

ALIVUOKRASOPIMUS

1 OSAPUOLET

- 1.1 **Touhula Leikki Oy**, y-tunnus 2334458-6, Kiviharjunlenkki 1 E, 90220 Oulu (jäljempänä ”**Vuokranantaja**”); ja
- 1.2 **Turun kaupunki**, y-tunnus 0204819-8, PL 355, 20101 Turku (jäljempänä ”**Alivuokralainen**”).

2 SOPIMUKSEN TAUSTA

- 2.1 Vuokranantaja hallitsee vuokrasopimuksen perusteella Turun Vähäheikkilässä osoitteessa Vähäheikkiläntie 50 sijaitsevaa rakennusta oheistiloineen ja piha-alueineen. Vuokranantaja käyttää osaa hallitsemastaan rakennuksesta ja sen piha-aluetta omaa päiväkotitoimintaansa varten. Tilojen päävuokranantajana on Hoivatilat Oyj.

3 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 3.1 Vuokrakohde koostuu osoitteessa Vähäheikkiläntie 50, Turku sijaitsevan rakennuksen n. 820 m² huoneistoalasta. Vuokrattava ala koostuu 4 ryhmätilasta, keittiöstä ja toimistotilasta, jotka on eritelty pohjapiirrokselle (liite 1). Vuokranantaja vuokraa Vuokrakohteen Alivuokralaiselle varhaiskasvatuksen päiväkotitoimintaa varten.
- 3.2 Alivuokralaisen tulee huolehtia siitä, että Vuokrakohteen käyttö on soveltuvien lakien ja määräysten mukaista ja että Vuokrakohteen käytölle on haettu kaikki vaadittavat luvat ja hyväksynnät ja kyseiset luvat ja hyväksynnät ovat päteviä ja voimassa. Alivuokralaisen tulee korvata Vuokranantajalle kaikki vahingot, joita Vuokranantajalle on aiheutunut siitä, että Alivuokralainen ei ole noudattanut Alivuokralaista sitovaa lainsäädäntöä tai muuta sääntelyä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että rakennuksen soveltuvuudesta ja luvista päiväkotikäyttöön suhteessa Alivuokralaiseen vastaa Vuokranantaja. Lisäksi todetaan, että Vuokranantajan omassa päävuokrasopimuksessa on sovittu, että kohteen omistaja vastaa kiinteistövakuutuksen voimassapitämisestä. Alivuokralainen ja Vuokranantaja vakuuttavat molemmat erikseen oman toimintansa kohteessa. Vuokranantaja huolehtii omassa vuokrasopimuksessaan, että kohteen omistaja vastaa kiinteistövakuutuksen voimassapitämisestä.

4 VUOKRAKAUSI

- 4.1 Tämä sopimus on voimassa määräajan alkaen 1.12.2024 ja päättyen 31.12.2027 (jäljempänä ”**Vuokrakausi**”). Alivuokralaisella on optio jatkaa sopimusta tässä sopimuksessa sovituin ehdoin Vuokrakauden päättymisestä vielä kuuden (6) kuukauden tai 12 kuukauden pituisella optiokaudella ilmoittamalla tästä 30.6.2027 mennessä kirjallisesti Vuokranantajalle. Sopimuksen voimassaolo on alisteinen Hoivatilat Oyj:n ja Touhula Leikki Oy:n välisen päävuokrasopimuksen voimassaololle.

5 VUOKRA

- 5.1 Vuokran määrä alivuokrasuhteen alussa on 20.500 euroa kuukaudessa (ALV 0 %). Vuokraan sisältyy sähkö, lämmitys-, vesi- ja kiinteistöhuoltokulut mukaan lukien jätehuolto sekä tiloissa alivuokrasuhteen alussa olevat päiväkotitoimintaan liittyvät kalusteet ja laitteet kuten tuolit, pöydät, keittiökoneet ja astiat, poislukien kuitenkin toimintatarvikkeet, siinä kunnossa kun ne ovat. Vuokranantaja ei vastaa edellä mainitun irtaimiston kunnosta vuokrasuhteen aikana vaan niiden korjaus ja/tai uusiminen mukaan on Alivuokralaisen vastuulla.
- 5.2 Vuokraan ei sisälly Vuokranantajan kiinteistöhuoltosopimukseen oheisten Kiinteistöhuollon Palvelun kuvaus, Vastuunjakotaulukko, Erillisveloitushinnasto liitteiden 2-4 mukaan kuulumattomat tehtävät, joista käyttäjä eli Turun kaupungin varhaiskasvatus vastaa omalla kustannuksellaan. Alivuokralaisen tai edellä mainitun käyttäjän tulee tilata erillisveloitettavat huoltotyöt Vuokranantajan erikseen osoittaman edustajan kautta ja maksaa ne laskua vastaan suoraan palveluntuottajalle.
- 5.3 Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 3. päivänä Vuokranantajan kulloinkin ilmoittamalle pankkitilille, joka on vuokrasuhteen alkaessa **FI63 5000 0120 3429 19**.
- Vuokranantaja lähettää kuukausittaisen vuokralaskun hyvissä ajoin ennen eräpäivää.
- 5.4 Mikäli vuokranmaksu tai muu tämän Sopimuksen mukaisesti Vuokranantajalle suoritettava maksu viivästyy, viivästyneelle määrälle maksetaan viivästyskorkoa korkolain (633/1982) mukaisesti.

6 VUOKRANTARKISTUS

- 6.1 Vuokran määrä sidotaan kokonaisuudessaan elinkustannusindeksin (1951:10 = 100) nousuun. Perusindeksi on elokuun 2024 indeksiluku (2323) ja tarkistusajankohta on lokakuun ensimmäinen päivä. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään 1.10.2025 ja sen jälkeen vuosittain.
- 6.2 Vuokra tarkistetaan tarkistusajankohtana vertaamalla tarkistusajankohtaa edeltävän elokuun indeksilukua perusindeksiin. Vuokran korotus tulee voimaan tarkistusajankohtana eli lokakuun ensimmäisenä päivänä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Vuokran määrä kuitenkaan laske indeksiluvun laskiessa. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan Vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

7 KUNTO JA VUOKRAKOHTEN LUOVUTTAMINEN

- 7.1 Alivuokralainen on tutustunut Vuokrakohteen kuntoon ja vakuuttaa, että se soveltuu Alivuokralaisen aiottuun käyttötarkoitukseen. Alivuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on tämän Sopimuksen päivämääränä.

- 7.2 Vuokrakauden alussa osapuolet suorittavat Vuokrakohteessa alkukatselmuksen, jonka tarkoituksena on määrittää se taso, jossa Vuokrakohde on Vuokrasuhteen päättyessä palautettava. Alivuokralaisen tulee pitää Vuokrakohde Vuokrakauden aikana hyvässä järjestyksessä ja siistissä kunnossa. Vuokrakauden päättyessä Alivuokralaisen tulee luovuttaa Vuokrakohde niin ikään hyvässä järjestyksessä ja siistissä kunnossa, pois lukien normaali kuluminen, sekä poistaa Vuokrakohteesta kaikki muu kuin Vuokranantajan omaisuus ja laitteisto sekä korjata kaikki poistamisesta aiheutuneet jäljet ellei tässä Sopimuksessa ole toisin sovittu. Vuokrakohteen kunto todetaan Vuokrasuhteen lopussa pidettävässä loppukatselmuksessa. Alivuokralaisen käyttöön luovutetut avaimet on palautettava vuokrasuhteen lopussa. Kadonneiden avainten johdosta aiheutuneet lukitusjärjestelmän uudelleensarjoituskulut on Alivuokralaisen vastuulla.

8 VUOKRALAISMUUTOKSET

- 8.1 Alivuokralaisella on oikeus Vuokranantajan etukäteisellä kirjallisella suostumuksella tehdä muutoksia, parannuksia tai laajennuksia ("Muutokset") Vuokrakohteeseen Vuokranantajan päävuokrasopimuksen sallimissa rajoissa. Vuokranantaja ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.
- 8.2 Omistusoikeus Alivuokralaisen suorittamiin Muutoksiin säilyy Alivuokralaisella, siltä osin kuin Muutokset: (i) ovat irrotettavissa ilman, että irrottamisesta aiheutuu muuta kuin vähäistä vahinkoa Vuokrakohteelle; (ii) ovat irrotettavissa ilman, että Vuokrakohteen arvo alenee (verrattuna Vuokrakohteen arvoon ennen kyseisten Muutostöiden suorittamista); ja (iii) eivät ole edellytys Vuokrakohteen lainmukaiselle käytölle. Alivuokralainen ja Vuokranantaja voivat sopia, että omistusoikeus Muutoksiin siirtyy Vuokranantajalle.
- 8.3 Alivuokralaisella on Vuokranantajan etukäteisellä kirjallisella suostumuksella oikeus asettaa esille tavanomaisia kylttejään Vuokrakohteessa tai sen edustalle Vuokranantajan ohjeiden mukaisesti ja soveltuvien viranomaislupien puitteissa.

9 ALIVUOKRAUS, EDELLEENVUOKRAUS JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

- 9.1 Alivuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai edelleenvuokrata Vuokrakohdetta tai sen osaa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.
- 9.2 Alivuokralaisella ei ole missään olosuhteissa (mukaan luettuna Alivuokralaisen liiketoiminnan siirtäminen kolmannelle osapuolelle) oikeutta siirtää tätä Sopimusta tai sen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

10 SISÄILMA

- 10.1 Vuokranantaja vastaa siitä, että Alivuokralaiselle luovutettavat sopimuksen mukaiset tilat ovat Vuokranantajan vastuulla olevien ominaisuuksiensa osalta terveelliset ja turvalliset koko Vuokrakauden ajan. Mikäli Vuokrakohteeseen sisältyvissä tiloissa ilmenee Vuokranantajan vastuulla olevista syistä eli kiinteistön ylläpidon laiminlyönnistä johtuvia sisäilmaongelmia vastaa Vuokranantaja tutkimuksista ja korjauksista ja niihin liittyvistä kustannuksista, joilla kyseinen tila saatetaan sopimuksen mukaiseen, terveelliseen ja turvalliseen kuntoon. Ongelmien johtuessa kiinteistön omistajan vastuulla olevista rakenteellisista ominaisuuksista, sitoutuu Vuokranantaja vaatimaan tarpeellisia tutkimuksia ja korjauksia päävuokrasopimuksensa nojalla kiinteistön omistajalta.

Alivuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa tiloista, joiden käyttö estyy tällaisista sisäilmaongelmista tai niistä johtuvien korjaustöiden johdosta. Osapuolet pyrkivät tällaisessa tapauksessa hyvässä yhteisymmärryksessä ja mahdolliset käytettävissä olevat Vuokrakohteen muut tilat huomioiden kohdistamaan Alivuokralaisen tilankäytön siten, että käytöstä poissa olevien tilojen sijaan Alivuokralaisen toiminta voitaisiin ohjata Vuokrakohteen muihin tiloihin, minimoiden siten Alivuokralaisen toiminnalle asiasta mahdollisesti aiheutuva haitta.

Jos yhteisesti todetaan, että Vuokrakohteeseen sisältyvä tila ei ole Sopimuksen edellyttämällä tavalla terveellinen ja turvallinen sille osoitettua käyttöä varten, Sopimus päättyy kyseisen tilan osalta ilman erillistä irtisanomisaikaa ja Alivuokralaisen maksettava vuokra vähenee välittömmin vaikutuksin kyseistä tilanmuutosta vastaavasti.

Alivuokralaisen epäillessä perustellusti Vuokrakohteen sisäilmasta aiheutuvan tiloissa oleskeleville oireita, Alivuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa asiasta Vuokranantajalle. Mikäli Vuokranantaja ei katso epäilyä perustelluksi, on Alivuokralaisella oikeus teettää itse tutkimuksia vuokraamissaan tiloissa, joiden tulokset ja tutkimusmenetelmät sen tulee jakaa avoimesti Vuokranantajan kanssa.

Alivuokralainen ei saa tuoda Vuokrakohteeseen irtaimistoa, joka on peräisin sisäilmaongelmasta kärsivästä kohteesta.

11 MUUT EHDOT

- 11.1 Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole muuta sovittu, sovelletaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

12 SALASSAPITO

Tämä Sopimuksen salassapidon osalta noudatetaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) määräyksiä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungin asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia.

TOUHULA LEIKKI OY

Nimi: Mikko Peltoniemi
Asema: Kiinteistöjohtaja

TURUN KAUPUNKI

Nimi:
Asema:

LIITTEET

Liite 1	Pohjapiirros
Liite 2	Kiinteistöhuollon Palvelunkuvaus
Liite 3	Kiinteistöhuollon vastuunjakotaulukko
Liite 4	Kiinteistöhuollon erillisveloitushinnasto