

Vuokrasopimus

Turun kaupungin

ja

YH-Länsi Oy:n

välillä

____.____ 2012

ASTREA

Asianajotoimisto – Attorneys at Law

1.	OSAPUOLET	3
1.1.	Vuokranantaja	3
1.2.	Vuokralainen	3
2.	VUOKRAUKSEN KOHDE	3
3.	VUOKRA-AIKA	4
4.	VUOKRA	4
5.	KÄYTTÖKUSTANNUKSET SEKÄ MUUT MAKSUT JA KUSTANNUKSET	4
6.	VUOKRAN MAKSAMINEN	5
7.	MUUTOSTYÖT JA OPASTINKILVET	6
8.	VAKUUTUKSET	6
9.	VUOKRANANTAJAN VASTUU VUOKRAUKSEN KOHTEEN KUNNOSTA	6
10.	TEKNINEN TOIMIVUUS	6
11.	VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN	7
12.	MUUT EHDOT	7
13.	NOUDATETTAVA LAKI	7
14.	SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	7
15.	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	7
16.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	7
17.	SOPIMUSKAPPALEET	8
18.	PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	8

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

YH- Länsi Oy
 Y-tunnus: 0151507-3
 Humalistonkatu 12, 20100 Turku
 (jäljempänä ”Vuokranantaja”)

1.2. Vuokralainen

Turun kaupunki
 Y-tunnus 0204819-8
 Yliopistonkatu 27 A, 20100 Turku
 (jäljempänä ”Vuokralainen”)

Vuokralainen ja Vuokranantaja jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja erikseen myös ”**Osapuolet**”.

2. VUOKRAUKSEN KOHDE

Vuokrauksen kohteena on Vuokranantajan osakeomistuksen nojalla hallitsevat, Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 30-nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (’**Yhtiö**’, y-tunnus 1079514-2) omistaman, kiinteistöllä Rn:o 853-7-12-8 sijaitsevan rakennuksen seuraavat yhtiöjärjestyksen mukaiset toimitilat (’**Toimitilat**’):

kellari	saunaosasto	95,5 m ²
	VSS-tilat	76,0 m ²
	arkisto	37,0 m ²
II kerros	toimisto (vasen)	355,0 m ²
	toimisto (oikea)	163,0 m ²
III kerros	toimisto	520,0 m ²
IV kerros	toimisto	520,0 m ²
V kerros	toimisto (vasen)	206,0 m ²
	toimisto (oikea)	312,0 m ²
ullakko	edustustilat	192,0 m ²
	saunaosasto	138,5 m ²

yhteensä toimitilaa 2.615 m²

sekä Yhtiön sopimusperusteisesti hallitsemat, Käsityömasterin Autopaikoitus Oy:n omistaman autopaikkarakennuksen yläatasanteella sijaitsevat kattamattomat autopaikat numerot 18 – 34, yhteensä seitsemäntoista (17) autopaikkaa.

Yhdessä edellä mainitut Toimitilat ja autopaikat muodostavat **'Vuokrauksen Kohteen'**.

Toimitilojen huoneistoalaa koskevia pinta-alatietoja ei tarkisteta eikä vuokran määrää ole sidottu pinta-alaan. Vuokralainen on tietoinen Yhtiön muista kolmesta (3) vuokrasopimuksesta, jotka koskevat Vuokrauksen Kohteen kellarikerroksen autotallitilaa ja 1. kerroksen kahta liiketilaa.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa ____ . ____ 2012 ja jatkuu määräaikaisena 31.12.2013 asti, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana. Molemminpuolinen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta .

4. VUOKRA

Vuokran määrä on 27.800 euroa kuukaudessa (alv 0 %).

Lisäksi Vuokralainen suorittaa vuokran määrälle kulloinkin voimassaolevan arvonlisäveron, joka on sopimuksen solmimishetkellä kaksikymmentäkolme (23) prosenttia.

Vuokran määrä on 31.12.2013 asti kiinteä eikä sitä voida tämän määräaikaisen sopimuskauden kestäessä tarkistaa muutoin, kuin jäljempänä sopimuksen kohdassa 12. määritellyin edellytyksin. 31.12.2013 alkaen Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksinä käytetään lokakuun 2012 pistelukua, jonka mukaisesti Vuokran määrä tarkistetaan ensimmäisen kerran 31.12.2013 .Vuokran tarkistus suoritetaan vuoden välein kunkin vuoden lokakuun pisteluvun mukaan ja tarkistus astuu voimaan heti tarkistuspäivää seuraavan kuukauden alusta lukien.

5. ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Toimitiloja arvonlisäverolliseen toimintaan koko vuokrasuhteen ajan. Mikäli Vuokranantaja tai Yhtiö joutuu Vuokralaisen tuottamuksellisten toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan Toimitilojen osalta tekemiään arvonlisäverovähennyksiä tai Vuokranantaja tai Yhtiö ei saa Toimitiloihin liittyvien maksujen arvonlisäveroa täysimääräisesti vähennettyä Toimitilojen osalta, on Vuokralainen velvollinen korvaamaan näin aiheuttamansa vahingon.

6. KÄYTTÖKUSTANNUKSET SEKÄ MUUT MAKSUT JA KUSTANNUKSET

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvitsemastaan sähköstä sekä vuokrauskohteen siivouksesta ja jätehuollosta Vuokranantajan osoittamaan kiinteistön jätehuoltopisteeseen sekä muista Toimitilojen varusteluun, hoitoon ja ylläpitoon liittyvistä kustannuksista.

Vuokralaisen käyttämä sähkö mitataan erikseen. Vuokralainen suorittaa sähköstä aiheutuvat kustannukset suoraan sähkön toimittajalle. Vuokralaisella on oikeus hankkia sähkö valitsemaltaan sähköntoimittajalta. Kiinteistösähkö sisältyy vuokraan.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanomaisten jätteen säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisen sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Käyttövesi (kylmä ja lämmin) laskutetaan Vuokralaiselta mitattua kulutusta vastaavasti, kuitenkin niin, että kiinteistön veden kokonaiskulutuksesta vähennetään mitatun kulutuksen mukaisesti ravintolakäytössä olevan liikehuoneiston vedenkulutus ja erotus laskutetaan vuokralaiselta kiinteistön huoneistoneeliöiden suhteessa, jolloin Vuokralaisen osuudeksi tulee 87,1 % ja muiden Yhtiössä olevien tilojen osuudeksi 12,9 %. Vesimittarit luetaan vuokranajan alkaessa, 31.12.2012 ja 31.12.2013.

Vuokranantaja vastaa suhteessa vuokralaiseen kiinteistön sekä muiden yleisessä käytössä olevien tilojen sekä piha-alueen hoidosta sekä hoitoon ja ylläpitoon liittyvistä kustannuksista, samoin kuin kiinteistöön asennetuista koneista, laitteista, tarvikkeista sekä kiinteistön uloimmista ikkunoista, paitsi jos koneiden, laitteiden tai tarvikkeiden rikkoontuminen johtuu Vuokralaisen tahallisesta tai tuottamuksellisesta toiminnasta.

Vuokralainen vastaa toimintaansa varten hankkimiansa koneiden ja laitteiden hoito- ja ylläpitokustannuksista. Kaikki tällaiset koneet, laitteet ja muut varusteet jäävät vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaisen omistukseen, mikäli ne voidaan Toimitiloille merkittävää haittaa tuottamatta siirtää pois Toimitiloista. Mikäli Vuokralaisen varusteet poistetaan Toimitiloista, tulee Vuokralaisen huolehtia siitä, että Toimitilat saatetaan normaalia kulumista lukuun ottamatta vastaavaan kuntoon, kuin ne ennen varusteiden asentamista olivat.

Mikäli Vuokralaisella ei ole oikeutta poistaa Toimitiloista niihin kiinteästi asennettuja varusteita, tulee tällainen omaisuus jättää Toimitiloihin, jolloin se tulee korvauksetta Vuokranantajan omistukseen. Omaisuus, joka Vuokralaisella olisi oikeus poistaa Toimitiloista, mutta jota ei ole poistettu viimeistään muuttopäivän kuluessa, siirtyy korvauksetta Vuokranantajan omistukseen.

Vuokranantajalla on vuokrasuhteen päättyttyä oikeus toimittaa roskat ja muu Vuokralaisen Toimitiloihin jättämä, arvottomaksi katsottava materiaali pois Vuokralaisen kustannuksella.

7. VUOKRAN MAKSAMINEN

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokra-ajan alkaessa Vuokralaisen saatua Vuokrauksen Kohteen hallintaansa.

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi ja Vuokra arvonlisäveroineen maksetaan kuukausittain viidenteentoista (15) päivään mennessä Vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokranantaja lähettää Vuokrasta kuukausittain erillisen laskun.

Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viivästyneelle erälle kulloinkin voimassaolevan korkolain (1982/633) mukaista vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

Vuokravakuutta ei anneta.

8. MUUTOSTYÖT JA OPASTINKILVET

Vuokralaisella on Vuokranantajan suostumuksella oikeus teettää Toimitiloissa muutos- ja peruserannustöitä. Osapuolet sopivat erikseen tällaisten muutos- ja korjaustöiden kustannusten jakamisesta.

Vuokralaisella on oikeus asentaa Vuokrauksen Kohteeseen toimintaansa varten tarpeelliset kilvet, opasteet ja muut mahdolliset laitteet, jotka Yhtiö ja viranomaiset hyväksyvät asennettaviksi. Mahdollisten valomainosten kustannuksista, mukaan lukien sähkökustannukset, vastaa Vuokralainen.

Mikäli Toimitilat eivät vuokrasopimuksen päättyessä siirry Vuokralaisen omistukseen, on Vuokralainen oikeutettu saamaan Vuokranantajalta täyden korvauksen Toimitilojen arvo nostaneista korjaus- ja muutostöistä niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, mikäli Osapuolet eivät korjaus- ja muutostöiden suorittamisen yhteydessä ole muuta kirjallisesti sopineet.

9. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistö on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella.

Vuokralainen vastaa Vuokrauksen Kohteessa olevan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta sekä vartiointitarpeesta.

10. VUOKRANANTAJAN VASTUU VUOKRAUKSEN KOHTEEN KUNNOSTA

Vuokranantaja vastaa siitä, että Toimitilat ovat vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana sellaisessa kunnossa, kuin Vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muutoin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia. Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokralainen voi keskeytymättä käyttää Vuokrauksen Kohdetta toiminnassaan koko vuokra-ajan.

Vuokralaisella on vuokrasuhteen kestäessä oikeus teettää Toimitiloissa sisäilmatutkimuksia. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi, mikäli tutkimuksissa havaitaan mahdollisen terveysriskin aiheuttavia sisäilma-, home-, tai vastaavia ongelmia.

11. TEKNINEN TOIMIVUUS

Vuokranantaja vastaa Toimitilojen jatkuvasta sähkön, kylmän ja lämpimän käyttöveden sekä lämmön saannista sekä rakennuksen hissien toimivuudesta.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö-, ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset tilapäiset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta Vuokralaista vahingonkorvaukseen tai vuokran alennukseen.

Vuokranantaja ei vastaa mahdollisesta vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta ennalta arvaamattomasta syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai Vuokrauksen Kohteessa olevalle kolmannen omistamalle omaisuudelle aiheutuneesta

vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan puolella olevasta laiminlyönnistä.

12. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta taikka luovuttaa osaakaan Vuokrauksen Kohteen hallinnasta kolmannelle.

13. MUUT EHDOT

Jos vuokraustoiminnalle määrätään julkisen viranomaisen toimesta arvonlisäveron lisäksi muita lakiin perustuvia veroja tai maksuja tai olemassa olevien julkisluonteisten maksujen määrää korotetaan, ne lisätään Vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksesta tämän vuokrasopimuksen mukaiseen Vuokraan. Korotus astuu voimaan vaatimuksen esittämistä seuraavan kuukauden alusta lukien.

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistössä on lainmukainen turvallisuussuunnitelma sekä nimetty ja koulutettu organisaatio, johon Vuokralainen nimeää hallitsemiensa tilojensa osalta tarvittavat henkilöt.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Toimitiloja tavanomaisella huolellisuudella ja huolehtimaan siitä, että Toimitiloja käyttävät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin on terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi säädetty tai viranomaisten toimesta määrätty.

Vuokralainen ei vastaa Toimitilojen käytöstä aiheutuvasta luonnollisesta kulumisesta.

14. NOUDATETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan erityisesti kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (1995/482).

15. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Kaikki tätä sopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten allekirjoittamina, jotta ne olisivat päteviä.

16. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeuden muodostaa yksi välimies, jonka nimeää sanottu välityslautakunta, elleivät osapuolet ole toisin sopineet. Välimiesmenettely toimitetaan Turussa suomen kielellä.

17. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua kummankin Osapuolen allekirjoittamaksi.

18. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

19. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ päivänä _____kuuta 2012

YH-Länsi Oy

Turun kaupunki
