

Vuokrasopimus

Osapuolet

Vuokranantaja	Kiinteistö Oy Jyväskylän Osaamiskeskus	Y -tunnus	3253435-7
Osoite	c/o GSP Group Oy Mannerheimintie 105 00280 Helsinki	Yhteyshenkilö	Jouni Alho
		Puhelin	050 305 4104
		Sähköposti	jouni.alho@sepos.fi

Vuokralainen	Jyväskylän kaupunki, Tilapalvelu	Y-tunnus	0174666-4
Osoite	Vapaudenkatu 32 40100 Jyväskylä	Yhteyshenkilö	Tuomas Kuronen
		Puhelin	050 514 6221
		Sähköposti	tuomas.kuronen@jyvaskyla.fi

Vuokrakohde

Kohteen nimi	Hippoksen Osaamiskeskus	Käyttötarkoitus	Toimistotila
Osoite	Rautpohjankatu 8	Huoneiston pinta-ala noin	618,0 m ²

Vuokrakohteen tarkennukset
Rakennuksen 3. kerroksen toimistotila 3G3, jonka pinta-ala on on 466,0 m² ja 152,0 m² osuus Liikuntapalvelun, Urheiluakatemia ja Kilpa- ja huippu-urheilun tutkimuskeskuksen käytössä olevista yhteiskäyttötiloista, huoneistoalaltaan yhteensä 618,0 m² (liite 2, pohjapiirustus).

Vuokranmaksun perusteena on vuokrattava ala 752,7 m², johon on huoneistoalan lisäksi jyvitetty 3. kerroksen jakavia tiloja sekä yleisiä tiloja Osaamiskeskuksen porrasmousujen kerrosaloista sekä 1. kerroksen sosiaalitalasta yhteensä 134,7 m² jakaantuen seuraavasti:

- Kerroksen jakavista tiloista = 69,1 m²
- Kiinteistön yleisistä tiloista = 65,6 m²

Sopimuksen liitteessä 1 on esitetty vuokrasopimuksen ehdot.
Sopimuksen liitteessä 2 on esitetty pohjapiirustus vuokrakohteesta.

Vuokra-aika

Hallinnan luovutus
Vuokrakohde luovutetaan arviolta 01.07.2027. Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä hetkestä, kun vuokralainen on hyväksynyt tilat vastaanottotarkastuksen yhteydessä ja tilat on luovutettu vuokralaisen hallintaan.
Vuokra-aika ja irtisanominen
Vuokrasopimus on määräaikainen ja on voimassa viisitoista (15) vuotta, alkaen 01.07.2027 ja päättyen 30.06.2042. Mikäli hallinta-oikeuden luovutus viivästyy, siirretään alkamis- ja päättymisajankohtaa vastaavasti
Vuokra-ajan päättyttyä vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta samoilla sopimusehdoilla viidellä (5) vuodella. Option käytöstä on ilmoitettava viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä.
Määräaikaisen vuokrakauden tai optiokauden jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana vuokrasopimuksena, jonka molemmipuolinen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta. Vuokralaisen tulee ilmoittaa sopimuksen jatkumisesta toistaiseksi voimassaolevana viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräajan tai optiokauden päättymistä. Vuokranantajan ja Vuokralaisen on tehtävä irtisanominen kirjallisesti viimeistään kalenterikuukauden viimeisenä päivänä, jolloin vuokrasopimus päättyy 12 kuukauden kuluttua kuukauden viimeisenä päivänä.
Voimassaolon lisätieto

Vuokra

☒ Huoneistosta on hakeuduttu/hakeudutaan arvonlisäverolliseksi, jolloin pääoma ja hoitovuokraa sekä mahdollisiin erilliskorvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Tilan tunniste Toimistotila 3G3.	Vuokrattava ala m² 752,7	Pääomavuokra €/m²/kk 21,00	Pääomavuokra €/kk 15 806,26
Ylläpitovuokra Vuokralainen maksaa vuokrattavien tilojen osalta ylläpitovuokraa, joka vastaa keskinäisen kiinteistöyhtiön perimää ylläpitovastiketta todellisiin toteutuneisiin kustannuksiin perustuen. Ylläpitovuokraa maksetaan kiinteistöyhtiön budjetin mukaan laskettuna etukäteen kuukausittain ja lopullinen määrä vahvistetaan toteutuneiden kustannusten perusteella. Vuokranantaja toimittaa laskelman lopullisista kustannuksista ja niihin perustuvan erittelyn tasaustilauksen vuosittain 15.1. mennessä. Ylläpitovuokran sisällön erittely on sopimuksen liitteenä 3.			
Tilan tunniste Toimistotila 3G3.	Vuokrattava ala m² 752,7	Ylläpitovuokra €/m²/kk 5,37	Ylläpitovuokra €/kk 4 041,89
Erilliskorvaukset			
Viivästyskorko Korkolain 4a§:n mukainen	Vuokranmaksukausi Yksi (1) kuukausi	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä laskua vastaan	
Muut ehdot Vuokriin ja muihin maksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.			

Vuokrasopimus

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Toimistotilan vuokra, jyvitetty yhteistilojen vuokrat, erilliskorvaukset		
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi Heinäkuu 2025	Pisteluku 2340	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon otettava %-osuus Tammikuu, 100 %
☒ Tarkistusindeksikuukaudet: syyskuu, ilmoituskuukausi lokakuu ☐ Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. ☒ Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. ☐ Perusindeksiä muutetaan korotuksen yhteydessä. ☐ Korotus on aina vähintään 2,0 %. ☐ Korotus on aina vähintään €.		
Tarkistuksen lisätieto Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2028 ja sen jälkeen kunkin vuoden tammikuun 1. päivä.		

Vakuus

☒ Vuokralainen ei toimita vakuutta vuokranantajalle	
---	--

Pysäköintipaikat

Vuokra ei sisällä pysäköintioikeutta. Vuokralainen sopii pysäköintioikeudesta Jyvä-Parkki Oy:n tai muun vastaavan alueelle sijoitettavia pysäköintipaikkoja operoivan toimijan kanssa.
--

Muut ehdot

Hankkeen käynnistyspäätös: Tämä vuokrasopimus purkautuu, mikäli Vuokranantaja ei ole tehnyt rakentamispäätöstä 31.12.2025 mennessä.
Tilan yksityiskohtainen suunnittelu: Osapuolet ovat todenneet ja hyväksyneet vuokrattavan tilan toimivana kokonaisuutena. Yksityiskohtainen suunnittelu ja huonejako tehdään hankkeen käynnistämispäätöksen jälkeen.
Vuokralainen on tutustunut seuraaviin alustaviin asiakirjoihin ja vahvistaa hyväksyvänsä ne. Sopijapuolet tarkentavat asiakirjoja suunnittelun edetessä yhdessä sovitavin tavoin. - Rakennustapaselostus (04.06.2025) - LVIÄ-järjestelmäkuvaus (07.02.2025) - Sähköjärjestelmäkuvaus (07.02.2025)
Sopimuksen muut ehdot käyvät ilmi sopimuksen liitteistä 1-4.
Ehdollisuus Tämä sopimus tulee voimaan, kun vuokralaisen sopimusta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Mikäli kyseinen päätös ei saa lainvoimaa, tämä sopimus purkautuu.

Liitteet

Liite 1 - Liikehuoneiston vuokrauksen ehdot
Liite 2 - Pohjakuva
Liite 3 - Ylläpitovuokran nimikkeet
Liite 4 - Hankintojen ja ylläpidon vastuunjakotaulukko
Liite 5 - Sovitut poikkeamat Liikehuoneiston vuokrauksen ehtoihin

Allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.	
Paikka ja aika Allekirjoitettu VismaSignilla	
Vuokranantaja Kiinteistö Oy Jyväskylän Osaamiskeskus Jouni Alho Allekirjoitus ja nimenselvennys	Vuokralainen Jyväskylän kaupunki, Tilapalvelu Tuomas Kuronen Allekirjoitus ja nimenselvennys

Käsitteet

Tämä sopimuksen ja siihen kuuluvien liitteiden käsitteitä tulkitaan Kiinteistöliiketoiminnan Sanaston (RAKLI) ja Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeisten käsitteiden (KTI) mukaan.
--