

VUOKRASOPIMUS**27.4.2017****1. Sopijapuolet****Vuokranantaja**

Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
Käyntiosoite: Puutarhakatu 1, 20100 Turku
Postiosoite: PL 11, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi
Puhelinnumero: 0505589329

Myöhemmin ”**Vuokranantaja**”

Vuokralainen

Turun Kaupunginteatteri Oy
Itäinen Rantakatu 14 20800 Turku
Y-tunnus 2496346-9

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
toimitusjohtaja Arto Valkama
Sähköposti: arto.valkama@turku.fi
Puhelinnumero: 040 591 5442

Myöhemmin ”**Vuokralainen**”

2. Sopimuksen tausta

Turun kaupunki on perustanut Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatterin vuonna 2014. Kiinteistö Oy omistaa teatterirakennuksen osoitteessa Itäinen Rantakatu 14 20800 Turku. Kiinteistö Oy on kaupungin 100 % omistama yhtiö ja Kiinteistöliikelaitos kaupungin rakennusomaisuutta hallinnoivana toimialana edelleenvuokraa teatterirakennuksen tällä sopimuksella Turun Kaupunginteatteri Oy:lle.

3. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös 29.5.2017 § xx.

4. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin ”Sopimus”) kohteena oleva teatterirakennus piha-alueineen, osoitteessa Itäinen Rantakatu 14, 20800 Turku. Rakennuksen yhteenlaskettu huoneistoala on yhteensä noin 12213m². Vuokranantaja vuokraa rakennuksen piha-alueineen kokonaan Vuokralaiselle.

Rakennuksen pohjapiirustukset ovat tämän sopimuksen liitteenä 1. Pohjapiirustuksessa on eriteltynä Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtan 5 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

5. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi käyttötarkoitustaan vastaavaan käyttöön teatteritiloiksi ja sen oheistiloiksi.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset.

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

6. Vuokra-aika

Hallintaoikeus alkaa aikaisintaan 1.8.2017 siltä osin kuin tilat ovat valmiit ja vastaanotettu. Keskeneräisten tilojen hallintaoikeus alkaa kun tilat on valmiit ja vastaanotettu. Vuokrasopimus on voimassa määräajan 31.7.2042 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 12 kuukautta.

7. Vuokran määrä ja erilliskorvaukset

Tilojen pääomavuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 249 150,04 eur/kk, alv 0 %. Pääomavuokrassa on otettu huomioon opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämä valtionavustus, joka on voimassa koko määräaikaisen sopimuskauden. Pääomavuokrassa on mukana myös erät rakennusaikainen korko ja rakennusaikainen maanvuokra. Nämä vuokraerät ovat voimassa 8 vuotta.

Tilojen vuokrakustannus muodostuu peruskorjaushankkeen kustannuksista. Mikäli hankkeen kustannukset nousevat nyt vuokralaskelman pohjalla olevasta summasta, tarkistetaan vuokra vastaamaan todellisia kustannuksia. Vuokrasopimuksen liitteenä 5 on laskelma vuokrasta ja sen määräytymisperusteista. Liitettä päivitetään mikäli hankkeen kustannukset muuttuvat tämän sopimuksen allekirjoitushetken tiedoista.

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa kohteen ylläpidosta vuokraa. Ylläpitovuokran perusosa on 48 803,79 eur/kk, alv 0%. Tämän lisäksi

vuokralainen maksaa palvelukuvauksen mukaisesta siivouksesta, jonka hinta on sopimuksentekohetkellä 10 448,67€/kk (alv 0%).

Siivous kilpailutetaan määräajoin, jolloin hinta voi muuttua ja palvelunkuvausta voidaan tarkistaa. Mikäli Vuokralainen haluaa tilata palvelunkuvauksen ulkopuolista siivousta tai kiinteistönhoitoa tiloihin, vastaa näistä kuluista Vuokralainen.

Vuokra ei sisällä kohteen käyttösähköä tai vettä. Vuokralainen tekee omat sopimuksensa sähköstä ja vedestä.

Vuokranmaksu alkaa kokonaisuudessaan kun Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatteri alkaa perimään kohteesta vastikemaksuja Vuokranantajalta.

Kaikkiin vuokran osiin lisätään arvonlisävero.

8. 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.

9. Vuokran maksu

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa tämän sopimuksen kohdan 6 ja 7 mukaisesti.

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.

10. Vuokran tarkistaminen

Vuokran pääomaosuutta ei tarkisteta määräaikaisen vuokratkauden aikana.

Ylläpitovuokran perusosa sidotaan täysimääräisesti kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (2010=100). Laskennassa käytetään kokonaisindeksiä. Vuokrankorotus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Mikäli indeksi laskee, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Perusindeksi on vuoden 2017 1. vuosineljänneksen pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden 1. vuosineljänneksen pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2019. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

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

10.1 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 täyttämistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

11. Vakuus

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä. Vuokranantaja ei peri vakuutta niin kauan kun yhtiö on 100 % Turun kaupungin omistuksessa.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja/tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia tiloja saatuaan vuokranantajan kirjallisen luvan. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus ja vuokralaisen arvonalisävero-kohtelu on tämän sopimuksen mukainen.

13. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan hyväksyntää. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi vastustaa sopimuksen siirtoa ilman perusteltua syytä. Liikkeenluovutustilanteessa sopimuksen mahdollisesta siirrosta tulee ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kaksi kuukautta ennen vuokraoikeuden siirtämistä.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan tai Kiinteistöyhtiön omistuksessa.

Vuokranantaja laskuttaa vuokralaista siivouksen ja kiinteistönhoidon osalta palvelukuvauksien mukaisista töistä. Kiinteistönhoitoon kuuluu näyttämötekniikan kiinteistönhoito palvelukuvauksen mukaisena. Mikäli vuokralaisen toiminta tiloissa vaatii siivouksen tai kiinteistönhoidon osalta muita palveluja tai lisää palveluja, vastaa kustannuksista täysmääräisesti vuokralainen. Palvelukuvaukset ovat tämän sopimuksen liitteenä 3.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan.

Kohteen ulkopuolinen vartiointi eli ns. piirivartiointi kuuluu vuokraan, muusta vartioinnista vastaa Vuokralainen.

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.

15. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

15.1 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä sopimuksessa mainittuina kiinteistönhoito- ja ylläpitöinä sekä korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteessä 2 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia kiinteistöön ja rakennukseen liittyviä hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon hankkiminen kustannuksellaan. Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Edellä mainitut ja muut vuokranantajan vastuulla oleva työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunnan.

Vuokranantajan vastuulla on ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohdetta palvelevien rakennelmien huolto, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut,). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja ja/tai Kiinteistöyhtiö vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIK- 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 viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Pelastussuunnitelma laaditaan yhteistyössä Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken. Sammuttimista, peitteistä ja muista mahdollisista palontorjuntaan tarkoitettuista irtokalusteista vastaa Vuokralainen. Peruskorjausurakkaan kuuluu paloviranomaisten vaatimien ko. irtokalusteiden hankinta mutta niiden ylläpidosta ja uusimisesta vastaa Vuokralainen.

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä palvelukuvausten mukaisesti.

Mikäli viranomaisen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia veloitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (14.6 Ylläpidon

seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.2 Kiinteistönhoidolta vaadittava laatu

Kohteen ulkoalueiden kiinteistönhoidon hoitoluokan on oltava Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009:n mukaisesti sisäänkäyntien ja kulkureittien yhteydessä A1 ja muilla alueilla A2.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S3 mukaiset vaatimukset (liite 4).

15.3 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista.

Vuokralaiselle on luovutettu kohteen ohjelmoitavat avaimet, joiden hallinnasta ja tulevista kustannuksista vastaa Vuokralainen.

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.

15.4 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 edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

Mikäli vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan

kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti, sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika vian tai puutteen korjaamiseksi.

15.5 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidon, 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 viipymättä.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä tai Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle teettämisuudesta 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.

15.6 Ylläpidon seurantaryhmä

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien kanssa.

Kohteen vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantaryhmä järjestäytyy vuokrakauden alussa pidettävässä aloituskokouksessa.

Seurantaryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös muita osallistujia, kuten asiantuntijatahoja.

Seurantaryhmä määrittelee vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä määrittelee seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. Seurantaryhmä kokoontuu tarvittaessa keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralaisen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim. Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja) arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

15.7 Sisäilmastohaitan epäily

Vuokralaisen tulee ilmoittaa sisäilmastoon liittyvästä ongelmasta Vuokranantajalle. Ilmoituksissa tulee kertoa tila, jossa ongelmia on havaittu. Vuokranantajan tulee ilmoituksen saatuaan varmistaa rakennuksen tekninen toiminta sekä teknisten järjestelmien ja laitteiden toimivuus.

Sisäilmastoon ja sisäilmastohaitan käsittelyyn liittyvä lainsäädäntö, käytänteet, menettelytavat ja toimintaympäristö kehittyvät jatkuvasti. Osapuolten tulee yhteistoimintamielessä tarkentaa ja muuttaa tätä toimintamallia tarvittaessa.

16. 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 viipymättä ja maksutta.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava Vuokranantajan ohjeita.

17. 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.

18. 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 18 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.

19. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vakuutuksen on oltava riittävä suhteessa toiminnan aiheuttamiin riskeihin.

Kiinteistöyhtiö vastaa kiinteistövuokatuksen ja Vuokranantaja omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

20. Ilkivalta

Vuokranantaja vastaa rakennukseen kohdistuvasta ilkivallasta aiheutuneista kuluista rakennuksen ulkopuolen osalta. Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkivallasta vastaa Vuokralainen. Mikäli Vuokranantaja korjaa Vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on Vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset Vuokralaisella etukäteen.

21. 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.

22. Ympäristövastuut

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

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

23. 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.

24. 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.

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Palvelunkuvaukset
4. Sisäilmaluokitus RT 07-10946
5. Vuokralaskelma

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.xx.2017

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

Jouko Turto
Toimialajohtaja

Turun Kaupunginteatteri Oy

Arto Valkama
toimitusjohtaja