

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	TVT Asunnot Oy Käsityöläiskatu 3 20100 TURKU puh. (02) 330 000	Y-tunnus 0872109-9
Vuokralainen	Turun Kaupunki Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut Yliopistonkatu 27 a 20100 TURKU	Y- tunnus 0204819-8
Vuokrauskohde	Päiväkodin tilat osoitteessa Stålarmininkatu 27, rakennus 3. Vuokrattavan tilan kokonaispinta-ala on 346 m ² . Sopimuksen liitteenä (liite 1) on vuokrattavan tilan pohjakuva. Vuokrattavat tilat tulevat Turun kaupungin sivistystoimialan Varhaiskasvatus yksikön arvonlisäverolain 130 § mukaiseen arvonlisäveropalautukseen oikeuttavaan käyttöön. Kohteeseen sisältyy yhteiskäyttötilat rakennus 2 päiväkodin kanssa ja ne sijaitsevat rakennus 3:ssa. Tilat nimetään ”miesten sosiaalituloiksi ja vaatehuoltotilaksi” sekä reitti näihin tiloihin (liite 2, yhteiskäyttötilat rasteroitu).	
Vuokrankausi	Osapuolet ovat sopineet vuokrankauden alkavan 1.8.2016. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 30.9.2026.	
Vuokran määrä	Tilasta perittävä kokonaisvuokra on 5536,00 euroa kuukaudessa (alv 0 %) ja siihen lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (sopimuksentekohetkellä 24 prosenttia).	
Käyttökorvaukset	Sähkö ei sisälly vuokraan vaan vuokralainen tekee itse sopimuksen sähköstä valitsemansa sähköyhtiön kanssa. Vesi sisältyy vuokraan. Vuokralainen vastaa edellä mainittujen velvoitteiden lisäksi kustannuksellaan toimintansa aiheuttamista muista hoitokuluista kuten hallinnassaan olevien tilojen siivous- ja ongelmajäte- ym. vastaavista kuluista.	

Arvonlisävero Vuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta alv-velvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauksen kohdetta kuntapalautukseen tai alv-vähennykseen oikeuttavaan toimintaan koko vuokrasuhteen ajan.

Mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laininlyöntien johdosta maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai ei saa vuokrauksen kohteeseen liittyvien maksujen arvonlisäveroja täysimääräisesti vähennettyä vuokrauksen kohteena olevien tilojen osalta, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon.

Viranomaisten tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Vuokrantarkistus Tämän sopimuksen tarkoittamaa kokonaisvuokraa korotetaan vuosittain kolme prosenttia. Ensimmäinen tarkistusajankohta on 1.8.2017.

Vuokran maksaminen Vuokranmaksukausi on kuukausi ja vuokranmaksu suoritetaan kunkin kuukauden 4. päivään mennessä vuokranantajan tilille FI64 5710 0420 2769 25.

Myöhästyneestä maksusta peritään viivästyskorkoa korkolain mukaan eräpäivästä maksupäivään.

Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, eikä vuokralainen saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa jälleenvuokrata tiloja.

Vuokrattavan tilan kunto

Vuokrattavat tilat vuokrataan valmiiksi rakennettuina ja valmiilla pinnoilla. Vuokralainen on ollut mukana suunnittelemassa tiloja ja on perusteellisesti tutustunut vuokrauksen kohteena olevien tilojen rakennussuunnitelmaan ja rakennustapaselostukseen, joiden mukaisesti rakennustyö on suoritettu.

Käyttökustannukset

Vuokran määrään sisältyy oikeus hallita vuokrauksen kohteena olevia tiloja sekä piha-alueita. Vuokralainen vastaa hallussaan olevien tilojen sisustuksesta, kalustuksesta ja toimintansa vaatimasta varustuksesta sekä pihalla sijaitsevien leikkialueiden lain edellyttämistä vaatimuksista kuten tarkastuksista, huolloista ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista.

Vuokralainen hankkii ja asentaa kaikki toimintansa edellyttämät muut kuin rakennustapaselostuksessa mainitut koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta ja ylläpidosta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta ja vartiointitarpeesta.

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

Vuokralainen vastaa siitä, että hänen vuokratiloissa harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Huoneiston hoito, kunnossapito ja korjaustyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjaus- tai muutostöitä. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle muutos- tai parannustöistä aiheutuneita tai muita kustannuksia, ellei korvauksesta erikseen kirjallisesti sovita.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hallinnassaan olevaa tilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokratiloja käyttävät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät kunnossapito-, korjaus- ja muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkioikeutta.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja niiden vuokrahuoneistolle aiheutta-

masta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta ja vastaa siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tai tämän jälleenvuokraaja tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrauksen kohteelle.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Olennaista haittaa ja häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

Huoneiston kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen luovuttaa vuokratilat takaisin samassa kunnossa kuin ne vuokra-ajan alkaessa olivat, normaalia kulumista lukuun ottamatta ja niitä muutostöitä, joista vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti on sovittu.

Vuokralaisella ei ole oikeutta erikseen saada korvausta vuokrauksen kohteessa mahdollisesti tekemistään korjauksista, muutostöistä, parannuksista tms.

Mikäli tilojen ylläpidossa tai siivouksessa ilmenee poismuuton yhteydessä puutteellisuuksia, on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan tarvittavat siivous- ja korjaustyöt vuokralaisen kustannuksella.

Valomainokset ja kilvet

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan kiinnittää liiketoiminnastaan kertovia valomainoksia ja/tai kilpiä vuokranantajan ja viiranomaisten erikseen hyväksymiin paikkoihin. Valomainosten kustannuksista, mukaan lukien sähkökustannukset, vastaa vuokralainen.

Vapautus vuokranmaksusta

Vuokralaisella on oikeus saada vapaus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä.

Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Viranomaisen määräämien maksujen vaikutus vuokraan

Julkisen viranomaisen, tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset verot ja maksut, voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalansuhde on kiinteistön rakennusten koko huoneistoalasta.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, saatetaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeuden ratkaistavaksi.

Muut ehdot

Ellei sopimuksen ehdoista ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHV 482/95).

Vakuutamme tutustuneemme tämän vuokrasopimuksen ehtoihin ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Turussa _____kuun _____päivänä 2016

Vuokranantaja

Vuokralainen
