

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA Turun Kaupunki
Kasvatus ja opetuksen palvelukokonaisuus
Olavintie 2
20700 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

VUOKRALAINEN Arkea Oy
Tykistökatu 4
20520 Turku
Y-tunnus: 2443151-8

KOHDE Vuokrakohteena ovat Turun kaupungin omistamassa kiinteistöissä sijaitseva valmistuskeittiötila osoitteessa Hamppukatu 2, 20740 Turku.

Valmistuskeittiötilat jaetaan Arkea Oy:n ja Kaarea Oy:n kanssa.

Tila vuokrataan käytettäväksi ruokapalvelujen tuottamiseen. Vuokralaisen tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa irtain käyttöomaisuus.

Kohteet ovat savuttomia, eli tupakanpoltto kiinteistön alueella on kielletty.

VUOKRA-AIKA Vuokra-aika on 1.8.- 31.12.2023

VUOKRAN MÄÄRÄ Vuokran kokonaismäärä on Arkea Oy:n osalta 3 548,37 €/kk

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonnisävero.

Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) arkipäivä.

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

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

Vuokra ei perustu vuokrattavien tilojen neliöihin, vaan vuokrattavaan tilakokonaisuuteen. Näin ollen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eivätkä tarkistukset johda vuokran muutoksiin.

Erilliskustannukset

Vuokralainen vastaa käyttämiensä tilojen käyttösähköstä kulutuksen mukaan sekä vedestä arvioidun keskimääräisen kulutuksen mukaisesti. Kustannukset laskutetaan vuokrasopimuksen päätyttyä.

Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin 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.

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että toiminta huoneistossa täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Keittiölaitteiden ja -koneiden, jotka ovat vuokranantajan hankkimia, korjauksista huollosta ja uusimista vastaa kustannuksellaan vuokranantaja.

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

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen päivittäisestä siivouksesta. Vuokralainen vastaa keittiölaitteiden – ja koneiden, mukaan lukien mm. huuvat, päivittäisestä puhdistuksesta. Lisäksi vuokralaisen vastuulle kuuluu vuokranantajan tiloissa olevien tarjoilulinjastojen, ruokalasilan pöytien ja tuolien sekä jättepisteen päivittäinen puhdistus.

Vuokralainen kuljettaa toimintansa aiheuttamat jätteet vuokranantajan toimittamiin jätteenkeräilypisteisiin, vuokralainen hankkii jätesäkit.

Vuokranantaja vastaa vuokraamansa kohteen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisen ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Vuokralainen vastaa kuitenkin osaltaan paloturvallisuudesta palosammuttimien ja muiden vastaavien kiinteistötekniikasta irrallisten, kuten sammutuspeitteiden sekä henkilökuntansa perehdytyksen osalta. Vuokranantaja ja kiinteistön omistaja vastaavat paloturvallisuudesta kohteen kiinteistötekniikkaan liitettyjen paloturvallisuusjärjestelmien osalta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokranantaja vastaa rakennuksen ja sen järjestelmien perus- ja ylläpito- korjauksista, jotka eivät ole aiheutuneet vuokralaisen huolimattomuudesta tai laiminlyönneistä.

VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa kohteessa (vuokrattavissa tiloissa) muutostöitä.

OMISTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset alivuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

EDELLEENVUOKRAUS, VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutta tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojen osalta. Mikäli edelleen- tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vastaa niistä alivuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu alivuokralainen.

VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa itsestään tai kohteen omistajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta vahingosta vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa vuokraamissaan tiloissa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos vuokralainen on asentanut kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päättyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tämän sopimuskohdan mukaiset puhdistus-, korjaus-, purku- ja siivoustyöt, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

SOPIMUKSEN JULKISUUS

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

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

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa __. __. 2023

Allekirjoitukset

Turun Kaupunki
Kasvatuksen ja opetuksen
palvelukokonaisuus

Arkea Oy

Timo Jalonen
Kasvatus- ja opetusjohtaja