



TARJOUS-
PYYNTÖ
1 / 6

7.2.2019

Tilaaaja
Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus
Linnankatu 90 E, 2.krs
20100 Turku

Hanke
Lausteen koulun tilapäistilat

Viite
hankintailmoitus nro 2018-002872

Tarjouspyyntö siirtokelpoisten väliaikaistilojen vuokrauksesta

Pyydämme Teiltä tarjousta siirtokelpoisten koulutilojen vuokrauksen toteuttamisesta. Lausteen koulurakennuksessa on havaittu kosteus- ja sisäilmaongelmia ja tilat on poistettava käytöstä syyslukukauden alkuun mennessä.

Sisältö

Vuokraus sisältää koulutilat asennettuna paikoilleen sisältäen myös perustustyöt ja rakennuksen liittymien rakentamiseen tarvittavat maanrakennustyöt. Mahdollisesti elementtien alle jäävien pihaleikkivälineiden siirto/poistaminen kuuluu urakkaan. Kohteen mahdollisen kulunvalvontajärjestelmän laitteet (flexim) hankitaan tilaajan erillisurakkana. (alistettu sivu-urakka). Ulkokuoren kameravalvonta tulee olla mahdollista.

Tarkemmat tilojen varustus/kalustus sisällöt tarjouspyynnön liitteenä.

Tilaelementissä tulee olla tilat tilaohjelman mukaisesti. Koulun mitoitusoppilasmäärä on 216, esiopetuksessa 60 lasta ja opettajia/muuta henkilökuntaa 40 henkilöä. Laaditun tilaohjelman mukainen huoneistoala on noin 2608 m². Tilaohjelman osalta on kuitenkin joustovalmiutta, lopullinen tarkka laajuus toteutuu elementtirakennuksen toimittajan tarjoaman malliston ja tarjouksen mukaan. Yksittäisten tilojen koot eivät siten ole ehdottomia vaatimuksia. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 9898 m².

Rakennukset tulee sijoittaa kahteen kerrokseen ja alustavaksi sijoitusvaihtoehdoksi on ehdotettu kentän viereistä aluetta (varaus kirjaston rakentamiselle alkuperäisissä suunnitelmissa, liitteenä)

Kenttä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää liikuntakäytössä/välituntialueena. Ostjakinkadun puolelta jouduttaneen kaatamaan jonkin verran puustoa.

Kohteen perustamisolosuhteista on tehty selvitys, materiaali tarjouspyynnön liitteenä. Mikäli em. selvityksen oletuksista joudutaan olennaisesti poikkeamaan käsitellään se lisätyönä.

Kohde vuokrataan 3 vuoden määräajaksi. Sopimusta voidaan jatkaa määräaikaisen vuokrauksen jälkeen toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella.

Tilojen vuokralainen tulee olemaan Turun kaupunki, tilapalvelukeskus.

Tarjouksentekijä sitoutuu vuokrasopimuksesta ja sen liitteistä ilmeneviin vuokrasopimusehtoihin.

Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan kaikki tilojen käyttötarkoitukseen saattamiseen tarvittavat rakennuksen luvat samoin kuin myös kaikki viranomaislausunnot (mm. palotarkastaja, käyttäjän työsuojeluvaltuutettu, ympäristöterveydenhuolto, esteettömyysasiamies) Liittymismaksut maksaa tilaaja.

Vuokrattavat tilat

Tilojen tulee täyttää kaikki tarjouspyynnössä ja sen liiteasiakirjoissa esitetyt vaatimukset sekä kaikki viranomaismääräykset, jotta ne voidaan ottaa käyttöön. Vuokranantaja laatii tarkemmat suunnitelmat yhteistyössä vuokralaisen kanssa ja hakee rakennusluvan.

Vuokranantajan on teetettävä kustannuksellaan tarjouspyynnön liitteeksi tiloja koskevat alustavat suunnitelmat, joista ilmenevät myös tarjottavien tilojen neliömäärät.

Kaikki myöhemmin laadittavat suunnitelmat on hyväksyttävä vuokralaisella.

Tarjouspyynnön vastainen tarjous hylätään.

Urakka-aika

Tilojen arvioitu käyttötarve alkaa viimeistään 1.8.2019 (kalustaminen ennen lukukauden alkua) ja jatkuu 30.6.2022 asti. Vuokraus voi alkaa kun tilat on hyväksytysti luovutettu vuokralaiselle ja viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön.

Hankintamenettely ja tarjouksen anto

Hankintamenettelynä on avoin menettely ja kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta.

Hankinnasta on julkaistu hankintailmoitus Hilma ilmoituskanavassa 12.2.2019.

Hankintaprosessin vaiheet ovat seuraavat:

Hankintailmoitus HILMA ilmoituskanavassa

Kysymykset ja vastaukset

Tarjousten jättäminen

Tarjousten tarkastaminen ja vertailu

Hankintapäätös ja päätöksestä ilmoittaminen

Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen

Tarjoajan kelpoisuus

Tarjoajan tulee täyttää tilaajavastuulaissa esitetyt palveluntarjoajaa koskevat vaatimukset. Erillisiä todistuksia ei tarvitse liittää tarjoukseen. Tilaaja pyytää voittanutta tarjoajaa toimittamaan tarvittavat selvitykset. Tarjoaja täyttää tarjouspyynnön liitteenä olevan "Tilaajavas-

tuulain edellyttämät selvitykset” -lomakkeen ja palauttaa sen tarjouksen yhteydessä.

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä laskettuna. Lisäksi tarjoaja voidaan velvoittaa toimittamaan todistukset ja selvitykset sopimuskauden aikana erikseen pyydettyä.

Vastaavat tiedot, todistukset ja selvitykset on toimitettava pyydettyä myös mahdollisten alihankkijoiden osalta.

Tarjoajan luottoluokituksen on oltava vähintään A.

Tarjoajalla on oltava vähintään yksi referenssikohde vastaavanlaisesta koulukokonaisuudesta viimeisen viiden vuoden ajalta.

Viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen liikevaihto tulee olla vähintään 3 miljoonaa euroa.

Vaadittavat liitteet tarjoukseen

Tarjoukseen tulee liittää:

Hankesuunnitelman mukaisen suunnitelman esittäminen alustavine rakennustapaselostuksineen, sisältäen:

L1-tasoiset luonnossuunnitelmat tilojen pohjapiirustuksista

Asemapiirustus, josta selviävät tiloihin liittyvien piha-alueiden ja sen toimintojen sijoittuminen sekä kulkuyhteydet

Vähintään yksi referenssikohde vastaan kokoisesta koulurakennuksesta viimeisen viiden vuoden ajalta

Tilinpäätöstiedot tms. josta selviää liikevaihtovaatimuksen täyttyminen

Luottoluokitustodistus

Vaihtoehtoiset tarjoukset ja osatarjoukset

Mikäli kukaan tarjoajista ei pysty toimittamaan tiloja edellytetyssä aikataulussa huomioidaan myös vaihtoehtotarjoukset, joissa nopein toimitusaika on ensisijainen hankintaperuste.

Hinnat

Tarjoushinta tulee eritellä seuraavasti:

vuokra x euroa/kuukausi ja x euroa/vuosi (alv 0%).

Vuokran tulee sisältää perustamis- ja siirtokustannukset.

Niiden osuus tulee kuitenkin ilmoittaa myös erikseen.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Hinnan varauksia ei hyväksytä. Muulla tavoin ilmoitettuja hintoja ei oteta huomioon.

Laskutus-, toimitus yms. lisiä ei hyväksytä.

Hankintayksikkö pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään annetuista tarjouksista perustellusta syystä.

Hankintayksikkö ei maksa korvausta tarjouksen tekemisestä.

Vuokranmaksu

Vuokran maksu tapahtuu kuukausittain etukäteen liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaan.

Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa kaikista työhön ja kiinteistöön liittyvistä vakuutuksista. (rakentamisvaiheen työntekijöiden tapaturma-, sosiaali- ym. vakuutuksista, työn edellyttämistä vastuuvakuutuksista, jne.).

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjous on tehtävä kirjallisesti, suomen kielellä. Tarjous ei saa olla ehdollinen. Jättämällä tarjouksen tähän tarjouspyyntöön tarjoaja hyväksyy tarjouspyynnössä ja sen liitteenä olevissa asiakirjoissa olevat ehdot.

Tarjouksen on oltava muodoltaan ja sisällöltään tarjouspyynnön mukainen. Muussa tapauksessa tarjous suljetaan tarjouskilpailusta pois tarjouspyynnön vastaisena.

Mikäli tarjous ei sisällä niitä selvityksiä ja todistuksia, jotka joko on pyydetty liittämään tarjoukseen tai on erikseen pyydetty toimittamaan asetetussa määräajassa, tarjous suljetaan tarjouskilpailusta pois tarjouspyynnön vastaisena.

Tarjoaja, joka syyllistyy olennaisesti väärin tietojen antamiseen toimittaessaan edellä mainittuja tietoja, suljetaan tarjouskilpailusta.

Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei huomioida. Latauslinkki sulkeutuu tasan klo 12.00 tarjouksen jättöpäivänä eikä tarjousta voi toimittaa sähköpostilla tms.

Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois hankintalain mukaisesti sellaiset tarjoajat, joilla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen. Tarjouskilpailusta voidaan lisäksi sulkea pois tarjoajat, joita koskee jokin hankintalain 80§ ja 81§:n mukainen poissulkemisperuste.

Tarjoajan omat vakioehdot

Tarjoajan omien vakioehtojen liittäminen tarjoukseen saattaa johtaa tarjouksen hylkäämiseen niissä olevien tarjouspyynnön vastaisten ehtojen (esim. hintavaraumien ja poikkeavien maksuehtojen) vuoksi.

Tarjousten vertailu

Ne tarjoukset, jotka täyttävät tarjoajille ja tarjouksille asetetut vaatimukset ja selvitykset vertaillaan. Tarjousten vertailuperusteena ovat edellytetty **aikataulu** ja **halvin vuosivuokra** (alv 0 %).

Mikäli tarjoaja pystyy toimittamaan tarvittavat tilat esitetyssä aikataulussa, otetaan tarjous mukaan hintavertailuun.

Mikäli kukaan tarjoajista ei pysty toimittamaan tiloja edellytetyssä aikataulussa, ensisijainen valintaperuste on nopein toimitusaika ja sen jälkeen halvin vuosivuokra.

Yhteyshenkilö

Tarjoajan tulee nimetä kaupungille yhteyshenkilö, joka vastaa käyttöoikeusurakan ja vuokrauksen toteutumisesta sovitusti.

Päätöksestä ilmoittaminen

Hankintapäätös toimitetaan sähköisesti tiedoksi kaikille tarjoajille. Hankintapäätöksen ilmoittamista varten tulee tarjoajan ilmoittaa sähköinen yhteystieto (telefaxnumero tai sähköpostiosoite), johon päätös voidaan toimittaa sähköisesti hankintalain 127 § mukaisella tavalla.

Hankinta edellyttää hankintapäätöksen lisäksi erikseen tehtävää kirjallista sopimusta.

Päätös voi muuttua tehdyn muutoshakemuksen, oikaisuvaatimuksen tai ylemmän viranomaisen otto-oikeuden perusteella.

Sitova tarjous liitteineen tulee toimittaa sähköisenä asiakirjojen latauksen yhteydessä sadulla latauslinkillä Haahtelan Pris projektipankkiin.

Tarjous tulee toimittaa viimeistään 1.3.2019 klo 12.00.

Hallintolain (434/2003) 17 §:n mukaan lähettäjän on huolehdittava siitä, että tarjous saapuu viranomaiselle määräajassa.

Tiedustelut

Tarjouspyyntöä koskeviin tiedusteluihin vastaa projektipäällikkö Anne Antola, 02-2624 326, 050-558 9326, anne.antola@turku.fi, tai vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, 050-5589329, tiina.aaltonen@turku.fi.

Hankintaa koskevat kysymykset ja lisätietopyynnöt on esitettävä 22.2.2019 klo 16 mennessä edellä mainittuihin sähköposteihin ja niihin vastataan **viimeistään** 25.2.2019 projektipankin kautta lähetettävällä lisäkirjeellä kaikille tarjoajaehdokkailla. Lisäkirje tulee itse noutaa projektipankista tarjousaineiston tapaan.



TARJOUS-
PYYNTÖ
6 / 6

Ystävällisin terveisin

Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus

Tuomas Koskiniemi
Tilapalvelujohtaja

Tarjouspyyntöasiakirjat

1. Tämä tarjouspyyntö 7.2.2019
2. Vuokrasopimusluonnos 7.2.2019
3. Vastuunjakotaulukko 7.2.2019
4. Lausteen koulun tilaohjelma
5. Rakennustapaselostus , sähkö ja lvia liitteineen
6. Tilojen varustusten tarkennuksia (Käsityötilojen varustus, keittiö/ruokailutilan varustus, luokkien varustus)
7. Tonttikarttapohja sähköisenä (dwg) ja pohjakartta pdf muodossa, sijoitusehdotus
8. Pohjatutkimustiedot

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja

XXXX

Osoite

Y-tunnus:

Vuokranantajan yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:

xxx xxxxx

p. xxxxxxxx

sähköposti:

Myöhemmin ”**Vuokranantaja**”

Vuokralainen

Turun kaupunki, tilapalvelukeskus

Käyntiosoite: Linnankatu 90, 20100 Turku

Postiosoite: PL 355, 20101 Turku

Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa: vuokrauspääl-

likkö Tiina Aaltonen

p. 050 5589 329

tiina.aaltonen@turku.fi

Myöhemmin ”**Vuokralainen**”

2. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.xx.2019 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Päiväkotitiloja osoitteessa Raadinkatu 7, 20750 Turku. Rakennuksen yhteenlaskettu huoneistoala on yhteensä noin xxx m². Vuokranantaja vuokraa rakennuksen kokonaan Vuokralaiselle. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Liitteenä 1 on asemakaavakartta tontista, jolle tilat sijoittuvat.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan koulu- ja esiopetustiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.

Vuokranantaja vuokraa tilat täysin valmiina käyttöönottettavaksi. Vuokranantaja vastaa siitä että tilat täyttävät päiväkoti- ja esiopetustiloille tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset sekä viranomais määräykset. Tilat luovutetaan käyttöönottovalmiina siten, että kaikki viranomaistarkastukset on hyväksytysti suoritettu.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat täysimääräisesti Vuokralaisen maksettaviksi.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa viimeistään 1.8.2019 kun tilat on hyväksytysti viranomais-tarkastettu ja tilojen hallinta on luovutettu Vuokralaiselle. Sopimus on voimassa määräaikaisena 3 vuotta 31.7.2022 asti, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Mikäli vuokrauksen alkamisajankohta viivästyy, määräaikaista sopimuskautta ei kuitenkaan pidennetä vaan määräaika päättyy joka tapauksessa 31.7.2022.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa xxx eur/kk, alv 0 %. Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Vuokralainen vastaa erikseen käyttämänsä sähkön, veden ja lämmön kulutuksesta kustannuksen mukaan, joten kyseisten kulutusten tulee olla mitattavissa.

Vuokralainen vastaa kohteen kiinteistönhoitoon, siivoukseen, jätehuoltoon ja ulkoalueiden puhtaanapitoon liittyvistä kustannuksista ja niiden hankkimisesta.

7. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

8. Vuokran maksu

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu Vuokralaiselle.

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden neljäs (4.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen.

Lasku-, toimitus- tai muita vastaavia lisiä ei hyväksytä.

9. Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on lokakuun 2018 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokratarkistus on tammikuussa vuonna 2020. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokratarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

9.1 Muut vuokranlisäykset

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämisestä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

10. Vakuus

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämiseksi.

11. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja/tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia tiloja. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen. Ali- tai jälleenvuokraukseksi ei kuitenkaan katsota saman Y-tunnuksen alla harjoitettavaa vuokralaisen eri toimintaa.

12. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tämän Sopimuksen mukaista vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen tai siihen rinnastettavan tilanteen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta.

13. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että Vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

14. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

14.1 Kunnossapitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä sopimuksessa mainittuina kunnossapito- sekä korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteessä 3 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia kiinteistöön ja rakennukseen liittyviä hoito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kunnossapito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 3 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu hankkimaan vuokrakohteen kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistöhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut,).

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien keittiö-, LVIAK- ja sähkölaitteistojen korjauksista, kunnossapidosta ja peruskorjauksista.

Sähköjärjestelmien toimivuus ja ylläpito kuuluu vuokranantajan vastuulle ja sähköjärjestelmien toimivuudessa noudatetaan ”S 2010 sähkönimikkeistö, laaja” -nimikkeistön mukaista järjestelmää.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomaismääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

Mikäli viranomainen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla.

14.2 Vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan samalla tasolla kuin se on ollut vuokrakauden alkaessa koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalia kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin se oli vuokrakauden alkaessa.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S3 mukaiset vaatimukset.

14.3 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

14.4 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien puutteiden johdosta

Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen sopijapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

Mikäli vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

14.5 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee Vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostitse, ja Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen viivymättä. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokranantajan viivymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viivymättä tai Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle teettämishastasta kirjallisesti, sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, Vuokralaisella on oikeus myös saada vuokralennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

15. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä Vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos Vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, Vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä Vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä Vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot viivymättä ja maksutta.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava Vuokranantajan ohjeita.

16. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen Vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten Vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Mikäli huoneiston käyttö estyy korjauksen johdosta, Vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta ja niiltä osin, kuin huoneisto tai sen osa ei ole Vuokralaisen käytettävissä. Tämä ei kuitenkaan poista Vuokralaisen velvollisuutta maksaa vuokraa tilanteissa, joissa huoneiston käyttö korjauksen johdosta on aiheutunut Vuokralaisen oman virheellisen tai tämän Sopimuksen vastaisen käytön seurauksena.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin Vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä Vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

17. Vahingot

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Osapuolet ovat kuitenkin edellä tässä kohdassa 17 mainitusta poiketen sopineet, että Vuokranantaja ei vastaa mistään Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista välittömistä tai välillisistä vahingoista, kustannuksista tai kuluista tai vastaavista menoista, joita Vuokralaiselle aiheutuu toiminnan keskeytymisen johdosta Vuokralaisen oman toiminnan ja Vuokralaisen vastuulla olleiden seikkojen seurauksena. Vuokranantaja vastaa kuitenkin Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista toiminnan keskeytykseen liittyvistä välittömistä kustannuksista (esim. muuttokustannukset), jotka ovat seurausta siitä, että Vuokralaisen toiminta keskeytyy Vuokranantajasta johtuvan tai Vuokranantajan vastuulla olevan seikan seurauksena.

Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen muista välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

18. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

19. Ilkivalta

Vuokranantaja vastaa rakennukseen kohdistuvasta ilkeistä aiheutuneista kuluista siltä osin kuin näitä kustannuksia ei saada korvattua osapuolten ottamista vakuutuksista. Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkeistä vastaa Vuokralainen. Mikäli Vuokranantaja korjaa Vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkeiden jälkiä, on Vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset Vuokralaisella etukäteen.

20. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralaisen luovutettava tilat Vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on Vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

21. Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomiioon ottavalla tavalla.

Mikäli Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

22. Sopimuksen muuttaminen

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä Sopimusta vain kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

23. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan ensisijaisesti lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli. Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

24. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

Asemapiirros
Vastuunjakotaulukko
Tarjouspyyntö
Tarjous

Varsinaisen Sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittua. Jos Sopimuksen ja sen liitteiden välillä on sisällöllistä ristiriitaa, noudatetaan sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.

25. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallakin osapuolelle.

Turussa __.__.2019

TURUN KAUPUNKI,
tilapalvelukeskus

XXXX

Tuomas Koskiniemi
Tilapalvelujohtaja

**LAUSTEEN KOULUN VUOKRATILOIHIN LIITTYVÄ
KUNNOSSAPITO- JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO**

Toimenpiteen kustannusvastuu:

V= Vuokranantaja
K= Turun kaupunki/tilalaitos

Kohde	huolto	kunnossapito	peruskorjaus
Ulkoalueet ja -varusteet, leikkivälineet	K	K	K
Ulkovaippa (=julkisivut, vesikatto, ulko-ovet ja -ikkunat)	V	V	V
LVISA- laitteet poislukien	K	V	V
- käyttäjän tietoliikenneyhteydet (puhelin- ja ATK-verkot)	K	K	K
- valaisimet (putket, sytyttimet)	K	V	V
IV:n jäähdytyslaitteet	K	V	V
Keittolaitteet	K	V	V
Rakenteet	V	V	V
Väliseinät	K	V	V
Sisäpinnat	K	V	V
Lattiat:	K	V	V
Lukitukset	K	V	V
Murtohälytysjärjestelmä	K	V	V
Kulunvalvontajärjestelmä	K	K	K
Kiintokalusteet	K	V	V