

VUOKRASOPIMUSLUONNOS 26.10.2011

1. Vuokranantaja

Heikki Vaiste (y-tunnus 1314210-4)
PL 844, 20101 Turku
yhteyshenkilö: Matti Vaiste, puh 040 522 6453

2. Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilalaitos (Y-tunnus 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
yhteyshenkilö: vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, puh. 050 55 89 329

Laskutusosoite
Turun kaupunki
Tilaliikelaitos
PL 776
01050 Turun laskut

Vuokranantaja laskuttaa vuokrat kuukausittain erillisellä laskulla. Tämä johtuu vuokralaisen käyttämästä sähköisestä laskutusjärjestelmästä.

3. Vuokrahohde

Osoitteessa Pansiontie 56, 20240 Turku sijaitsevista toimisto- ja teollisuusrakennuksista yhteensä n. 7355m² tilat sekä tarvittavat pysäköintipaikat pysäköintialueelta.

Tila jakautuvat seuraavasti.

Toimistorakennukset
Ankkuri 2.krs 649m²
Ankkuri 3. krs 1375m²
Kettinki 2.krs 332m²
Hilton 2.krs 888m²
Hilton 3.krs 1000m²

Teollisuushallit
H-1 1369m²
H-13 1742m²

Vuokralainen on tutustunut vuokrankohteeseen haluamassaan laajuudessa ja hyväksyy tilat nykyisessä kunnossaan ottaen huomioon kohdan 10.1. vuokranantajan tekemät muutostyöt.

Vuokranantaja vuokraa tilat täysin valmiina käyttöön otettavaksi lukuun ottamatta kohdassa 10.2. vuokralaisen muutostyöt yksilöityjä vuokralaisen suorittamia toiminnallisia muutostöitä. Vuokranantaja vastaa siitä, että kohdassa 10.1. mainitut

vuokranantajan muutostyöt täyttävät toimintakeskus ja työkeskustoiminnalle asetetut vaatimukset sekä viranomais määräykset.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi, mikäli vuokralaiselle tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Vuokralaisella on lisäksi oikeus vahingonkorvaukseen, mikäli vuokranantaja on aiheuttanut terveysvaaran tahallisuudellaan tai tuottamuksellaan. Jos vuokralainen havaitsee kohteessa jonkin sellaisen virheen tai muun uhan, että tässä sopimuskohdassa tarkoitettusopimuksen purkuperuste saattaisi tulla kyseeseen, on vuokralaisen viipymättä ilmoitettava asiasta vuokranantajalle. Vuokranantajalla on tällöin oikeus viipymättä korjata asia, mikäli se on kohtuullisessa ajassa mahdollista, ja mikäli vuokranantaja järjestää korjaustoimenpiteiden ajaksi vuokralaiselle tässä sopimuksessa tarkoitettuja vuokratiloja vastaavat toimitilat, joista ei aiheudu vaaraa vuokralaisen tai tämän palveluksessa olevan terveydelle.

Vuokranantaja sitoutuu ennen vuokra-ajan alkamista teettämään kustannuksellaan vuokrattavissa tiloissa sisäilmasto – ja kosteustekniset kuntotutkimukset Sisäilmasto Ry:n voimassaolevan ohjeistuksen mukaisesti, sekä tutkimusten tarpeelliseksi osoittamat korjaustyöt.

Liitteenä 1. pohjapiirustukset joihin tilat on rajattu punaisella.

3.1. Käyttötarkoitus

Tila vuokrataan käyttötarkoituksen mukaisesti työtoiminta- ja työkeskustiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta ja vuokralainen vastaa siitä, että vuokrattuja tiloja käytetään arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön.

4. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on kymmenen vuotta alkaen 1.4.2012 ja päättyen 31.3.2022. Vuokrasopimus jatkuu määräajan jälkeen aina viisi vuotta kerrallaan, ellei sen päättymisestä ilmoiteta kaksitoista kuukautta ennen kunkin vuokrakauden päättymistä.

5. Vuokra

Tilasta perittävä kokonaisvuokra on 47 720,50 euroa / kk, alv 0 %. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi.

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

Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan vuokrakohteen lämmitykseen, kiinteistöhoitoon ja ulkoalueiden puhtaanapitoon liittyvät palvelut ja sisällyttää ne kokonaisvuokraan, lukuun ottamatta vuokralaisen käytössä olevien sisäänkäyntien yhteydessä tarvittavia ulkopuolisia pienimuotoisia puhtaanapitopalveluita, jotka vuokralainen hankkii itse kustannuksellaan.

Kokonaisvuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

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

6. Vuokran korotus

Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että vuokraa korotetaan kerran vuodessa 1.1. vastaavalla määrällä kun tarkistuspisteluku on perusindeksin pistelukua suurempi. Perusindeksinä käytetään helmikuun 2012 pistelukua ja tarkistusindeksinä tarkistusajankohtaa edeltävän marraskuun pistelukua. Mikäli indeksin pisteluku laskee, ei vuokran määrää kuitenkaan alenneta. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2013.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

7. Vuokravakuus

Vakuutta ei aseteta.

8. Vuokran maksu

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan pankkitilille Nordea 220618-23240 viimeistään kunkin kuukauden 2. päivä. Vuokranmaksun viivästyessä on viivästyskorko korkolain mukainen.

9. Vuokran kohteen käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista (kuten siivouspalvelut). Vuokralainen vastaa myös muista oman toimintansa aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien jätehuolto, 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.

Sisätilojen siivouksen järjestämisestä ja kustannuksista vastaa vuokralainen. Siivoukseen sisältyvät myös vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevat porrashuoneet.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista, sekä sisätilojen pintakorjauksista pois lukien lattiapinnat.

Vuokranantaja vastaa toimistotilojen jäähdytyksestä jäähdytyskauden aikana. Tilat viilennetään 4 Celsius-astetta viileämmiksi kuin ulkolämpötila, mutta ei kuitenkaan alle 21 Celsius-asteeseen.

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

10. Muutostyöt

10.1. Vuokranantajan suorittamat muutostyöt

Vuokranantaja suorittaa kustannuksellaan seuraavat muutostyöt:

-keittiön koneiden uusinta vuokralaisen toimittaman liitteen 2 mukaisesti ja valmistuskeittiön saattaminen siistiksi ja toimintakuntoon (ml. sähköt, ilmanvaihto, pinnat)

-viranomais määräykset täyttävien inva-wc:iden rakentaminen yhteensä 10 kpl

Ankkuri 2.. krs, Hilton 2. ja 3.krs. 2 kpl/krs.

Ankkuri 3. krs, Kettinki 2. krs, H-1 ja H-13 1 kpl/krs.

-inva-nostimen (sähköpyörätuolin kestävä ja viranomais määräykset täyttävä) asentaminen ruokalan eteläpäädyn portaikkoon

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. Tällaisissa tapauksissa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.

10.2. Vuokralaisen suorittamat muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa, lukuun ottamatta erikseen sovittuja muutostöitä jotka ennen tilojen käyttöönottoa suunnitellaan ja toteutetaan kohteeseen. Vuokralaisella on myös aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin vuokrattavia tiloja koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Vuokralaisen sovitut muutostyöt:

ATK-verkko ja kulunvalvonta, kaikkiin tiloihin

Metallityöhalli

Kohdepoistot ja paineilma verkosto, seinien maalaus.

Puutyö/kalustekunnostus

Purunpoistolaitteisto sekä maalaamon (85m²), kuivaamon(25m²) ja verhoomon(100m²) rakentaminen,

Edellä mainituissa korjaustöissä vuokralainen hakee vaadittavat luvat.

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.

11. Viranomaisluvut

Vuokralainen vastaa kaikista vuokrakohteessa harjoittamansa toiminnan vaatimista viranomais- ja muista luvista.

12. Edelleen vuokraus

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.

13. Halli 12 vuokraus

Jos alueen teollisuushalli H-12 (1772m²) vapautuu nykyiseltä vuokralaiseltaan (Sahlsten Pakkaus Oy), on vuokralaisella oikeus vuokrata se ja luopua samalla teollisuushalli H-1 (1369m²) tiloista. H-12 neliövuokrahintana käytetään sen hetkistä H-1 neliöhintaa.

14. Arvonlisäverovähennykset

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde on arvonlisäverollisessa käytössä. Mikäli vuokranantaja joutuu tekemään palautuksia suorittamistaan alv-vähennyksistä, on vuokralainen velvollinen korvaamaan taloudellisen menetyksen täysimääräisenä vuokranantajalle.

15. Ympäristövastuut

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

16. Vahingot

Vuokranantaja ei vastaa niistä vahingoista, joita saattaa koitua vuokralaisen toiminnalle katu-, vesi-, viemäri-, lämpö-, puhelin-, ja sähköverkkojen häiriöistä, mikäli häiriöt eivät johdu vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen huoneistossa tai kiinteistössä olevalle omaisuudelle tai liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudella aiheutuvista vahingoista, mikäli vahingot eivät johdu vuokranantajan tuottamuksesta.

17. 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.

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.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

19. Liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1. Pohjapiirustukset Xkpl, joissa punaisella merk. vuokrauksen kohde

Liite 2. Keittiölaiteluettelo, jonka mukaan omistaja korjaa keittiön tilat.

Liite 3. Käyttäjän tekemät muutossuunnitelmat arkkitehti, rakennus, lvi ja sähkö sekä rakennustapaselostus, nämä liitetään sopimukseen kun ne ovat valmiit.

Liite 4. Vastuunjakotaulukko

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

20. Allekirjoitukset

Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Turussa _____. _____kuuta 2011

Heikki Vaiste
kiinteistöneuvos

Turun kaupunki

Tilaliikelaitoksen liikelaitosjohtaja