

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Kiinteistö Oy Doctus
Y-tunnus: 2912739-8

Vuokranantajan yhteyshenkilö:
SL Yhtiöt Oy /Pennanen Leena
leena.pennanen@slyhtiot.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilapalvelut
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Linnankatu 90, 20100 Turku

Laskutusosoite:
Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta
www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Tilahallintapäällikkö Leevi Luoto
Puh. 050-5589 365
Sähköposti: leevi.luoto@turku.fi

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Turun kaupunki (jäljempänä "Vuokralainen") vuokraa Kiinteistö Oy Doctuselta (jäljempänä "Vuokranantaja") käyttöönsä koulutiloja ja niiden piha-alueita, jotka on osoitettu liitteessä 2. Vuokralainen ja Vuokranantaja (molemmat yhdessä jäljempänä "Osapuolet") sopivat tällä sopimuksella tilojen vuokrauksesta.

3. YHTEYSHENKILÖT

Sopimuskohdassa 1 on nimetty kummankin sopijapuolen yhteyshenkilöt, joiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista sekä tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista. Ellei toisin ole sovittu, yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginhallituksen päätös **xx.xx.2021 § xx** on tämän sopimuksen perustana.

5. VUOKRAKOHDE

Vuokralainen vuokraa opetustiloja yhteensä [5.348 m²] huoneistoneliötä osoitteessa Sepänkatu 1 sijaitsevan koulurakennuksen L-siivestä. Vuokrattavat tilat on osoitettu liitteenä 5.1 olevassa pohjapiirustuksessa. Liitteessä 5.2 on osoitettu vuokralaisen muutostöiden jälkeiset vuokrattavat tilat.

Vuokrahinta on pinta-alaperusteinen.

Kiinteistön (853-3-19-8) piha-alueelta osoitetaan vuokralaisen liikenne-, väli-tunti- ja paikoituskäyttöön alue liitteen 2 mukaan. Vuokralainen ei maksa piha-alueesta eikä autopaikoista erikseen vuokraa. Vuokralainen vastaa siitä, että piha-alue ja leikkivälit vastavat käyttötarkoituksen mukaisia turvallisuusmääräyksiä.

5.1 Vuokrakohteessa suoritettavat muutostyöt ennen vuokrasuhteen alkua

Vuokralainen on tilannut muutostöistä kustannusarvion, liite 5.3, jonka osoittama hankintahintaa käytetään kattohintana muutostöiden suorittamisessa. Lisäksi Vuokranantaja rakentaa hissi- ja porraskuilun liitteen 5.4 mukaisesti. Hissi- ja porraskuilun kustannukset eivät ole osa Vuokralaisen maksamia muutostöitä, vaan hissi- ja porraskuilun toteuttamisen kustannuksista vastaa Vuokranantaja.

Koska suunnittelu on ollut muutostöiden rakennusvaiheen alkaessa puutteellista ja keskeneräistä, vuokralainen ja vuokranantaja sopivat, että kattohintaa ei nosteta, vaan kustannusten mahdollisesti noustessa suunnittelun tarkennettua muutostöiden määrää muutetaan siten, että kattohinta säilyy alkuperäisenä. Toteuttamatta jätettävät tilat on sovittava erikseen osapuolten kesken. Tilat toteutetaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti, joista vuokranantaja antaa vuokralaiselle luotettavan selvityksen muutostöiden valmistuttua.

Vuokranantaja vastaa siitä, että tilat ovat vuokra-ajan alussa valmiit käyttöön-otettavaksi sopimuskohtan 6 mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus tehdä vuokrakohteessa hallinnan luovutuksen jälkeen vähäisiä viimeistelytyöitä, mittauksia ja talotekniikkaan liittyviä testejä ja muita vastaavia toimenpiteitä ilman velvollisuutta vuokranalennukseen tai korvaukseen Vuokralaiselle.

Vuokralainen ei voi kieltäytyä hyväksymästä vuokrakohtetta, jos mahdolliset vähäiset viimeistelytyöt eivät estä tai rajoita Vuokralaista toimimasta vuokrakohteesta. Vuokralaisella on velvollisuus tarkistaa vuokrakohteesta hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Koska sekä muutostöiden että porras- ja hissitornin rakentaminen vaatii rakennusluvan, on valmius käyttöönottoon ehdollinen rakennusluvan saamiseen vuoden 2022 [tammikuun] mennessä. Mikäli rakennuslupa ei saada [tammikuun] 2022 loppuun mennessä, siirtyy muutostöiden valmistuminen vastaavalla ajalla kuin rakennuslupa on viivästynyt [tammikuun] 2022 lopusta. Hissi- ja porraskuilu toteutetaan kevytpoistumistienä tai muuna vastaavana väliaikaisena rakenteena siihen asti, että pysyvän ratkaisun rakentaminen on mahdollista rakennusluvan mukaan.

Vuokranantaja perii muutostöiden kustannukset lisävuokrana lisättynä 10 %:ia vastaavalla summalla muutostöiden kokonaiskustannuksesta vuokrasopimuksen aikana.

Vuokralaisella on oikeus osallistua suunnittelu- ja urakkakokouksiin. Muutostöiden kustannuksista annetaan vuokralaiselle luotettava selvitys.

Vuokranantajan suorittamista muutostöistä ennen vuokra-ajan alkamista on laadittu liite 5.5 hankintarajataulukko sekä sen yhteyteen ylläpidon vastuutaulukko.

6. KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan opetustiloiksi sekä niiden oheistiloiksi liitteen 2 ja 5 mukaisesti.

Osapuolet toteavat, että Turun kaupunki on harjoittanut tiloissa opetustoimintaa ja tuntee kohteen. Vuokralainen vastaa siitä, että tilat täyttävät opetustiloille asetetut säädökset ja viranomaismääräykset.

Vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen tulee vuokra-ajan olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukainen, ja niiden tulee täyttää opetustiloille asetetut säädökset, viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset, jotka olivat vuokra-ajan alkuhetkellä voimassa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vaatimista viranomaisluvista ja ilmoituksista. Vuokraa määrättäessä on korjaus- ja kunnossapitovastuusta sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja tämän toiminnan vuokratulle huoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta luonnollista kulumista lukuun ottamatta.

Vuokralainen vastaa mahdollisesta käyttötarkoituksen muutoksen vaatimasta rakennusluvasta ja sen kustannuksista sekä käyttötarkoituksen muutoksen vaatimien muutostöiden aiheuttamista töistä ja kustannuksista.

7. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA SEN VAIHEET

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolten toimivaltaiset edustajat ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimuskausi alkaa [01].[07].2022. Sopimus on määräaikainen ja päättyy ilman erillistä irtisanomista 30.06.2027 ellei osapuolten kesken ole muuta sovittu.

8. VUOKRAN MÄÄRÄ

8.1. Perusvuokra vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevista tiloista

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen pääomavuokra on 9,00 €/m²/kk. Vuokrattavalla laajuudella [5.348] m² kuukausivuokraksi muodostuu [48.132,00] €/kuukausi, alv 0 %. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Edellä mainitun pääomavuokran lisäksi vuokranantaja perii vuokralaiselta kohdan 5.1 mukaisen lisävuokran muutostöiden kustannuksista. Arvion mukaan muutostöiden kustannukset ovat 3.086.000 euroa (alv 0%), jolloin lisätynä vuokranantajan tuotto prosentilla (10%) muutostöistä maksettava kuukausivuokra on 56.576,67 euroa. Muutostöistä perittävän lisävuokran määrä täsmentyy lopullisten muutostyökustannusten toteutuneiden kustannusten mukaan sekä lopullisen vuokra-ajan mukaan. Lisävuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on siten 104.708,67 €/kuukausi, alv 0%.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu vuokralaiselle, ei kuitenkaan aikaisemmin kuin vuokra-ajan alkuajankohtana.

Pääomavuokra sisältää pääoman erilliskustannukset, kuten kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen.

Vuokralainen hankkii itse kustannuksellaan vuokraamansa L-siiven osalta kiinteistönhoidon ja ulkoalueiden hoidon liitteenä 2 olevan piha-alueen osalta. Vuokralaisen kustannusvastuulla ovat lisäksi vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivous, jätahuolto, kulunvalvonta sekä tietoliikenneyhteyksistä aiheutuvat kustannukset.

8.2. Käyttökorvaukset

Vuokralainen solmii suoraan palveluntarjoajien kanssa sähkö-, lämmitys- ja veden käyttösopimukset ja vastaa niiden kustannuksista. Vuokranantaja rakentaa alamittauksen L-siivelle, jotta em. sopimusten solmiminen palveluntarjoajien kanssa on mahdollista vuokrattavien tilojen osalta.

8.3. Perusvuokran laskutus

Perusvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden viides (5.) arkipäivä.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

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

9. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Perusvuokraan ja käyttökorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa olevan 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.

10. VUOKRANKOROTUS

10.1 Muut vuokranlisäykset

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu kiinteistöön (rakennukseen) vuokrasuhteen alettua, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään, nyt vuokrattujen tilojen osalta.

11. VAKUUS

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

12. VUOKRAKOHTEN HOITO JA YLLÄPITO

12.1 Vuokranantajan velvollisuudet

12.1.1 Kiinteistöhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteessä 5.3 sovittujen muutostöiden kustannukset laskutetaan

Vuokralaiselta lisävuokrana sopimuskauden aikana sopimuskohdan 5.1 mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on ulkoalueilla mahdollisesti vuokrasuhteen alkaessa olevien vuokrakohdetta palvelevien rakennelmien huolto, ylläpito ja korjausrakentaminen. Vuokralainen vastaa oman toimintaansa käyttämien ulkoalueille mahdollisesti asentamista rakennelmista ja niiden huollosta, ylläpidosta ja korjausrakentamisesta.

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

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista. Vuokralainen vastaa viranomais määräysten noudattamisesta oman irtaimistonsa sijoittelun osalta..

Mikäli viranomaisen kohdistaa Vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat Vuokranantajan vastuulla olevia veloitteita, Vuokralainen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi Vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Vuokranantajalla on myös velvollisuus osoittaa riittävä näyttö siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

Osapuolet toteavat, että vuokralainen tuntee kohteen sisäilmatilanteen sekä hyväksyy kohteen siinä kunnossa kuin se oli vuokrasuhteen alkaessa.

Sisäilman terveellisuuden ja turvallisuuden osalta edellytetään, että ne täyttävät Työturvallisuuslain 738/2002 pykälät 32, 33, 34 ja Työturvallisuusasetuksen 577/2003 pykälät 9 ja 10 soveltuvin osin sekä täyttävät Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (Asumisterveysasetus) 545/2015 koulujen sisäilmasto-olosuhteille asettamat vaatimukset. Mikäli em. lakeihin ja asetuksiin tulee päivityksiä, tulee ne huomioida vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen mahdollisesti esille tulevien sisäilman laadun heikkenemiseen liittyvien yhteydenottojen käsittelyssä.

Kaupunki vastaa sisäilmahaittailmoitusten käsittelystä ja sisäilmaongelmiin liittyvistä selvityksistä ja selvitysten kustannuksista. Mahdollisista korjauksista ja niiden kustannuksista vastaa vuokranantaja. Sisäilmahaittailmoitusten aiheuttamista mahdollisista toimenpiteistä sovitaan erikseen Osapuolten kesken.

12.1.2 Kiinteistönhoidolta ja vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan.

12.1.3 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden ilmetessä

Vuokranantaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan käyttäjäasiakkaalle ja Vuokralaiselle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka ilmenevät vuokranantajan vastuulla olevien tehtävien hoitamisen yhteydessä, ja jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa käyttäjille tai Vuokralaisen työntekijöiden työturvallisuudelle. Jos havaittu vika tai puute voi aiheuttaa hengenvaaraa, Vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus eristää vaarallinen alue, taikka jos se ei ole mahdollista, opastetauluilla tai muilla merkinnöillä

järjestää opastus, jonka perusteella vaarallinen paikka voidaan turvallisesti kiertää.

12.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ulkoalueiden hoidosta sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvi-työt. Edellä mainitut ja muut Vuokralaisen vastuulla oleva työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunnan.

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

Vuokralainen 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.

Vuokranantajan tulee reagoida viipymättä vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin.

Vuokralainen vastaa Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista kustannuksellaan sekä jätehuollon kustannuksista, kulunvalvonnan ja tietoliikenneyhteyksien kustannuksista.

Vuokralainen vastaa kohteeseen hankkimiensa irtainten koneiden ja laitteiden sekä irtokalusteiden ylläpidosta, huollosta ja uusimisesta.

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.

12.3 Menettely vuokralaisen laiminlyödessä velvollisuuksiaan

Jos Osapuolilla on erimielisyyksiä vuokralaisen vastuulla olevien kiinteistönhoidon-, ylläpidon lopputuloksesta tai suorittamatta jättämisestä, Vuokranantajalla on oikeus kutsua kahden viikon kuluessa seurantaryhmä koolle.

Mikäli Vuokralainen ei ole korjannut reklamaatiota, joka on seurantaryhmässä molempien osapuolten toimesta todettu aiheelliseksi kohtuullisen ajan kuluessa, on vuokranantajalla oikeus teettää reklamaatiossa mainitut työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantajan tulee tällöin ilmoittaa toimenpiteestä Vuokralaiselle viikkoa ennen töiden alkamista.

12.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat, vuokranantajan vastuulla olevat virheet tai poikkeamat vuokrakohteen tai sen ylläpito- ja kiinteistönhoito- tai korjausrakentamistöiden laadussa tulee Vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle. Vuokranantaja kuittaa palautteen vastaanotetuksi ja korjaa puutteen viivyttämättä. Vuokranantaja raportoi poikkeaman tai reklamaation korjauksesta, ja vuokralainen hyväksyy tehdyt toimenpiteet. Poikkeamatietoja käytetään toiminnan kehittämisessä.

Reklamaatio poikkeamasta tai virheestä voidaan tehdä kirjallisesti tai sähköisesti esimerkiksi sähköpostilla Vuokranantajan nimeämälle henkilölle/antamaan sähköpostiosoitteeseen.

12.5 Menettely vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuuksiaan

Jos Osapuolilla on erimielisyyksiä kiinteistönhoidon-, ylläpidon- tai korjauskentämistyön lopputuloksesta tai suorittamatta jättämisestä, Vuokranantajalla on velvollisuus kutsua kahden viikon kuluessa Vuokralaisen niin vaatiessa seurantaryhmä koolle.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaatiota, joka on seurantaryhmässä molempien osapuolten toimesta todettu aiheelliseksi kohtuullisen ajan kuluessa, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitut työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen tulee tällöin ilmoittaa toimenpiteestä Vuokranantajalle viikkoa ennen töiden alkamista.

13. TOIMINNAN KESKEYTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET

Mikäli Vuokralaisen toiminta vuokraohteen osassa keskeytyy tai olennaisesti häiriintyy Vuokraohteessa vuokranantajan vastuulla olevan virheen, vian tai puutteen johdosta, Vuokralaisella on oikeus keskeytymisen tai häiriön osuutta vuokraohteesta vastaavaan vuokranalennukseen keskeytyksen tai häiriön ajan.

Vuokranalennuksen määrä vastaa sitä osuutta vuokraohteesta, jonka käyttö on vian, virheen tai puutteen johdosta estynyt. Mikäli vika, virhe tai puute estää vuokrattavien tilojen käyttämisen käyttötarkoitukseensa, vuokranalennus vastaa koko pääomavuokran määrää. Keskeytyksen tai häiriön kesto lasetaan niiltä täysiltä vuorokausilta, joiden kuluessa toiminta on estynyt.

Vuokranantaja voi edellä mainituissa tilanteissa välttää vuokranalennuksen, mikäli Vuokranantaja järjestää vuokralaiselle keskeytyksen ajaksi vastaavanlaiset ja -tasoiset Vuokralaisen hyväksymät korvaavat tilat kustannuksellaan.

14. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

Sopijapuolten korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinkoja, joista Vuokralainen tai vuokranantaja on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat Vuokralaisen tai Vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.

Vuokralainen vastaa kuitenkin siitä vahingosta, minkä Vuokralaisen toiminta kohteessa aiheuttaa pois lukien sisäilmatutkimusten aiheuttama imagohaitta.

Vuokranantaja vastaa lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä ja niistä aiheutuvista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Jos vuokrakohdetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen lämpöenergian, sähkön tai veden toimittamisessa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuskohdassa kuvailtu vahingonkorvausvelvollisuus on voimassa koko sopimuksen voimassaolon ajan.

15. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT VUOKRASUHTEEN AIKANA

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

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Muutostöistä ei makseta Vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. 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 omia koneita tai laitteita, Vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä Vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne ja korjattava poistosta aiheutuvat jäljet ja vahingot Vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Mikäli vuokralainen on asentanut omia koneita tai laitteita kiinteistöön, vastaa vuokralainen niiden kunnossapidosta, huollosta ja uusimisesta.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennuksen julkisivupinnoille tai sen käytävälle mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä Vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa kilvet ja mainoslaitteet sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava Vuokranantajan ohjeita.

16. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT VUOKRA-AIKANA

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen Vuokralaiselle neljää (4) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten haittaa ja häiriötä Vuokralaisen toiminnalle. 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 kuukautta ennen töihin ryhtymistä, ja Vuokralaisella on oikeus näiden ajalta vuokranalennukseen.

17. VAKUUTUKSET

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

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

18. RAKENNUKSEEN KOHDISTUVA ILKIVALTA

Vuokranantaja vastaa rakennukseen kohdistuvasta ilkvallasta aiheutuneista kuluista.

Mikäli ilkvallaa on tehty Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tai vastaa näistä kustannuksista kuitenkin Vuokralainen. Mikäli Vuokranantaja korjaa Vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkvallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten laajuus ja kustannukset Vuokralaisella etukäteen, pois lukiin kiireellistä korjausta vaativat työt.

Jos ilkivalta kohdistuu vuokralaisen omistamaan tai kiinteistölle asentamaansa omaisuuteen, niin vuokralainen vastaa sen korjauskuluista.

19. YLIVOIMAINEN ESTE

Vapauttamisperusteeksi (force majeure) katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajaukelun keskeytys, työselkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokranalennukseen tai vuokravapautukseen tilanteessa, jossa viranomaiset rajoittavat tiloissa tapahtumaa toimintaa koronaepidemian johdosta esimerkiksi etäopetukseen siirtymisen muodossa.

Jos sopimusveloitteen toteuttaminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä, sopimusveloitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Lähtökohta on, että ylivoimaisen esteen päättyessä sopimusveloitteet palaavat sopimuksen mukaisiksi.

Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle sopijapuolelle uhalla, että sopijapuoli muutoin menettää oikeuden vedota ylivoimaisen esteen muodostamaan perusteeseen olla täyttämättä sopimusveloitteita. Samoin sopijapuolen on viipymättä ilmoitettava sanotun esteen lakkaamisesta, jonka jälkeen sopijapuolten on viimeistään sovittava esteen vaikutuksista sopimusveloitteiden täyttämiseen.

20. MUUT YHTEISET TILAT

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat Vuokralaisen kustannuksella.

21. TILAT VUOKRASUHTEN 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. Liitteessä 5.3 sovitut ennen hallinnanluovutusta sovitut muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi vuokrasuhteen päättyessä ilman eri korvausta.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on Vuokralaisen välittömästi korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaa-dittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset. Vuokranantaja on oikeutettu tyhjentämään vuokrakohteen Vuokralaisen kustannuksella, mikäli Vuokralainen laiminlyö velvollisuuttaan tyhjentää vuokrakohte omistamastaan irtaimistosta vuokrasuhteen päättyessä.

22. YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävän 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 kirjallisesti; muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet toimivaltaisten edustajiensa toimesta.

24. ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle, joka kuuluu kaupungin organisaatioon, ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokraustilanteessa Vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

25. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan erikseen antamaa kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan.

26. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHLV 482/95) siihen myöhemmin tehtävine muutoksineen.

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 neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

Liite 2	Vuokrattavat piha-alueet
Liite 5.1	Pohjapiirustukset
Liite 5.2	Vuokralaisen tilat muutostöiden jälkeen
Liite 5.3	Suoritettavat muutostyöt
Liite 5.4	Vuokranantajan rakentama hissi sekä porraskorjaus
Liite 5.5	Hankintaraja- ja ylläpidon vastuunjakotaulukko

Sopijapuolet hyväksyvät, että sopimukseen sovelletaan Kiinteistöpalvelujen yleisiä laatuvaatimuksia KiinteistöRYL 2009, vaikka asiakirjaa ei ole liitetty tämän sopimuslomakkeen liitteeksi.

27. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Turussa ____.____.2021

TURUN KAUPUNKI

[xxxx]

Kiinteistö Oy Doctus

[xxxx]