

VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

Vuokranantajat

Casatino Oy (Y-tunnus: 1717331-1)
Teiskontie 61
33560 TAMPERE

Yhteyshenkilö: Tino Nurmi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilaliikelaitos (Y-tunnus 0204819-8)
Linnankatu 34, 20100 Turku
(Yhteyshenkilö: vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, 02-2624 329)
Pankkiyhteys: Sampo Pankki Oyj 800015-740700

2. Vuokrakohte

Päiväkoti- ja koulutiloja osoitteessa Ritavuorenkuja 6.

Vuokranantaja vuokraa tilat täysin valmiina käyttöönottavaksi. Vuokranantaja vastaa siitä että tilat täyttävät päiväkotij- ja koulutiloille tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset sekä viranomaismääräykset. Tilat luovutetaan käyttöönottovalmiina siten, että kaikki viranomaistarkastukset on hyväksytysti suoritettu.

- Liitteenä 1 asemakaavakartta tontista, jolle tilat sijoittuvat.

3. Käyttötarkoitus

Tila vuokrataan käyttötarkoituksen mukaisesti päiväkotij- ja koulutiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrattuja tiloja käytetään arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön.

4. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 180 kk ja se alkaa 01.08.2009.

Vuokra-aika jatkuu vuokrakauden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, mikäli Vuokralainen ilmoittaa vähintään 12 kk ennen vuokra-ajan päättymistä, että se haluaa jatkaa vuokrasopimusta. Tällöin vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana molemminpuolisella kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Mikäli vuokrauksen alkamisajankohta viivästyy, määräaikaista sopimuskautta ei kuitenkaan jatketa.

Sopimus alkaa viimeistään 1.8.2009, jolloin tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle.

Sopimus ja vuokranmaksu voi alkaa kuitenkin vasta kun tilat on viranomaisten taholta vastaanotettu ja hyväksytty päivähoito- ja koulutiloiksi. Lisäksi sopimuksen ja vuokranmaksun edellytyksenä on, että tilat vastaavat tarjouspyyntöä.

5. Vuokran määrä

Tilasta perittävä kokonaisvuokra on 11.440 euroa / kk. Vuokranmaksukausi on 1 kalenterikuukausi.

Vuokralainen vastaa käyttämänsä sähkön, veden ja lämmön kustannuksista kulutuksen mukaan, kyseisten kustannusten mittaaminen tulee olla mahdollista.

Vuokralainen maksaa myös kiinteistönhoitoon, jätehuoltoon ja ulkoalueiden puhtaanapitoon liittyvät kustannukset, vuokralainen hankkii itse edellä mainitut palvelut.

Kokonaisvuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Vuokran ja eriteltyjen erilliskorvausten eräpäivä on kunkin kuukauden toinen arkipäivä. Vuokra maksetaan etukäteen. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorke on korkolain mukainen.

6. Vuokrankorotus

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa 1.1. lukien elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutoksia vastaavasti, kuitenkin niin, että ensimmäinen vuokrantarkistus on 1.1.2010. Jos elinkustannusindeksi laskee vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

Perusindeksi on sopimuksen tekohetkellä viimeisin tiedossa oleva indeksilukema. Tarkistusindeksi on tarkistushetkellä tiedossa oleva viimeisin pisteluku.

Vuokranantaja sitoutuu hakeutumaan kiinteistön luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi, mikäli lainsäädäntö tätä edellyttää. Mikäli vuokralainen ei vuokranantajasta johtuvasta syystä voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet vahingot vuokralaiselle.

Mikäli vuokranantaja vuokralaisesta johtuvasta syystä ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vuokraa korotetaan takautuvasti menetettyä vähennystä vastaavalla määrällä.

Mikäli muuttuvasta lainsäädännöstä tai muusta vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ennalta arvaamattomasta viranomais määräyksestä tai muusta syystä johtuen Tilaliikelaitos edellyttää korkeampaa tasoa kuin vuokrasopimusta allekirjoittaessa vuokranantajalta voidaan edellyttää, sovitaan tehdyn korjauksen jälkeen kohtuullisesta vuokrankorotuksesta, jossa otetaan huomioon vuokranantajalle aiheutuneet lisäkustannukset jaksotettuna hyvän kirjanpitolavan mukaan.

7. Vakuus

Vakuutta ei vaadita

8. Huoneiston hoito ja ylläpito

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista (kuten siivouspalvelut ja vahtimestaripalvelut). Vuokralainen vastaa myös muista oman toimintansa aiheuttamista kustannuksista, sekä hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta.

Vuokranantaja vastaa vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Vuokranantaja vastaa myös viranomaismääräysten aiheuttamista muutosvaatimuksista vuokratuissa tiloissa. Kustannusjaosta on sovittu kohdassa 6.

Sisätilojen siivouksen järjestämisestä ja kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Mikäli vuokranantaja laiminlyö huoneiston hoidon kannalta tarpeellisten korjaustöiden suorittamisen on vuokralaisella oikeus teettää mainitut työt vuokranantajan kustannuksella.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alapohjan riittävästä tuuletettavuudesta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista, sekä sisätilojen pintakorjauksista. Näiden kustannusten osalta on erikseen voimassa liitteenä 2 oleva vastuunjakotaulukko. Vuokranantaja vastaa siis myös kunnossapitokorjauksista ko tiloissa.

Vuokralainen huolehtii omaan toimintaansa liittyvistä huoneiston toiminnallisista sisäkorjauksista sekä toimintaansa varten asentamiensa erityislaitteiden uusimisesta ja ylläpidosta.

9. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista.. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

10. Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja suorittaa tilojen käyttöönottoon tarpeelliset rakennustyöt ennen vuokrakauden alkua. Rakennustöiden laajuus ja laatu on sovittu liitteenä olevassa huoneohjelmassa, rakennustapaselostuksessa, huonekortissa ja luonnossuunnitelmissa.

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kaksi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

11. Vahingot

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa aiheuttamista vahingoista.

Vuokralainen vastaa kohteen vakuuttamisesta täydestä arvostaan, normaaliehdoin. Vakuutuksen edunsaajana on Turun kaupunki. Vakuutustodistus on toimitettava vuokranantajalle. Vakuutus astuu voimaan rakennuksen käyttöönotosta.

Vuokralaisen on heti vahingosta tiedon saatuaan ilmoitettava siitä vuokranantajalle.

12. 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.

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

13. 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.

14. Vuokralaisen muut velvollisuudet

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet, kulkukortit ym. palautettava vuokranantajalle. Ellei kaikkia avaimia, kulkukortteja ym. palauteta, korvaa vuokralainen tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen, vuokranantajalle.

15. Edelleen vuokraus ja vuokrasopimuksen siirtäminen

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista hyväksyntää siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle saatuaan siihen vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen vuokraamisensa tilojen osalta.

Mikäli alivuokraus tai edelleenvuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää vuokrasopimus, tai siihen liittyvät saatavat kolmannelle osapuolelle.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin.

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Turun käräjäoikeudessa.

17. Muut ehdot

Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräyksiä, ellei tästä sopimuksesta tai sen liitteistä muuta johdu.

Vuokranantaja vastaa kaikista kohteeseen liittyvistä julkisoikeudellisista maksuista, pois lukien mahdollisesti perittävä kiinteistövero, josta vastaa vuokralainen.

Vuokranantajalla on oikeus esitellä kohdetta toimintaansa liittyen. Tästä on kuitenkin aina ensin ilmoitettava etukäteen vuokralaiselle eikä tästä saa aiheutua haittaa vuokralaisen toiminnalle.

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokranantaja on velvollinen siirtämään rakennuksen pois tontilta kahdentoista (12) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä tiedon saatuaan. Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa Vuokralaista tästä poisviennistä 50.000 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100).

18. Liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – asemakaavakartta

Liite 2 – hoito- huolto- ja korjaustoiminnan vastuunjakotaulukko

Liite 3 – huonetilaohjelma, huonekortit, rakennustapaselostus ja luonnossuunnitelmat (Lisätään myöhemmin kun asiakirjat ovat valmiit)

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Lisäksi sopimusasiakirjoihin kuuluvat myös tarjouspyyntö ja tarjous. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijassa sopimuslomakkeella sovittua.

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

Turussa ja Tampereella 23 päivänä maaliskuuta 2009

TURUN KAUPUNKI, TILALIIKELAITOS



Tilaliikelaitoksen toimitusjohtaja Martti Kuitunen

Casatino Oy



Tino Nurmi
Toimitusjohtaja

**KOHMON PÄIVÄKODIN VUOKRATILOIHIN LIITTYVÄ
KUNNOSSAPITO- JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO**

Toimenpiteen kustannusvastuu:

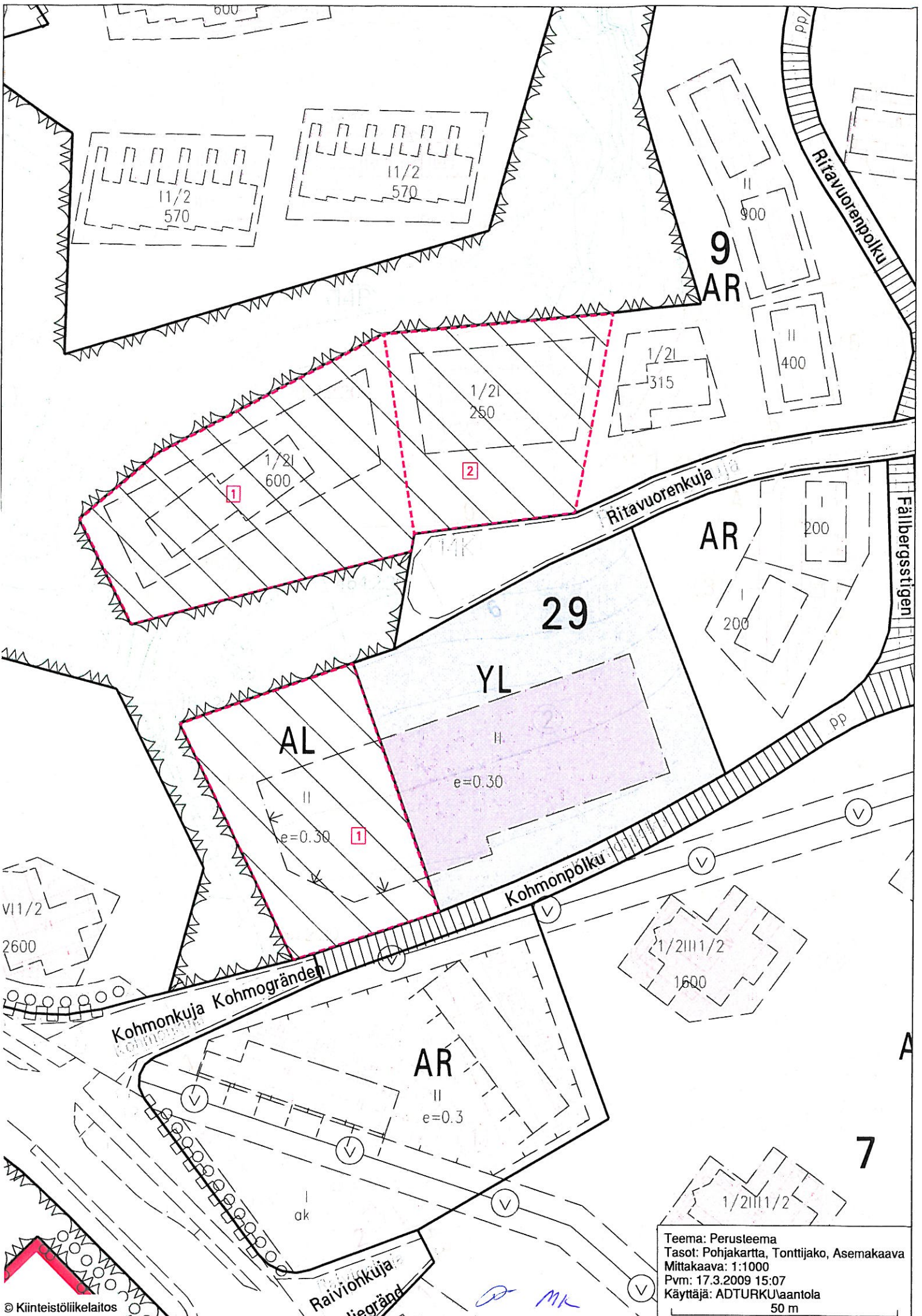
V= Vuokranantaja
K= Turun kaupunki/tilalaitos

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

EUROOPAN KULTTUURIPÄÄKAUPUNKI

EUROOPAN KULTTUURIPÄÄKAUPUNKI



Teema: Perusteema
 Tasot: Pohjakartta, Tonttijako, Asemakaava
 Mittakaava: 1:1000
 Pvm: 17.3.2009 15:07
 Käyttäjä: ADTURKU/aantola
 50 m