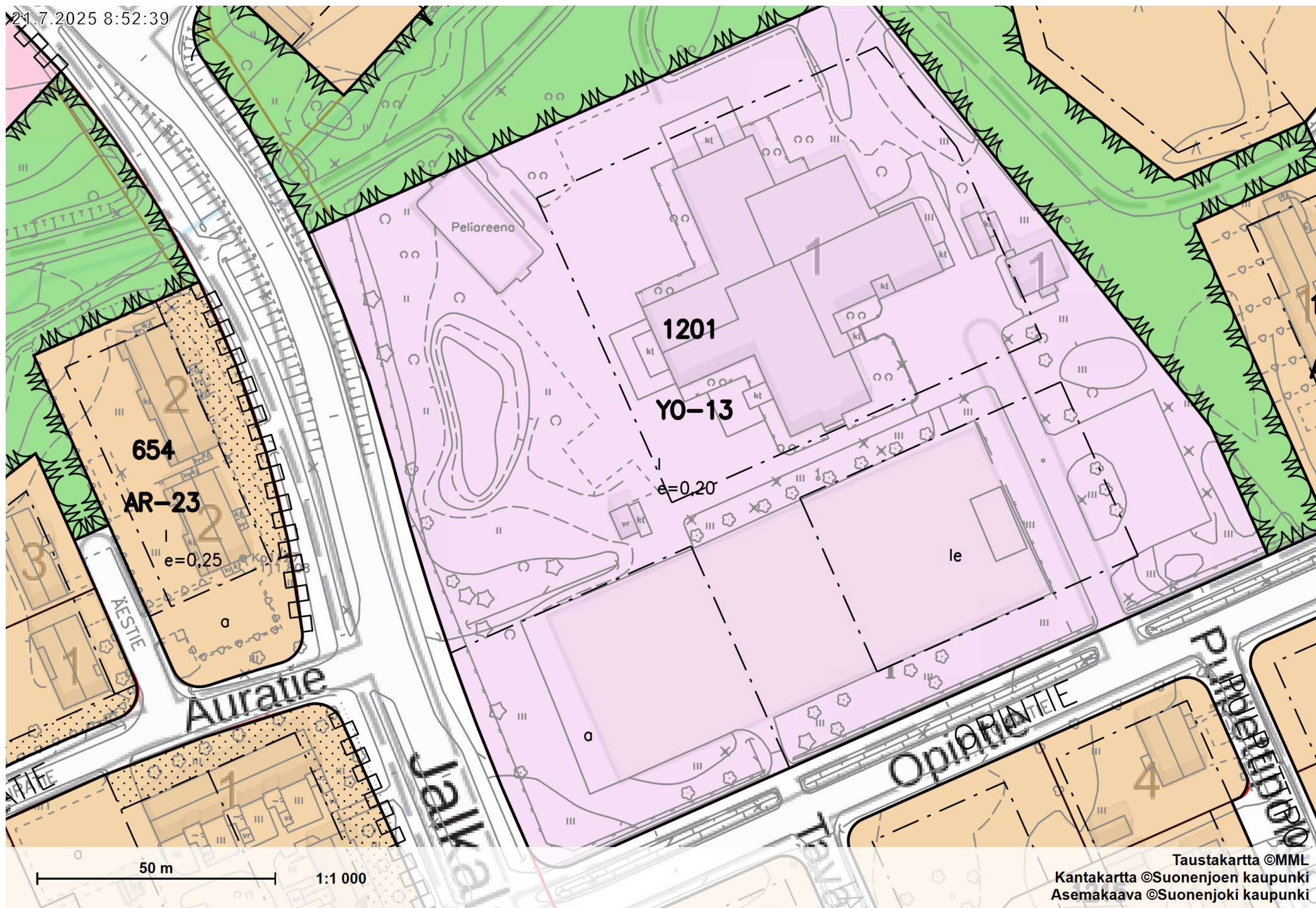
- Voidaanko vuokra sitoa elinkustannusindeksiin, jotta tarjoajan ei tarvitse arvuutella inflaatiota koko sopimusajalle ja näin Hankintayksikön ei tarvitse maksaa tästä riskistä?

V: Kyllä

Kimmo Hälinen

Lisäkirjeen liitteet: karttaote tontista, asemapiirustus maakaapelit, ote asemakaavasta, ote kaavamääryksistä, huotokirja, Sammalselän koulun LVI- asemapiirustus, vuokrasopimusluonnos,

21.7.2025 8:52:39



Taustakartta ©MML
Kantakartta ©Suonenjoen kaupunki
Asemakaava ©Suonenjoki kaupunki

SUONENJOKI

12. kaupunginosa

Asemakaava koskee: kortteleita 1201-1213
sekä katu- ja virkistysalueita.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan
9.12.1985 §:n 215 kohdalla hyväk-
synyt tämän asemakaavan.
Suonenjoki . .198
Virallisesti:

Vahvistettu lääninhallituksessa
24.3.1986

Säilytysnumero 1/12

SUONENJOEN KAUPUNGIN KAAVOITUS-, KIINTEISTÖ- JA MITTAUSOSASTO

Pohjakartta on laadittu 24.6.1982 annetussa kaavoitusmittausasetuksessa
säädettyllä tarkkuudella.

Asemakaava laadittu 28.2.1984

Mittakaava 1:1000

Tarkistettu 17.10.1985

Kiinteistöinsinööri *Veijo Turkki*
Veijo Turkki

MERKKIEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- · · · — 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- — — — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- — — — — Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- — — — — Ohjeellinen tontin raja.

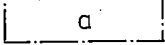
12 Kaupunginosan numero.
1202 Korttelin numero.
2 Tontin numero.

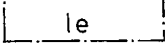
JALKALANTIE Kadun nimi.

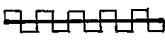
I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

 Rakennusala.

 Auton säilytyspaikan rakennusala.

 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

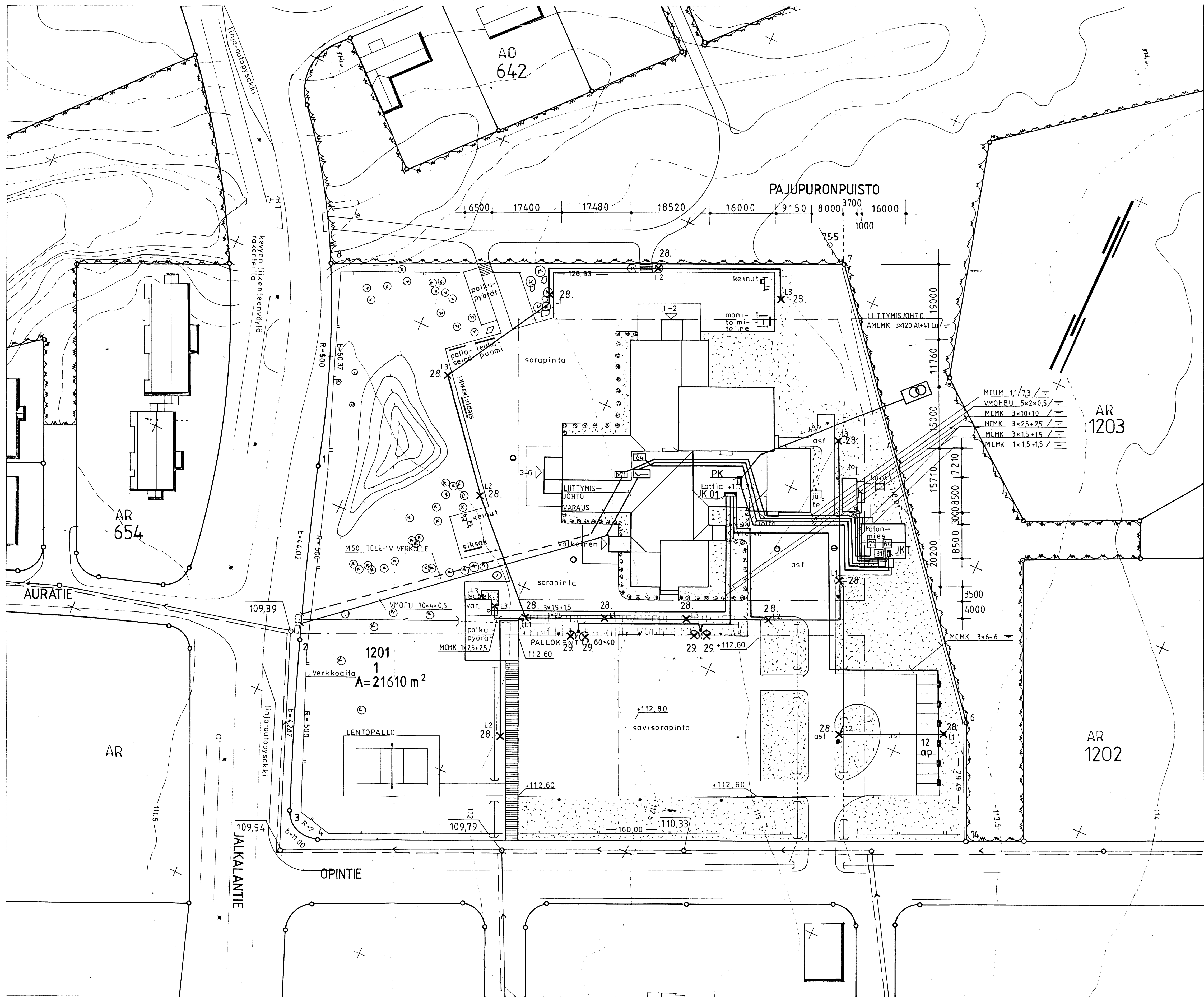
A0-34 Erillispientalojen korttelialue.
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin ja jotka eivät ole säilyneet pääasiassa luonnon-tilassa, on istutettava yhtenäisesti. Tontille tulee varata 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

AR-23 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Jokaisella tontilla tulee varata yhteistä leikkitilaa vähintään 10 m² jokaista satua asuinkerrosneliömetriä kohti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä pysäköintiin ja jotka eivät ole säilyneet pääasiassa luonnon-tilassa, on istutettava yhtenäisesti. Tontille tulee varata 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

YO-13 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava yksi 300 kerrosneliömetriä.

 Puisto.

— + — Kaupunginosan raja.



Koulu

Tontin pinta-ala 21610 m ²	Bruttoala 2195,0 m ²
Rakennusala 2160 m ²	Hyötyala 1534,0 m ²
Kerrosala 2195 m ²	Liikennetilat 347,0 m ²
Tilavuus 9300 m ³	Teknisetilat 118,5 m ²

KIINTEISTÖN HOITOÄLINEVARASTO

Rakennusala 48,5 m ²
Kerrosala 26,0 m ²
Tilavuus 80,0 m ³
Hyötyala 22,0 m ²

PIHA-ALUE

Leikkialueet 2900 m ²
Pallokenttä 2400 m ²
Lentopallo 360 m ²
Autopaikat 12 kpl

Asunto

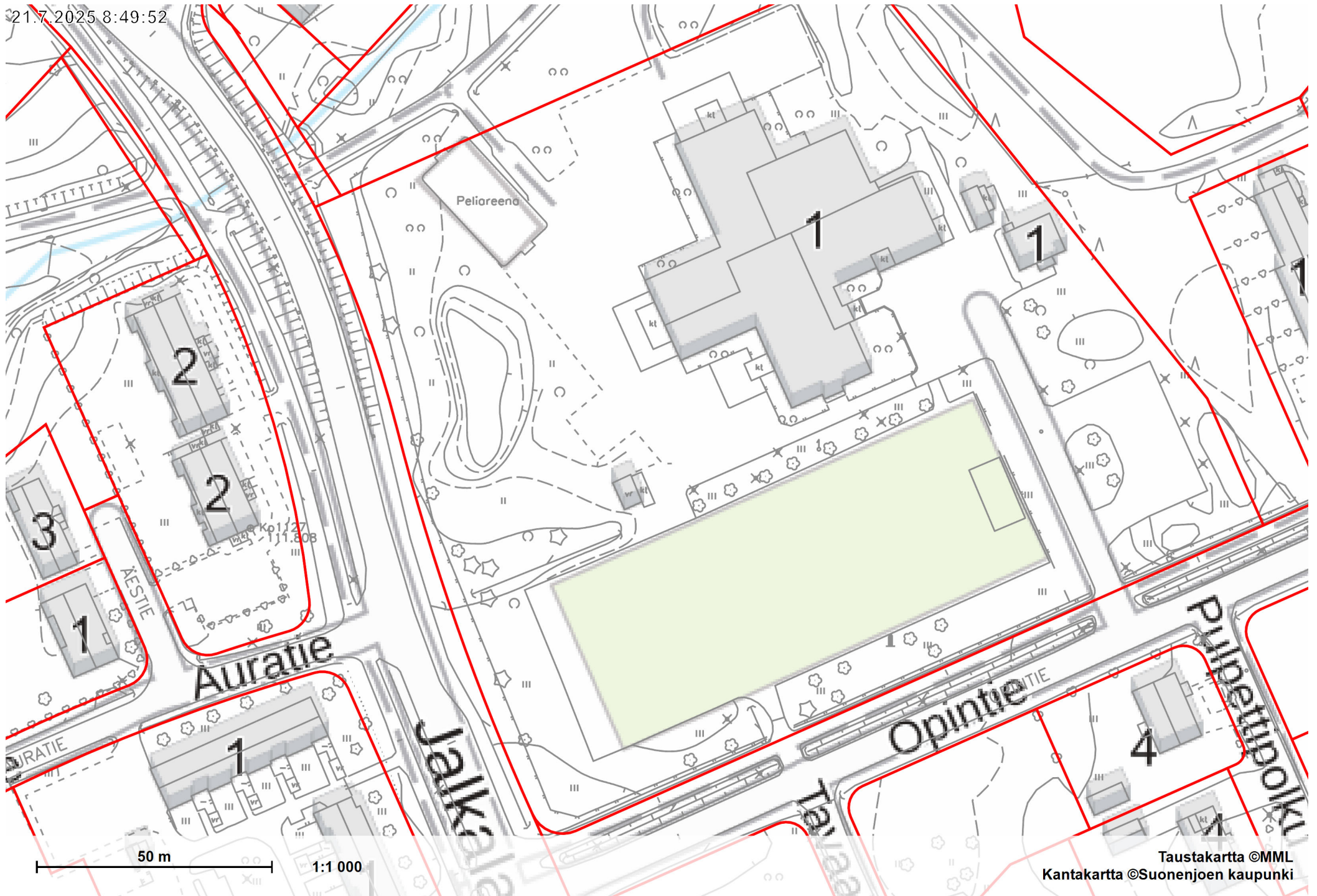
Rakennusala: asunto 96,5 m ² taloustilat 37,5 m ²	Tilavuus: asunto 270 m ³ taloustilat 80 m ³
Kerrosala: asunto 90,0 m ² taloustilat 31,5 m ²	Autopaikat: 2 kpl
Huoneistoala: asunto 77,0 m ²	

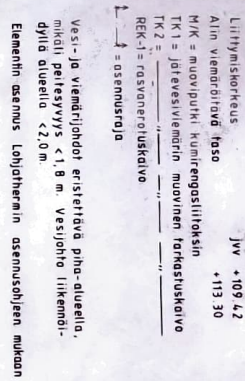
SÄHMÄSELÄN/VALKEISEN KOULU, SUONENJOKI			
ASEMAPIIRUSTUS -MAAKAAPELIT			
SÄHKÖPARI OY		suunn. 1:500	työnumero 23026
Käsitte 12, Pekkämäki		piir. numero 101	suunn. 1:500
Puh. 958-13971, 13722		Puh. 978-10441, 11141	
		26.10.1987	

K. osakysä		Kortti/tila	Tontti/Rtko	Viranomaisen arkkitehtimerkintä varten	
*2		1201	1		
Rakennusluottamus		UUDISRAKENNUS		Suunnitelma	
Rakennuskohteen nimi ja osoite		SÄHMÄSELÄN/VALKEISEN KOULU		ASEMAPIIRUSTUS	
OPINTIE 77600 SUONENJOKI				1:500	
INSINÖÖRITOIMISTO TALUN NISSINEN OY		Suunn. RH		Suunnitelma, työn numero ja piir. numero	
Sentnerinkuja 3 00440 Helsinki Puh. 905925255		Piir. SK		SÄ 5015-101	
Itkonniemenkatu 13 70500 Kuopio Puh. 971-126311		Tark. CA		Pvm. KUOPIO 5.1.1987	

12	1201	UUDISRAKENNUS		Pääpiirustus	
Sammalselän/Valkeisen ala-aste		koulu		ASEMAPIIRROS 1:500	
OPINTIE 77600 SUONENJOKI					
SUONENJOKEN KAUPUNKI Rakennustoimisto		Suunn. 27.1.1986		Suunn. 1:500	
suunn.		Tark. K. K.		Pvm. 198	

21.7.2025 8:49:52



[illegible]



Tilat (4)
002, Ulkoalueet ja järjestys 1 x Viikossa , kuitattava: Ei
003, Jätekatosten puhdistus 1 x Kuukaudessa , kuitattava: Kyllä
051, Vuosikierros yleistiloissa 1 x Vuodessa [1.9-31.10], kuitattava: Kyllä
052, Viikkokierros yleistiloissa 1 x Viikossa , kuitattava: Ei
Aluerakenteet (7)
D6, Viherrakenteet 2 x Vuodessa [1.5-31.5] [1.9-30.9], kuitattava: Ei
D7, Päälylsrakenteet 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
D8, Aluevarusteet 2 x Vuodessa [1.5-31.5] [1.9-30.9], kuitattava: Kyllä
D9, Ulkopuoliset rakenteet 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
D9.1.1, Leikkipaikan silmämääräinen tarkastus ja huolto (Lappset) 1 x Kuukaudessa , kuitattava: Kyllä
D9.2.1, Leikkipaikan toiminnallinen tarkastus ja huolto (Lappset) 3 x Vuodessa [1.1-31.1] [1.5-31.5] [1.9-30.9], kuitattava: Kyllä
D9.3.1, Leikkipaikan vuotuinen tarkastus ja huolto (Lappset) 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
Pohjarakenteet (1)
E43.1, Salaojaputkistot kaivoineen 3 vuoden välein [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
Rakennustekniikka (12)
F31.2, Tiiliseinät 2 vuoden välein [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F32, Ikkunat 2 vuoden välein [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F33, Ulko-ovet 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F34.2, Ulkoseinän tikkaat 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F34.3, Ulkoseinän katokset 2 vuoden välein [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F34.4, Ulkoseinän teräsrakenteet 2 vuoden välein [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F41.1, Vesikatot 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F42, Räystäät 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F43, Yläpohjavarusteet 2 x Vuodessa [1.5-30.6] [1.10-31.10], kuitattava: Kyllä
F43.1, Kattokaivojen ja rännien puhtaanapito Tarvittaessa , kuitattava: Ei
F46, Ulkotasot ja terassit 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
F51, Sisäovet 1 x Vuodessa [1.9-31.10], kuitattava: Kyllä
Lämmitys (11)
G.011, Kaukolämmön kuluttajalaitteiden seuranta 1 x Viikossa , kuitattava: Ei

G.022, Kaukolämpö mittareiden luenta 1 x Kuukaudessa , kuitattava: ☐
G.0411, Kaukolämmitysjärjestelmän toiminta 1 x Viikossa , kuitattava: ☐
G.042, Sääolosuhteiden mukainen lämmitys Tarvittaessa , kuitattava: ☐
G.043, Ilmanvaihdon lämmitysjärjestelmän toiminta 1 x Viikossa , kuitattava: ☐
G.046, Yleistilojen sisälämpötilat 6 x Vuodessa [10.1-20.1] [10.2-20.2] [10.3-20.3] [10.4-20.4] [10.11-20.11] [10.12-20-12], kuitattava: ☐
G.05, Lämmityksen perussäätökäyrä 1 x Kuukaudessa , kuitattava: ☐
G.06, Lämminkäyttövesijärjestelmän toiminta 1 x Viikossa , kuitattava: ☐
G12.1, Paisunta- ja varolaitteet 3 x Vuodessa [1.1-31.1] [1.4-30.4] [1.9-30.9], kuitattava: ☒
G12.2, Lämmönjakoverkoston kiertovesipumput 3 x Vuodessa [1.1-31.1] [1.4-30.4] [1.9-30.9], kuitattava: ☒
G12.3, Lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostot varusteineen 1 x Vuodessa [1.9-30.9], kuitattava: ☒
Kulutusten arviointi (1)
G.021, Kulutusten arviointi 1 x Kuukaudessa , kuitattava: ☐
Käyttövesi (4)
G.023, Vesi mittareiden luenta 1 x Kuukaudessa , kuitattava: ☐
G21.1, Lämpimän käyttöveden kiertovesipumput 3 x Vuodessa [1.1-31.1] [1.4-30.4] [1.9-30.9], kuitattava: ☒
G21.6, Lämpimän käyttöveden lämmönsiirtimen tiiviys 1 x Vuodessa [1.9-30.9], kuitattava: ☒
G22.1, käyttövedenverkostoon kytketyt lämmityslaitteet 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: ☒
Sähkö ja tieto (13)
G.024, Kiinteistösähkön mittareiden luenta 1 x Kuukaudessa , kuitattava: ☐
H.01, Kellokytkinkierrokset, kesä- ja talviaika 2 x Vuodessa [20.3-10.4] [20.10-10.11], kuitattava: ☐
H.02, Kellokytkimien käyttö 2 x Vuodessa [20.3-10.4] [20.10-10.11], kuitattava: ☐
H.03, Sulakkeiden, lamppujen ja lamppukupujen vaihto Tarvittaessa , kuitattava: ☐
H1.2, Hämräkytkimet ja kello-ohjaukset 1 x Vuodessa [1.9-30.9], kuitattava: ☐
H11.1, Piha- ja aluevalaisimet Tarvittaessa , kuitattava: ☐
H22.01, Keskukset 4 x Vuodessa [1.2-28.2] [1.5-31.5] [1.8-31.8] [1.11-30.11], kuitattava: ☒
H31, Kaapelihyllyt ja ripustuskiskot 5 vuoden välein [1.9-30.11], kuitattava: ☒
H32, Johtokanavat ja sähkölistat 5 vuoden välein [1.9-30.11], kuitattava: ☒
H51, Valaisimet Tarvittaessa , kuitattava: ☐
H6.3, Kiukaat 4 x Vuodessa [1.2-28.2] [1.5-31.5] [1.8-31.8] [1.11-30.11], kuitattava: ☒
H6.42, Pesulalaitteet 1 x Kuukaudessa , kuitattava: ☒
H74, Turvavalaistusjärjestelmä 4 x Vuodessa [1.2-28.2] [1.5-31.5] [1.8-31.8] [1.11-30.11], kuitattava: ☒
Ilmastointi (6)

G.07, Tuloilmakoneen toiminnan seuranta 1 x Viikossa , kuitattava: Ei
G31.1, Tuloilmakoneiden koestus 2 x Vuodessa [1.5-31.5] [1.9-30.9], kuitattava: Kyllä
G31.2, Tuloilmakoneet 2 x Vuodessa [1.5-31.5] [1.9-30.9], kuitattava: Kyllä
G32.1, Suodattimet, vaihto 2 kertaa vuodessa 1 x Viikossa , kuitattava: Ei
G32.33, Huippuimurit 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
G34.4, Korvausilmaventtiilit 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
Muut (2)
G71.1, Käsisammuttimet 2 x Vuodessa [1.4-30.4] [1.11-30.11], kuitattava: Kyllä
G72.1, Sisä- ja ulkopalopostit 1 x Vuodessa [1.11-30.11], kuitattava: Kyllä
Viemäri (4)
G24.2, Viemärikaivot 3 vuoden välein [1.9-30.9], kuitattava: Kyllä
G24.3, Sadevesikaivot 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
G24.4, Pihakaivojen lietepesien tarkastus 1 x Vuodessa [1.5-30.6], kuitattava: Kyllä
G25, Vesi- ja viemärikalusteet 2 x Vuodessa [1.5-31.5] [1.9-30.9], kuitattava: Kyllä

04.06.2025

SISÄLLYS

1	VUOKRAUS.....	2
2	VUOKRAKOHDDE; KÄYTTÖTARKOITUS.....	2
3	VUOKRAKAUSI	3
4	HALLINTAOIKEUS JA HALLINTAOIKEUDEN VIIVÄSTYMINEN	3
5	OPTIO VUOKRAKAUDEN PIDENTÄMISEEN.....	4
6	VUOKRA	4
7	VUOKRANTARKISTUS	5
8	VAKUUTUKSET JA VUOKRAKOHTEN TUHOUTUMINEN	6
9	VUOKRAKOHTEN RAKENTAMINEN JA SEN KUNTO VUOKRAKAUDEN ALKAESSA.....	6
10	VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO SEKÄ KÄYTTÖ- JA HUOLTOKULUT; MUUTOSTYÖT	6
11	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
12	VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO.....	8
13	VUOKRAKOHTEN SIIRTO TOISELLE KIINTEISTÖLLE	9
14	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO	9
15	VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN	9
16	VIIVÄSTYMINEN	9
17	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	10
18	MUUT EHDOT	10
19	VOIMAANTULO; PURKUEHTO.....	10

LIITTEET

TÄMÄ VUOKRAKOHDETTA KOSKEVA VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus")

on allekirjoitettu tänään _____.2025 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) [•] (y-tunnus [•]), [osoite] ("**Vuokranantaja**"); ja
- (2) **Suonenjoen kaupunki (y-tunnus [0208061-4]), [Keskuskatu 3, PL 13, 77601, Suonenjoki ("Vuokralainen")**. Vuokrausyhteyshenkilö Kimmo Hälinen, puh. 0400 377 761, kimmo.halinen@suonenjoki.fi

Laskutusyhteyshenkilö ??????????????

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokrakohde rakennetaan KVR-urakkana sovitusti vuokralaisen omistamalle kiinteistölle 778-12-1201-1 Opintie 1, 77600 Suonenjoki, erillistä KVR-urakkasopimusta ei tehdä, vaan vuokrasopimus sisältää KVR-urakan mukaisesti kaikki työt, jotka urakoitsija hinnoittelee vuokrasopimukseen.

- (A) Osapuolet sopivat tässä Vuokrasopimuksessa niistä ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa Vuokrakohteen Vuokralaiselle.
- (B) Tämän Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden käsitteitä tulkitaan **RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos)** mukaisesti, ellei Vuokrasopimuksessa toisin nimenomaisesti mainita tai asiayhteys muuta edellytä.

1 VUOKRAUS

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle vuokrakohteen tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin ja vastaa kaikista KVR-urakan vastuista tarjouspyynnön liitteiden mukaisesti.

2 VUOKRAKOHDE; KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteenä on tilaelementtirakennus ("**Vuokrakohde**"), joka sijaitsee kohdassa (A) määritellyssä osoitteessa Opintie 1, 77600 Suonenjoki. Vuokrakohteeseen sisältyvien tilojen pinta-ala bruttoalana on noin **????**. Kiinteistön pinta-ala m²
- 2.2 Vuokrakohde määritellään sisältämään KVR-Urakan mukaisesti siirtokelpoisen tilaelementtirakennuksen toteuttamiseksi tarvittavaa suunnittelua, työmaapalveluja ja projektinjohtoa, rakentamista tehtaalla ja kohteessa, mahdollista lyhytaikaista tilaelementtien välivarastointia, perustuksien suunnittelua ja rakentamista, lupien hankkimista ja yhteydenpitoa viranomaisiin, turvallisuustyötä, sääsuojausta ja puhtaudenhallintaa, tilaelementtikuljetuksia, tilaelementtien nostoja, sisävalmistus- ja viimeistelytyötä, niiden rakennusosien ja järjestelmien rakentamista, jotka ovat kiinnitettynä tilaelementtirakennukseen rakennuksen vaippaan ja rakennuksen vaipan sisäpuolella, vuokrakaudenaikaisia kunnossapitotöitä ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti ja muita tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden noudattamista.

- 2.3 Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokrakohdetta tarjouspyynnössä yksilöityyn tarkoitukseen tai muuhun Vuokranantajan hyväksymään käyttötarkoitukseen
- 2.4 Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohde soveltuu Vuokralaisen käyttötarkoitukseen ja että Vuokrakohde vastaa viranomaisten rakennukselle ja siinä harjoitettavalle toiminnalle asettamia ohjeita ja määräyksiä.

3 VUOKRAKAUSI

- 3.1 Tämä vuokrasopimus on määräaikainen 7 vuotta ja sen mukainen vuokrankausi alkaa kohdan 3.1 mukaisesti ja päättyy 84 kuukauden kuluttua + 60 kuukauden optiovuodet + 120 kuukauden mahdolliset lisäoptiovuodet vuokrankauden alkamisesta. Vuokrankausi on täten 7 vuotta (esim. 3.8.2026 – 02.08.2033) + optiovuodet. **Varsinaisen määräaikaisen 7 vuoden jälkeen vuokralaisella on oikeus jatkaa sopimusta 12 kuukautta kerrallaan, niin pitkään kuin tilaaja haluaa.**
- 3.2 Vuokrankausi alkaa siitä päivästä, jona Vuokrakohde on kokonaisuudessaan valmiina ja Vuokrakohde on rakennusvalvonta-, palo- ja muiden viranomaisten ja Vuokralaisen hyväksyminä luovutettu Vuokralaisen hallintaan ja käyttöön. Vuokrankohteen tulee olla valmiina luovutettavaksi Vuokralaisen hallintaan ja käyttöön viimeistään **3.8.2026**.
- 3.3 Vuokrankauden aikana Osapuolten väliset oikeudet ja velvoitteet määräytyvät Vuokrasopimuksen mukaisesti. Tämän lisäksi urakoitsijaosapuolena olleella Vuokranantajalla on rakentamisen ja ylläpidon vastuunjakotaulukoiden mukaiset velvoitteet.
- 3.4 Mikäli vuokrankausi jatkuu alkuperäisen Vuokrankauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrankauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen Vuokrankauden jälkeisen Vuokrasopimuksen voimassaoloajan.
- 3.5 Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjätaho pitävät vuokranantajan toimesta vähintään kerran vuodessa kohdekohtaisen kohde- ja asiakastapaamisen, jossa käsitellään vuokrauskohteen liittyvien muiden asioiden lisäksi tarvittaessa ympäristö- ja energiatavoitteisiin liittyviä asioita.

4 HALLINTAOIKEUS JA HALLINTAOIKEUDEN VIIVÄSTYMINEN

- 4.1 Vuokrakohde luovutetaan kokonaisuudessaan Vuokralaisen hallintaan Vuokrankauden alkaessa.
- 4.2 Jos Vuokrakohde ei valmistu kohdassa 3.1 sanottuun määräpäivään mennessä, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle korvauksen, joka on määriteltä myöhemmin. Mikäli viivästys on urakoitsijasta riippumaton, silloin sakkopätkää ei sovelleta sellaisenaan.

5 OPTIO VUOKRAKAUDEN PIDENTÄMISEEN

- 5.1 Varsinaisen (7 v) vuokrauden jälkeen, vuokralaisella on 60 kuukauden mittainen jatkovuokrausoptio (7-12v.) vuosi kerrallaan. Jos Vuokralainen päättää käyttää Jatkovuokrausoptioita, vuokrakautta jatketaan 12 kuukautta kerrallaan (optiovuodet). Vuokralaisella on täten mahdollisuus käyttää mahdollisia optiovuosia, kun ensimmäinen optiovuosi on käytetty, optiovuosi kerrallaan, sen mukaan, mikä Vuokralaisen tarve on. ("**Jatkovuokrakausi**").
- 5.2 Vuokralaisen tulee ilmoittaa kirjallisesti Vuokranantajalle Jatkovuokrausoption käytöstä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Vuokrauden päättymistä.
- 5.3 Jatkovuokrakaudelta maksettavan kuukausivuokran määrä on määritelty kohdassa 6.3

6 VUOKRA

- 6.1 Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokranantajalle Vuokraa, jonka määrä on xxxxxx,xx euroa kuukaudessa ("**Vuokra**"). Vuokranantajan tulee eritellä pääomavuokra ja ylläpitovuokra. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokrauden alkaessa.

Vuokran määrään vaikuttavat Vuokranantajan sekä Vuokralaisen hyväksymät hankintalain mukaiset lisä- ja muutostyöt, jotka maksetaan kuukausittaisena lisävuokrana sopimuskauden aikana vuokra-ajalle tasoitettuna (7 vuotta), kun KVR-urakan taloudellinen loppuselvitys on hyväksytty. Urakkaohjelmassa on sovittu viivästyssakkojen käsittelystä.

Taloudellisen loppuselvityksen jälkeisestä vuokrasta toimitetaan yhteisesti hyväksytty asiakirja tämän vuokrasopimuksen liitteeksi.

Vuokra on kokonaissumma (eriteltynä pääoma- ja ylläpitovuokra) ja mikäli kohdetta tullaan vuokrauden tai optiovuokrakausien aikana muokkaamaan, vuokran suuruus muuttuu pinta-ala perusteisesti. Vuokrasta, tulee selvittää kokonaissumma sekä vuokrasumma xxeuroa/brm2.

Mikäli kohdetta myöhemmin muokataan, esim. että vuokralainen haluaa pienentää vuokrattavaa tilaa, on vuokranantaja velvollinen suorittamaan työn viipymättä ja työstä veloitetaan urakoitsijalle aiheutuva kulu + yleiskustannuslisä 12% ja vuokrataso muuttuu pinta-alaperusteisesti ja astuu voimaan heti muutostöiden valmistuttua seuraavaan täyden kuukauden alkaessa.

- 6.2 Mikäli Vuokranantaja laiminlyö Vastuunjakotaulukossa (määritelty jäljempänä kohdassa 10.1) määriteltyjä veloitteitaan, Vuokralaisella on oikeus tehdä Vuokralaiselle aiheutuvia kustannuksia ja kuluja vastaavat vähennykset Vuokranantajalle, joko laskuttamalla suoraan tai vähentää aiheutuneet kulut maksettavan jo erääntyneen tai myöhemmin erääntyvän Vuokran määrästä.

Mikäli vuokranantaja ei välittömästi korjaa sellaisia ongelmia, jotka estävät tai merkittävästi haittaavat tilojen käyttöä, vuokralaisella on oikeus keskeyttää vuokranmaksu tältä ajalta. Mikäli vuokralaisen esittämään korjauskehotukseen ei reagoida vakavissa tilanteissa välittömästi tai vähemmän vakavissa (ei haittaa merkittävästi käyttöä) 5 vrk:n sisällä, on vuokralaisella oikeus tilata työ ja laskuttaa vuokranantajaa aiheutuneista kuluista kaksinkertaisella summalla siitä, kuinka paljon se on vuokralaiselle maksanut tai se voidaan vähentää tulevasta vuokrasta. Osapuolten tulee kirjallisesti ilmoittaa, mikäli yhteys-/varahenkilöt muuttuvat.

- 6.3 Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokrasta tehtävät vähennykset eivät milloin osin rajoita tai poista Vuokranantajan tämän Vuokrasopimuksen mukaisia vastuita ja/tai velvoitteita tai Vuokralaisen tämän Vuokrasopimuksen mukaisia oikeuksia ja/tai Vuokralaisen tämän Vuokrasopimuksen tai lain mukaan käytettävissä olevia oikeussuojakeinoja.
- 6.4 Mikäli Vuokralainen käyttää kohdan 5 mukaista Jatkovuokrausoptiotaan, Vuokranantaja antaa tarjouksessaan kuukausihinnan ALV 0 % jatkovuokrausoptiolle, jonka jälkeen vuokrasopimusta voidaan jatkaa 12 kuukautta kerrallaan saman hinnoitteluperiaatteen mukaisesti, optiovuodet tarkistetaan indeksin mukaan kts. 7.1.
- 6.5 Vuokra maksetaan Vuokranantajan lähettämän laskun perusteella. Vuokranmaksupäivä on joka kuukauden viides (5) arkipäivä. Vuokranantajan on toimitettava laskut sähköisenä Vuokralaisen ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Viivästyskorko määräytyy korkolain (633/1982, muutettuna) mukaan. Laskuun ei voida lisätä laskutuslisää. Maksuehto on 21 päivää.
- 6.6 Vuokralaiselle lähetettävien suomenkielisten vuokralaskujen on oltava selväkielisiä ja niistä on ilmeistä laskutuksen peruste. Virheelliset tai laskuohjeiden vastaiset laskut palautetaan Vuokranantajalle. Vuokralainen ei vastaanota sähköpostilla lähetettyjä laskutiedostoja tai kuvia ellei siitä ole erikseen sovittu.

7 VUOKRANTARKISTUS

- 7.1 Vuokra on elinkustannusindeksiin 1951 sidottu ja indeksitarkastus suoritetaan joka vuosi. Silloin käytetään viimeisintä julkaistua indeksia.
- 7.2 Optiovuokrakauden vuokraa muutetaan indeksin mukaan siten, että optiovuokrantasoa verrataan indeksissä tarjouksen jättöhetkestä, siihen hetkeen, kun optiovuokrakausi otetaan käyttöön. Vuokra sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin ja verrataan viimeisimpään julkaistuun elinkustannusindeksiin.

Ilmoitus vuokrantarkastuksesta on lähetettävä vuokralaiselle 2 kk ennen vuokrantarkistusta.

Tarkastusindeksinä käytetään viimeksi julkaistua indeksilukua.

Indeksin pisteluvun alentuessa Vuokraa ei alenneta.

8 VAKUUTUKSET JA VUOKRAKOHTEN TUHOUTUMINEN

- 8.1 Vuokranantaja on velvollinen vakuuttamaan Vuokrakohteen sen täydestä arvosta (täysarvovakuutus) ja sitoutuu pitämään vakuutuksen voimassa koko Vuokrakauden ajan. Vakuutus on otettava vakavaraisesta vakuutusyhtiöstä. Selvyiden vuoksi todettakoon, että Vuokralainen vakuuttaa oman irtaimen omaisuutensa. Vakuutustodistus tulee lähettää vuokralaiselle tiedoksi ensimmäisen vuokrakuukauden aikana osoitteeseen kimmo.halinen@suonenjoki.fi.
- 8.2 Jos Vuokrakohde tuhoutuu tai vahingoittuu, Vuokranantaja on velvollinen tekemään kaiken tarvittavan Vuokrakohteen ennallistamiseksi ja/tai korjaamiseksi (mukaan lukien saadun vakuutuskorvauksen käyttö täysimääräisesti ennallistamis- ja/tai korjaustyöprosessiin). Elleivät Osapuolet kirjallisesti muuta sovi, ennallistamisen ja/tai korjauksen tulee palauttaa Vuokrakohteen ulkoasu ja kunto tämän Vuokrasopimuksen mukaiseen tasoon. Ennallistaminen ja/tai korjaus tulee aloittaa välittömästi tuhoutumisen tai vahingoittumisen jälkeen ja se tulee saattaa valmiiksi ilman tarpeetonta viivästystä.
- 8.3 Jos Vuokranantaja ei ole aloittanut ennallistamis- ja/tai korjaustyöprosessia neljän (4) viikon sisällä tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta tai ilman kohtuudella hyväksyttävää perustetta viivästyttää niitä, eikä tähän ole mitään olennaisia, ulkoisia syitä, jotka estävät työn aloittamisen ja/tai jatkamisen, Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus välittömästi tai teettää em. työt Vuokranantajan kustannuksella sekä kuitata tästä aiheutuneet kulut jo erääntyneestä tai myöhemmin erääntyvästä Vuokrasta. Vuokranantaja sitoutuu korvaamaan Vuokralaiselle tällaisesta laiminlyönnistä aiheutuvat vahingot. Myös kaikissa muissa tilanteissa (esim. lämpötila, sähkö, turvallisuus, ilmanvaihto), joissa tilat eivät ole siinä kunnossa, jotka mahdollistavat terveellisen ja turvallisen tilojen käytön käyttötarkoituksessaan, tilaajalla on oikeus purkaa sopimus ja keskeyttää vuokranmaksu yllä mainitun ajan (4 viikon) puitteissa.

9 VUOKRAKOHTEN RAKENTAMINEN JA SEN KUNTO VUOKRAKAUDEN ALKAESSA

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen rakentamisesta Vuokralaisen tarjouspyynnön ja tarjouspyynnön liitteiden mukaisesti hyväksymien suunnitelmien ja muutoin tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti siten, että Vuokranantaja voi luovuttaa Vuokrakohteen Vuokralaiselle tämän Vuokrasopimuksen ja sen liiteasiakirjojen mukaisesti ja hyvän rakennustavan mukaisesti toteutettuna täysin valmiina ja toimintakuntoisena kaikkien viranomaismääräysten mukaisesti

10 VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO SEKÄ KÄYTTÖ- JA HUOLTOKULUT; MUUTOSTYÖT

- 10.1 Vuokrakohteen ylläpidon, kunnossapidon ja kustannusvastuun osalta laaditaan vastuujakotaulukko yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisesti. Kohteen ylläpidosta tehdään vastuunjakotaulukko, jossa määritellään vastuualueet koskien tilojen ylläpitoa siivousta, ulkoalueiden hoitoa yms. Mikäli ylläpito on vuokranantajan vastuulla ja ylläpitoa laiminlyödään, on vuokralaisella oikeus teettää työ ja laskuttaa vuokranantajaa kuluista kaksinkertaisella summalla siitä,

mitä se on tullut vuokralaiselle maksamaan. Vakaviin laiminlyönteihin reagointi tulee olla välitön ja ei vakaviin (ei estä käyttöä) 5 vrk.n sisällä pyynnöstä.

- 10.2 Vuokralainen ja vuokranantaja vastaavat kustannuksellaan Vuokrakohteen ylläpito- ja hoitokustannuksista sekä Vuokrakohteen käyttökustannuksista Vastuunjakotaulukon mukaisesti.
- 10.3 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteeseen liittyvistä kustannuksista Vastuunjakotaulukon mukaisesti sekä muista Vuokrakohteeseen liittyvistä kustannuksista, jotka eivät ole Vuokralaisen vastuulle kuuluvia ylläpito- ja hoitokustannuksia tai Vuokrakohteen käyttökustannuksia.
- 10.4 Osapuolten vastuulle kuuluvien kunnossapitotoimien tarve, suoritustapa ja -aikataulu arvioidaan ja niistä sovitaan Osapuolten kesken vuosittain yhteisesti sovittavana ajankohtana pidettävässä katselmuksessa. Katselmuksen kutsuu ja puheenjohtajana toimii Vuokranantajan kunnossapidosta vastaava henkilö. Katselmuksessa katselmoidaan lisäksi vuokrakohteen kunto ja käydään läpi vuoden aikana tehdyt vastuunjakotaulukon mukaiset toimenpiteet. Vuokralaisen edustajiksi kutsutaan tekninen johtaja Kimmo Hälinen ja kiinteistöpäällikkö Eero Talja. Katselmuksesta vuokranantajan edustaja laatii yhdessä allekirjoitettavan pöytäkirjan, joka toimitetaan kutsuille ja Suonenjoen kaupungin vuokrasopimuksesta vastaavalle isännöitsijälle.
- 10.5 Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat korjaustoimenpiteet on suoritettava siten, että Vuokralaisen toiminnalle ei aiheuteta tarpeettomasti haittaa. Vuokranantajalla on kuitenkin aina oikeus suorittaa välittömästi sellainen korjaus- tai muutostyö, jota ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää.
- 10.6 Vuokralainen voi tehdä Vuokrakohteessa tarpeelliseksi katsomiaan muutostöitä. Muutostyöt on tehtävä hyvää rakentamistapaa noudattaen siten, ettei Vuokrakohteen pääasiallinen käyttötarkoitus muutu. Muutoksista on sovittava kirjallisesti etukäteen Vuokranantajan kanssa. Jollei toisin ole erikseen sovittu, Vuokralainen vastaa kustannuksellaan muutostöistä aiheutuvista lupamaksuista ja rakennuskustannuksista. Tässä kohdassa selostetuilla muutostöillä ei ole vaikutusta Vastuunjakotaulukon mukaisiin Osapuolten vastuisiin. Mikäli Vuokranantajan kunnossapitovastuu laajenee, niin lisävuokrasta sovitaan erikseen.
- 10.7 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteelle mahdollisesti määrättävästä kiinteistöverosta.
- 10.8 Vuokrasopimuksessa osapuolet toimivat hyvässä yhteistyössä minimoidakseen vuokrauskohteen energiakulutusta, vedenkulutusta ja negatiivisia vaikutuksia vuokrauskohteen olosuhteisiin.

11 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 11.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja

tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**"), jotka aiheutuvat Vuokranantajan tuottamuksesta tai laiminlyönnistä, oikeuttavat Vuokralaisen Vuokran alennukseen ja muuhun korvaukseen Vuokranantajalta.

- 11.2 Mikäli koko Vuokrakohde tai sen olennainen osa ei edellä viitatussa syystä ole ollenkaan Vuokralaisen käytössä tai se ei ole tämän Sopimuksen edellyttämässä kunnossa, Vuokralaisella ei ole Vuokran maksuvelvoitetta tällaisen olosuhteen keston ajalta.

12 VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokranantajan on välittömästi vuokrasopimuksen päätyttyä siirrettävä tilaelementtirakennus kustannuksellaan. Vuokrauskohde saa veloituksetta olla sijoituspaikallaan enintään 4 kk vuokra-ajan päättymisen jälkeen, ellei yhteisesti muuta sovita, jonka jälkeen Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajan kustannuksella teettää työ. Tontti tulee ennallistaa siihen tasoon, kun se oli luovutushetkellä.
- 12.2 Vuokrankauden päätyttyä Vuokralaisella vuokrankauden aikana olleet vastuut loppuvat ja kaikki rakennukseen liittyvät vastuut ovat Vuokranantajalla. Tällöin vuokranantaja vastaa esimerkiksi rakennuksen kunnosta ja sen liittymäkustannuksista (lämpö, sähkö, vesi, viemäri), lämmityksestä ja ilmanvaihdosta. Vuokralainen on velvollinen pitämään liittymät käytössä Vuokranantajan lukuun ja kustannuksella enintään kolme kuukautta vuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokranantajan ilmoituksesta liittymät voidaan katkaista aikaisemmin. Selvennyksenä, että Vuokralaisen vastuunjakotaulukon mukaiset velvoitteet päättyvät vuokrasopimuksen päättyessä. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokrattavien tilojen tekniset vastuut yms. päättyvät vuokraajalta vuokrasopimuksen päättymispäivänä.
- 12.3 Jos vuokralainen on tehnyt vuokrakautena vuokrakohteeseen muutostöitä, niin vuokrankauden päättyessä Vuokralaisella on velvollisuus, Vuokranantajan niin vaatiessa, harkintansa mukaan joko palauttaa Vuokrakohde sen alkuperäiseen kuntoon omalla kustannuksellaan tai jättää Vuokrakohteessa tekemänsä muutokset veloituksetta Vuokranantajan hyväksi. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta tai sen johdosta tehtävistä korjaus- ym. kustannuksista.
- 12.4 Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet. Tällaisilla laitteilla tarkoitetaan esimerkiksi videotykkeitä, AV-laitteita, valkokankaita jne. Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa kyseiset laitteet ehdolla, että irrottaminen voi tapahtua aiheuttamatta Vuokrakohteelle tai Vuokrakohteen myöhemmälle käytölle vähäistä suurempaa haittaa.
- 12.5 Kun Vuokrakausi on päättynyt ja Vuokralainen on tyhjentänyt Vuokrakohteen, Vuokranantaja on velvollinen poistamaan omalla kustannuksellaan Vuokrakohteen Vuokralaisen omistamalta kiinteistöltä. Vuokrakohteen poistaminen sisältää ainakin seuraavien toimenpiteiden suorittamisen:
- (i) tilaelementtirakennuksen purkaminen kuljetuskuntoon ja sen poiskuljettaminen. Kohde tulee poistaa ajankohdallisesti niin, ettei se aiheuta turvallisuusvaaroja tontin muille käyttäjille ja tarvittaessa ajoväylä tontilla on aidattava

(ii) kiinteistön rakennusosien purkaminen

Täsmennyksenä, että Vuokrakohteen poistaminen tarkoittaa niiden rakenteiden ja järjestelmien poistamista, jotka tuotu kiinteistölle Vuokrasopimuksen perusteella.

13 VUOKRAKOHTEEN TILOJEN MUOKKAAMINEN

- 13.1 Vuokrakohde tulee olla muokattavissa, vuokralainen voi vaatia vuokrakohteen tilojen laajentamista tai supistamista, vuokra muuttuu siinä tapauksessa pinta-alaperusteisesti. Laajennus- tai supistustyö tulee suorittaa tilaajan pyynnöstä viimeistään 12kk kuluttua toimeksiannosta yhteisesti sopien.

14 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

- 14.1 Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus sellaiselle kolmannelle taholle, jolle Vuokralaisen tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain.
- 14.2 Vuokranantajalla ei ole oikeutta siirtää Vuokrasopimusta tai tämän Vuokrasopimuksen mukaisia Vuokranantajalle kuuluvia oikeuksia ja velvollisuuksia kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle, jollei Vuokralainen kirjallisesti hyväksy siirtoa.

15 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

- 15.1 Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokranantaja rasittaa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 10 luvun 80 §:ssä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste tai sanotun lain 10 luvun 81 §:ssä tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste, vaikka peruste olisi syntynyt vasta Vuokrakauden alkamisen jälkeen.
- 15.2 Vuokralaisella on edelleen oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokranantajan taloudellisten tai muiden olosuhteiden havaitaan muuttuneen olennaisesti niin, ettei voida olettaa Vuokranantajan täyttävän Vuokrasopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä luotettavaa selvitystä velvoitteiden täyttämisestä anneta. Purkaminen on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun Vuokralainen sai tiedon edellä sanotun purkuperusteen olemassaolosta.
- 15.3 Osapuolilla on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutettuna, jäljempänä "LHVL") säännösten mukaisesti. Viitaten LHVL:n 8 luvun 50 §:n 1 momentin 3 kohtaan, Osapuolet ovat sopineet Vuokrakohteen erityisistä laatuvaatimuksista, jotka liittyvät muun muassa, mutta ei näihin rajoittuen, kohteen sisäilmaan ja tilojen terveysvaikutuksiin. Vuokralainen voi purkaa tämän Vuokrasopimuksen, mikäli Vuokrakohde ei täytä tarjouspyynnön liitteinä olevia yksilöityjä erityisiä laatuvaatimuksia, eikä Vuokranantaja ole korjannut kustannuksellaan puutteellisuutta kohtuullisessa ajassa.

16 VIIVÄSTYMINEN

KVR-Urakkasopimuksessa on määritelty menettelytavasta, mikäli vuokrakohde viivästyy.

17 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Niiltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole mainittu, sovelletaan LHV:L:ta.

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, ratkaistaan tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

18 MUUT EHDOT

18.1 Muutokset Vuokrasopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

18.2 Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän Vuokrasopimuksen tarjoaman oikeuden, ei tämä oikeuden käyttämättä jättäminen millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta niin halutessaan.

18.3 Mikäli osa tästä Vuokrasopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia, viranomais määräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Vuokrasopimus muilta osin yhä voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Vuokrasopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

18.4 Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät ja tähän sopimukseen vaikuttavat mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan lisätä vuokraan.

19 VOIMAANTULO; PURKUEHTO

19.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun kumpikin Osapuoli on sen pätevästi allekirjoittanut.

19.2 Mikäli Vuokrakohteen vastaanotto ei ole tapahtunut viimeistään 03.08.2026 mennessä, kuukausivuokraa vähennetään jokaiselta myöhästyneeltä päivältä suhteessa kuukausivuokraan. Tämän lisäksi urakoitsija maksaa YSE mukaisen viivästymissakon.

Tämä Vuokrasopimus on allekirjoitettu yllä mainittuna päivänä kahtena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

SUONENJOEN KAUPUNKI

Kimmo Hälinen

[nimi]

Tekninen johtaja

[asema]

???

[nimi]

[asema]