

## VUOKRASOPIMUS

### 1. VUOKRANANTAJA

Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalot (0785088–4)  
jäljempänä "Koy Nurmeksen Vuokratalot"

c/o RTL-Isännöinti Oy  
Teollisuustie 1, 75530 NURMES

Pankkiyhteys: OP FI96 5299 1520 0026 57  
puh: 010 4399 040  
sposti: [nurmeksenvuokratalot@nurmes.fi](mailto:nurmeksenvuokratalot@nurmes.fi)

### 2. VUOKRALAINEN

Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riveria (0212371–7)  
jäljempänä "Riveria"  
Tulliportinkatu 3, 80130 JOENSUU

### 3. VUOKRAUSKOHDE

Yhteisöpiha 2, Opiskelija-asuntola  
Kirkkokatu 23, 75500 NURMES

kiinteistö 541-111-163-4  
kerrosala 1077,5 k-m<sup>2</sup>  
huoneistoala 876,5 m<sup>2</sup> (sisältää: asunnot, kerho/sauna/pesula ja ohjaajan tilan)

### 4. VUOKRA-AIKA

Määräaikainen vuokrasopimus alkaen 01.07.2022 ja päättyen 30.06.2032.  
Määräajan jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi ja molemminpuolinen irtisanomisaika on yksi vuosi.

Mikäli Riveria haluaa päättää vuokrasuhteen ennen vuokra-ajan päättymistä, sitoutuu Riveria maksamaan vuokraa siihen saakka, kunnes ko. tiloille on saatu uusi vuokralainen tässä sopimuksessa mainituin ehdoin. Riveria voi hankkia tilalleen vuokralaisen vain siinä tapauksessa, että Koy Nurmeksen Vuokratalot kirjallisesti hyväksyy tämän sijaan tulevan vuokralaisen.

### 5. VUOKRA

Kokonaisvuokra vuokrasuhteen alkaessa on 11 950,00 €/kk (alv 0%).  
Vuokrahintaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokra perustuu kiinteistössä käytettävissä olevaan kokonaispinta-alaan 942,0 m<sup>2</sup> (sisältää: asunnot, kerho/sauna/pesula ja ohjaajan tilan, tekniset tilat, hissien ja irtaimistovaraston).

Tilat luovutetaan Riverialle 01.07.2022, josta vuokranmaksu alkaa.

Riverian on suoritettava vuokra etukäteen kunkin kuukauden 5. päivään mennessä Koy Nurmeksen Vuokratalojen osoittamalle tilille.

Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukaista vuosittaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

## 6. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokra on sidottu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (2015=100). Indeksien lähtölukuna pidetään vuokra-ajan alkamista edeltävän lokakuun pistelukua. Korotus tehdään vuosittain 1.maaliskuuta vertaamalla kuluvan vuoden pistelukua edellisen vuoden vastaavan kuukauden pistelukuun. Ensimmäinen vuokratarkistus tehdään 1.3.2023.

Mikäli kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin pisteluku alenisi, vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

Mikäli tässä kohdassa kuvattua indeksiehtoa ei voida tulevaisuudessa soveltaa, vuokraa tarkistetaan siten, että vuokratarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

## 7. YLLÄPIDON KUSTANNUKSET JA VASTUUNJAKO

Koy Nurmeksen Vuokratalot vastaa omalla kustannuksellaan kiinteistön hallinnosta, kiinteistöverosta, kiinteistön täysarvovakuutuksesta ja kiinteistön peruskorjauksesta syntyvistä kustannuksista.

Koy Nurmeksen Vuokratalot vastaa kiinteistöön liittyvistä huolloista ja ylläpitävistä korjauksista, kuten kiinteistöhuolto, mukaan lukien ulkoalueiden hoito ja hissihuolto. Koy Nurmeksen Vuokratalot vastaa opiskelija-asuntolan käyttökustannuksista lämpö, yleissähkö, vesi ja jätehuolto.

Riveria vastaa omalla kustannuksellaan hankittujen koneiden, laitteiden ja kalusteiden huollosta sekä korjauksesta.

## 8. VAKUUS

Koy Nurmeksen Vuokratalot ei vaadi Riverialta vuokravakuutta.

## 9. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

Riverialla ei ole oikeutta siirtää tätä vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle tai ottaa alivuokralaista ilman Koy Nurmeksen Vuokratalojen antamaa kirjallista suostumusta.

## 10. KIINTEISTÖN MUUTOSTYÖT

Kaikille rakenteellisille muutostöille on saatava kiinteistön omistajan suostumus. Mikäli Koy Nurmeksen Vuokratalot antaa suostumuksen Riverian esittämille muutostöille ja rakenteellisille muutoksille, Riveria vastaa muutostöistä aiheutuvista kaikista kustannuksista. Vuokrasopimuksen päättyessä Riveria sitoutuu omalla kustannuksellaan palauttamaan tilat siihen rakenteelliseen kuntoon, kuin mitä tilat ovat olleet vuokrasopimusta solmittaessa, jollei muuta sovita.

Tilojen palauttamisesta sovitaan tarkemmin erikseen vuokrasopimuksen päättymisen tai mahdollisen irtisanomisen yhteydessä, jolloin sovitaan sopijapuolten kesken tilojen palauttamisesta yksityiskohtaisesti sekä laaditaan yhteinen muistio.

Ennen mahdollisia muutostöitä pidetään kiinteistössä alkukatselmus, jonka muistioon kirjataan tilojen kunto kyseisellä hetkellä sekä liitetään valokuvia huonetilojen sopimushetken kunnosta. Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen pidetään loppukatselmus, jonka muistiossa sovitaan tilojen palauttamisesta yksityiskohtaisesti.

## 11. MUUT EHDOT

Koy Nurmeksen Vuokratalot vakuuttaa kiinteistön koko arvostaan (kiinteistön täysarvovakuutus). Riveria vakuuttaa itse omistamansa omaisuuden muiden mahdollisten riskien osalta.

## 12. VAHINGONKORVAUSVASTUU

Koy Nurmeksen Vuokratalot -yhtiöllä ei ole muuta korvausvastuuta Riveriaa kohtaan, ellei tässä sopimuksessa nimenomaisesti ole muuta sovittu.

## 13. SOPIMUSEHDOT

Osapuolet ovat sopineet, että vuokrasopimus laaditaan, niiltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, kulloinkin voimassa olevan asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL) annetun lain (481/95) määräysten mukaisesti.

## 14. YLIVOIMAINEN ESTE

Ylivoimainen este on sellainen sopimuksen solmimisen jälkeen tapahtunut tai ilmennyt sopijapuolista riippumaton, ennalta arvaamaton seikka, kuten tulipalo, sota, maanjäristys, käyttövoimarajoitus, ylijännite tai lainsäädännön muutokset, jotka estävät tai tekevät mahdottomaksi sopimukseen perustuvien veloitusten täyttämisen. Luettelo on esimerkinomainen eikä sitä ole tarkoitettu tyhjentäväksi.

## 15. RIIDAN RATKAISU

Tästä sopimuksesta ja sen tulkinnasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluratkaisua ei saavuteta, ratkaistaan asia vastaajan kotipaikan tuomioistuimessa.

## 16. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä vuokrasopimus täydentää 21.12.2020 allekirjoitettua esisopimusta, tulee voimaan välittömästi ja sitoo molempia osapuolia, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

## 17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta, jota sitoudumme noudattamaan, on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Nurmeksessa 2. päivänä syyskuuta 2022

Vuokranantajan allekirjoitus

Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratalot

Niko Mahlavuori  
Toimitusjohtaja

Vuokralaisen allekirjoitus

Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riveria

Esa Karvinen  
Kuntayhtymän johtaja, rehtori

Merja Laituri-Korhonen  
Hallintojohtaja