

Luontolan päiväkodin tilojen vuokrasopimuksen option käyttäminen

Luontolan päiväkodin tilojen vuokrasopimuksen jatkaminen

508/10.03.02/2011

Kh 11.06.2018 § 103

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 20.11.2013 § 271 vuokrata Kopun alueella sijaitsevan Luontolakodin päiväkotitiloiksi ajalle 20.1.2014 – 31.12.2018. Sopimukseen sisältyy viiden vuoden optio, jonka käyttämisestä kunnan on ilmoitettava 30.6.2018 mennessä, tai muutoin sopimus päättyy sopimuskauden päättyessä 31.12.2018.

Luontolan päiväkoti on ollut toiminnassa tammikuusta 2014 alkaen, ja päiväkodissa toimii tällä hetkellä neljä lapsiryhmää.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 16.4.2018 § 57 päättänyt käynnistää Etelä-Nummelan alueen suunnittelun siten, että tavoitteena on ottaa laajennettavissa oleva koulu- ja päiväkotikeskus käyttöön syksyllä 2021. Suunnitelmassa rakennettaisiin ensimmäisessä vaiheessa kuuden ryhmän suomenkielinen päiväkoti ja noin kaksisarjainen alakoulu. Lisäksi tiloihin rakennettaisiin kolmiryhmäinen ruotsinkielinen päiväkoti sekä kolmiryhmäinen ruotsinkielinen alakoulu.

Päiväkodille varataan tilat uudessa suunnitelmassa neljälle suomenkieliselle, kolmelle ruotsinkieliselle sekä yhdelle avoimen päiväkodin ryhmälle. Ruotsinkieliset ryhmät sijoitettaisiin ruotsinkielisen alakoulun yhteyteen. Kaikkiaan laskennallisia päiväkotipaikkoja uuteen päiväkotiin tulisi noin 180 lapselle. Etelä-Nummelaan suunniteltu koulu- ja päiväkoti-investointi vapauttaa päiväkotipaikkoja Nummelan alueen muista päiväkodeista.

Kiinteistö Oy Nummelan Luontolan kanssa on neuvoteltu Luontolan päiväkodin vuokrasopimuksen jatkamisesta siihen saakka, kunnes Etelä-Nummelan alueelle rakentuva koulu- ja päiväkotikeskus on käyttöönotettavissa. Käyttöönoton yhteydessä tarve Luontolan päiväkodin vuokrasopimuksen jatkamiselle arvioidaan uudestaan.

Vuokrasopimusta on suunniteltu jatkettavan vuoden 2021 loppuun, jonka jälkeen vuokralaisella on sopimuskauden päätyttyä halutessaan optio jatkaa vuokrasopimusta 31.12.2022 saakka. Mikäli optio halutaan käyttää, olisi siitä ilmoitettava 30.6.2021 mennessä, muutoin sopimus päättyy sopimuskauden päättyessä.

Luontolan kiinteistön vuokrasopimuksen kesto on liittyy kiinteistön omistajan kanssa solmitun maankäytösopimuskorvauksen maksuajankohta. Kunnan ollessa vuokralaisena kiinteistöllä maanomistaja ei pysty toteuttamaan Kopu-Luontolan asemakaavalla (N147) tontille osoitettua rakennusoikeutta, minkä vuoksi maankäytösopimuskorvauksen maksuaikaa on esitetty pidennettävän vuokrasopimuksen voimassaoloajan mukaisesti.

Valmistelija

Noora Nordberg, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 597 0913

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää evästä kaavoitus- ja teknistä lautakuntaa siten, että se solmii Kiinteistö Oy Nummelan Luontolan kanssa vuokrasopimuksen Luontolakodin päiväkotitiloista ajalle 1.1.2019 – 31.12.2021. Sopimusta on mahdollista jatkaa yhden vuoden optiolla.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti. Tämä asia tarkastettiin kokouksessa. Kunnanhallituksen jäsen Noro poistui esteellisenä (Hallintolain 28 § 1 mom. 3 -kohdan mukainen intressijäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi.

Kate 26.09.2018 § 68

Taustaa

Kiinteistö Oy Nummelan Luontolan kanssa on neuvoteltu Luontolan päiväkodin vuokrasopimuksen jatkamisesta siihen saakka, kunnes Etelä-Nummelan alueelle rakentuva koulu- ja päiväkotikeskus on käyttöönotettavissa. Käyttöönoton yhteydessä tarve Luontolan päiväkodin vuokrasopimukselle arvioidaan uudestaan.

Vuokrasopimusta on suunniteltu jatkettavan vuoden 2021 loppuun, jonka jälkeen vuokralaisella on sopimuskauden päätyttyä halutessaan optio jatkaa vuokrasopimusta 31.12.2022 saakka. Mikäli optio halutaan käyttää, olisi siitä ilmoitettava 30.6.2021 mennessä, muutoin sopimus päättyy sopimuskauden päättyessä.

Luontolan kiinteistön vuokrasopimuksen keston liittyy kiinteistön omistajan kanssa solmitun maankäyttösopimuskorvauksen maksuajankohta. Kunnan ollessa vuokralaisena kiinteistöllä maanomistaja ei pysty toteuttamaan Kopu-Luontolan asemakaavalla (N147) tontille osoitettua rakennusoikeutta, minkä vuoksi maankäyttösopimuskorvauksen maksuaikaa on esitetty pidennettävän vuokrasopimuksen voimassaoloajan mukaisesti.

Liitteet	Vuokrasopimus
Valmistelija	Anna-Maria Kivikangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 574 1913
Esittelijä	tilapäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus ja tekninen lautakunta päättää: 1) hyväksyä vuokraehdotuksen jonka mukaan Vihdin kunta vuokraa Kiinteistö Oy Nummelan Luontolalta 900 m2 päiväkoti ja muuhun kunnan toimintaan osoitteessa Kopuntie 26 sijaitsevasta Luontolakoti-rakennuksesta. Vuokraushinta on 1.1.2019 - 31.12.2021, 900 m2, 13,00 €/m2/kk eli yhteensä 11 700,00 €/kk. Vuokra-aika on voimassa 31.12.2021 saakka. Optio: Vuokralaisella on sopimuskauden päätyttyä halutessaan optio jatkaa vuokrasopimusta 31.12.2022 saakka. Mikäli optio halutaan käyttää, on siitä ilmoitettava 30.6.2021 mennessä, muutoin sopimus päättyy sopimuskauden

päätyessä. Optiokaudelle neuvotellaan sopimusehdot uudestaan.
Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
Perusvuokra: 13,00 m²/kk, 11 700 euroa/kuukaudessa.
Tarkistusind. kuukausi: 1 (sovelletaan tammikuun indeksiä).
Perusindeksi: 2018:04. Perusindeksi on 1944.

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Tarkastus vuosittain, ensimmäinen vuonna 2020. Mikäli indeksin luku pienenee, vuokraa ei alenneta. Tarkistettua vuokraa aletaan maksaa tarkastusta seuraavan tammikuun alusta.

Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina. Vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa, sillä vuokranantaja ei ole arvonlisäverovelvollinen.

Vuokraan sisältyvät vuokrauksen alkaessa kiinteistössä olevat laitteet ja kalusteet.

Tiloja on kaikkiaan noin 1 000 m², mutta vuokranmaksun perusteena on 900 m².

Vuokralainen maksaa sähkö-, vesi- ja jätekulut toteutuneen jyvitetyn kulutuksen mukaisesti. Vuokranantaja laskuttaa käyttökorvaukset kerran kuukaudessa.

Lämmitysöljyn maksaa vuokralainen.

Sopimuksen päätyttyä vuokrakohteen palauttamisesta ennalleen neuvotellaan erikseen.

Mikäli jatkossa päiväkotikiinteistöjä koskevien kiristyneiden säännösten vuoksi jouduttaisiin tekemään investointeja tai päiväkotitarve olennaisesti muuttuu, on se irtisanomisperuste kesken määräaikaisuuden, kuitenkin niin että vuokrasopimus voidaan irtisanoa aikaisintaan 1.1.2020. Tällöin irtisanomisaika on 6 kk.

Ehdot:

Vuokralainen vastaa:

- Vuokralainen hankkii sekä sisä- että ulkotiloihin itse kalusteet, mitkä vuokralainen voi vuokrasopimuksen päätyessä siirtää pois vuokrattavasta kohteesta. Vuokralainen vastaa itse hankkimien kalusteiden kunnossapidosta.
- Vuokralainen vastaa pienkorjauksista sekä tilojensa ja ulkoalueen kunnossapidosta.
- Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Toimintaa tulee harjoittaa kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja lupien mukaisesti. Toiminta ei saa aiheuttaa vahinkoa tai vaaraa rakennukselle, muille vuokralaisille tai ulkopuolisille.
- Vuokralainen vastaa omistamansa irtaimiston vakuuttamisesta.
- Vuokralainen solmii hissinhuoltosopimuksen ja vastaa huoltosopimuksen maksusta.

Vuokranantaja vastaa:

- Vuokranantaja vastaa rakenteellisista sekä sähkö- (ml. paloilmoin yms. laitteisto) vesi- ja viemärijohdoissa ja iv-kanavissa mahdollisesti ilmenevistä vioista ja niiden korjaamisesta.
- Vuokranantaja vastaa kiinteistövuokuttamisesta.
- Vuokranantaja vastaa hissin korjauskustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus kulkea Kopuntieltä hallinta-alueelleen kiinteistön 927-401-1-140 Luontola kautta sopimuksen liitekartassa osoitettua reittiä pitkin. Lisäksi vuokralaisella on oikeus käyttää edellä mainitun kiinteistön alueella sijaitsevaa pysäköintialuetta, joka on esitetty sopimuksen liitekartassa.

Pinta-alat eivät ole tarkistusmitattuja, ja mahdolliset tarkistusmittaukset eivät oikeuta vuokranmuutokseen. Vuokralainen voi jälleenvuokrata tilat kunnan tarvitsemaan toimintaan. Tiloista luovuttaessa tehtävä loppusiivous ja mahdolliset mainostarrat yms. on vuokralaisen poistettava. Ei muutostyöoikeutta ilman vuokranantajan lupaa.

- 2) valtuuttaa kiinteistöisännöitsijän valmistelemaan ja allekirjoittamaan päätöksen kohdassa 1 mainittujen vuokrausehtojen mukaisen vuokrasopimuksen, jolla Vihdin kunta vuokraa Kiinteistö Oy Nummelan Luontolalta osoitteesta Kopuntie 26 Luontolakoti-nimisestä rakennuksesta 900 m² päiväkotikäyttöön sekä muuhun kunnan toimintaan. Sopimukseen voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä teknisiä korjauksia tai muutoksia, jotka eivät merkittävästi heikennä kunnan asemaa sopijaosapuolena.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti siten muutettuna, että sopimukseen lisätään ehto, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n mukaisesti, mikäli päiväkotitilaa ei voi käyttää sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 18.05.2021 § 38
314/10.03.02.02.01/2021

Taustaa

Kiinteistö Oy Nummelan Luontolan kanssa on neuvoteltu Luontolan päiväkodin vuokrasopimuksen jatkamisesta siihen saakka, kunnes Etelä-Nummelan alueelle rakentuva koulu- ja päiväkotikeskus on käyttöönotettavissa. Käyttönoton yhteydessä tarve Luontolan päiväkodin vuokrasopimukselle arvioidaan uudestaan.

Vuokrasopimusta on suunniteltu jatkettavan vuoden 2021 loppuun, jonka jälkeen vuokralaisella on sopimuskauden päätyttyä halutessaan optio jatkaa vuokrasopimusta 31.12.2022 saakka. Mikäli optio halutaan käyttää, olisi siitä ilmoitettava 30.6.2021 mennessä, muutoin sopimus päättyy sopimuskauden päättyessä.

Optio: Vuokralaisella on sopimuskauden päätyttyä halutessaan optio jatkaa vuokrasopimusta 31.12.2022 saakka. Mikäli optio halutaan käyttää, on siitä ilmoitettava 30.6.2021 mennessä, muutoin sopimus päättyy sopimuskauden päättyessä. Optiokaudelle neuvotellaan sopimusehdot uudestaan. Sopimusehdot on nyt neuvoteltu uudelleen.

Luontolan kiinteistön vuokrasopimuksen kestoan liittyy kiinteistön omistajan kanssa solmitun maankäyttösopimuskorvauksen maksuajankohta. Kunnan ollessa vuokralaisena kiinteistöllä, maanomistaja ei pysty toteuttamaan Kopu-Luontolan asemakaavalla (N147) tontille osoitettua rakennusoikeutta, minkä vuoksi maankäyttösopimuskorvauksen maksuaikaa on esitetty pidennettävän vuokrasopimuksen voimassaoloajan mukaisesti.

Liite	Vuokrasopimus
Valmistelija	Anna-Maria Kivikangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 574 1913
Esittelijä	Tilapäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus ja tekninen lautakunta päättää:

- 1) ehdolla, että Lasten ja nuorten lautakunta päättää että Koy Nummelan Luontolan kiinteistön vuokraaminen päiväkotia tai muuhun kunnan toimintaan on tarpeen

hyväksyä vuokraehdotuksen jonka mukaan Vihdin kunta ottaa käyttöön optiovuoden ja vuokraa Kiinteistö Oy Nummelan Luontolalta 900 m² päiväkotia ja muuhun kunnan toimintaan osoitteessa Kopuntie 26 sijaitsevasta Luontola-rakennuksesta.

Mikäli optio halutaan ottaa käyttöön on siitä ilmoitettava 30.6.2021 mennessä.

Optiokaudelle on neuvoteltu sopimusehdot uudelleen:

Vuokraushinta on 1.1. - 31.12.2022, 900 m², 13,80 €/m²/kk eli yhteensä 12 420,00 €/kk.

Vuokra-aika on voimassa 31.12.2022 saakka.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
Perusvuokra: 13,80 m²/kk, 12 420,00 euroa/kuukaudessa.
Tarkistusind. kuukausi: 1 (sovelletaan tammikuun indeksiä).
Perusindeksi: 2018:04. Perusindeksi on 1944.

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %.

Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina. Vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa, sillä vuokranantaja ei ole arvonlisäverovelvollinen.

Sopimuksen päätyttyä vuokrakohteen palauttamisesta ennalleen neuvotellaan erikseen.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18§:n mukaisesti, mikäli päiväkotitilaa ei voi käyttää sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

Vuokraan sisältyvät vuokrauksen alkaessa kiinteistössä olevat laitteet ja kalusteet.

Tiloja on kaikkiaan noin 1 000 m², mutta vuokranmaksun perusteena on 900 m².

Vuokralainen maksaa sähkö-, vesi- ja jätekulut toteutuneen jyvitetyn kulutuksen mukaisesti. Vuokranantaja laskuttaa käyttökorvaukset kerran kuukaudessa.

Lämmitysöljyn maksaa vuokralainen.

Sopimuksen päätyttyä vuokrakohteen palauttamisesta ennalleen neuvotellaan erikseen.

Ehdot:

Vuokralainen vastaa:

- Vuokralainen hankkii sekä sisä- että ulkotiloihin itse kalusteet, mitkä vuokralainen voi vuokrasopimuksen päättyessä siirtää pois vuokrattavasta kohteesta. Vuokralainen vastaa itse hankkimien kalusteiden kunnossapidosta.
- Vuokralainen vastaa pienkorjauksista sekä tilojensa ja ulkoalueen kunnossapidosta
- Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Toimintaa tulee harjoittaa kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja lupien mukaisesti. Toiminta ei saa aiheuttaa vahinkoa tai vaaraa rakennukselle, muille vuokralaisille tai ulkopuolisille.
- Vuokralainen vastaa omistamansa irtaimiston vakuuttamisesta.
- Vuokralainen solmii hissinhuoltosopimuksen ja vastaa huoltosopimuksen maksusta.

Vuokranantaja vastaa:

- Vuokranantaja vastaa rakenteellisista sekä sähkö- (ml. paloilmoinin yms. laitteisto) vesi- ja viemärijohdoissa ja iv-kanavissa mahdollisesti ilmenevistä vioista ja niiden korjaamisesta.
- Vuokranantaja vastaa kiinteistövuokuttamisesta.
- Vuokranantaja vastaa hissin korjauskustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus kulkea Kopuntieltä hallinta-alueelleen kiinteistön 927-401-1-140 Luontola kautta sopimuksen liitekartassa osoitettua reittiä pitkin. Lisäksi vuokralaisella on oikeus käyttää edellä mainitun kiinteistön alueella sijaitsevaa pysäköintialuetta, joka on esitetty sopimuksen liitekartassa.

Pinta-alat eivät ole tarkistusmitattuja, ja mahdolliset tarkistusmittaukset eivät oikeuta vuokranmuutokseen. Vuokralainen voi jälleenvuokrata tilat kunnan tarvitsemaan toimintaan. Tiloista luovuttaessa tehtävä loppusiivous ja mahdolliset mainostarrat yms. on vuokralaisen poistettava. Ei muutostyöoikeutta ilman vuokranantajan lupaa.

- 2) valtuuttaa kiinteistöisännöitsijän valmistelevaan ja allekirjoittamaan päätöksen kohdassa 1 mainittujen vuokrausehtojen mukaisen vuokrasopimuksen, jolla Vihdin kunta vuokraa Kiinteistö Oy Nummelan Luontolalta osoitteesta Kopuntie 26 Luontola-nimisestä rakennuksesta 900 m² päiväkotikäyttöön sekä muuhun kunnan toimintaan. Sopimukseen voidaan ennen sen allekirjoittamista tehdä teknisiä korjauksia tai muutoksia, jotka eivät merkittävästi heikennä kunnan asemaa sopijaosapuolena.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.