

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
Y-tunnus: 2349955-3
Osoite: Tykistökatu 6, 20520 Turku

Vuokranantajan yhteyshenkilö:
Mikko Lehtinen
Puh. 0400 960 626
Sähköposti: mikko.lehtinen@teknologiaKiinteistot.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Laskutusosoite:

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

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
Puh. 02-2624 329 / 050 558 9329
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi

2. YHTEYSHENKILÖT

Sopimuskohdassa 1 on nimetty kummankin sopijapuolen yhteyshenkilöt, joiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

3. VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginvaltuuston päätös x.x.2014 § x. Vuokrauksen taustalla on x.x.2014 tehty osakekauppa, jossa Turun TeknologiaKiinteistöt Oy osti tällä sopimuksella vuokrattavat tilat Turun kaupungilta. Tilat ovat olleet Turun kaupungin käytössä samassa käyttötarkoituksessa vuodesta x.x.xxxx saakka.

4. VUOKRAKOHDE

Toimistotiloja oheistiloineen osoitteessa Eskelin Pysäköintilaitos Oy-nimisessä yhtiössä osoitteessa Linnankatu 23, Turku. Sekä vuokrattavat tilat että yhteiskäytössä olevat tilat on osoitettu liitteenä 1 olevissa pohjapiirustuksessa.

Toimisto- ja vastaanottotiloja, sekä auditoriotilat oheistiloineen osoitteessa *Linnankatu 23* sijaitsevassa toimistorakennuksessa, joiden yhtiöjärjestyksen mukainen lattiapinta-ala on yhteensä 6 862,5 m².

Vuokrakohte on osoitettu liitteenä 1 olevassa pohjapiirustuksessa. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohdan 5 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Toimistotalon käytössä on parkkipaikkoja kellaritiloissa 9 kpl. Vuokralainen ei maksa näistä paikoista erikseen vuokraa.

5. KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan toimistotiloiksi ja niiden oheistiloiksi liitteiden 1 ja 3 mukaisesti. Vuokralainen entisenä omistajana tuntee kohteen ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se vuokrankauden alkaessa on. Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan samalla tasolla kuin se on ollut vuokrankauden alkaessa koko vuokrankauden ajan.

Vuokrattavien tilojen tulee täyttää kaikki toimistotiloille asetetut vuokrankauden alkaessa voimassaolevat säädökset ja viranomaismääräykset koko vuokrankauden ajan. Vuokralainen on kohteesta tehdyn kaupan yhteydessä kohteen myyjänä vakuuttanut ostajalle eli vuokranantajalle, että kohde täyttää vähäisiä poikkeuksia lukuunottamatta kaikki voimassaolevat säädökset ja viranomaismääräykset.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen ja sopimuksen mukainen vuokra-aika on 1.1.2015 – 31.12.2034

Tilat ovat vuokralaisen hallinnassa vuokra-ajan alusta lukien.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä 31.12.2034 vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta samoilla ehdoilla mitä tässä sopimuksessa on sovittu viisi (5) vuotta päättyäkseen 31.12.2039. Vuokran määrä on sama kuin joulukuussa 2034 indeksitarkistettuna vuodelle 2035, jonka jälkeen vuokra tarkistetaan indeksiehdon mukaisesti vuosittain. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokrasopimuksen jatkumisesta 12 kk ennen varsinaisen sopimuksen päättymistä eli 31.12.2033 mennessä.

Mikäli osapuolet eivät solmi uutta määräaikaista vuokrasopimusta, jatkuu tämä vuokrasopimus määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana irtisanomisajalla, jonka pituus on 24 kk vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen ja 24 kk vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen, jollei jompikumpi osapuoli kirjallisesti irtisano sopimusta vähintään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden umpeutumista.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ

7.1 Kokonaisvuokra vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevista tiloista

Vuokrasopimuksen solmimisesta tilojen kunnostus- ja peruskorjaustöiden alkamiseen vuokralainen maksaa yksinomaisessa käytössään olevista tiloista kokonaisvuokraa, joka on 66.566,25 € kuukausi, alv 0 %.

Peruskorjauksen ajalta vuokralainen ei maksa tiloista vuokraa siltä osin, kuin ne eivät ole vuokralaisen hallinnassa.

Sen jälkeen, kun kunnostus- ja peruskorjaustyöt ovat tietyn tilan osalta valmistuneet ja vuokralainen on saanut kyseisen tilan hallintaansa, vuokralainen maksaa kyseisistä peruskorjatuista tiloista kokonaisvuokraa 66.566,25 € kuukausi lisätynä mahdollisesti toteutuneilla indeksikorotuksilla, sekä muutostyömaksua x €/neliö. Edellä mainittu euromääräinen muutostyömaksu lasketaan pääomittamalla kyseinen investointi, joka on suuruudeltaan enintään 3,5 M€, kuuden (6) prosentin nettotuotolla sekä kahdeksantoista (18) vuoden kuoletusajalla. Muutostyömaksuna peritään kuitenkin investoinnista toteutuneiden kustannusten mukaan laskettua muutostyömaksua, joka ei ole sidottu indeksiin.

Korjaustöiden vaiheistus on hankesuunnitelman mukainen.

Vain jos vuokralainen esittää hankkeeseen hankesuunnitelmasta poikkeavia muutoksia, muutostyömaksua voidaan tarkistaa.

Vuokraan ja muutostyömaksuun lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa vuokra-ajan alkaessa, ja kun tilat ovat vuokralaisen hallinnassa.

Kokonaisvuokra sisältää pääomakustannukset, kiinteistöosakeyhtiölle vastikkeina, lämmityksestä ja jäähdytyksestä aiheutuvat kulut, sekä lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajalle kuuluvat huoneistojen sisäpuoliset huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut sekä muut vastaavat kulut.

Kokonaisvuokra ei sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7.2 Käyttökorvaukset

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen käyttösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Kiinteistösähkön kustannukset mukaan lukien jäähdytyksen vaatiman sähkön kustannukset maksaa vuokranantaja. Kiinteistö- ja käyttösähkön kulutukset tulee näin ollen olla mitattavissa erikseen. Lisäksi kotitalousluokkien käyttösähkön kulutuksen tulee olla erikseen mitattavissa. Jos sähkömittausta ei pystytä erikseen mittamaan on kohteen myyjä eli vuokralainen velvollinen toteuttamaan siihen liittyvät investoinnit

Eskelin Pysäköintilaitos Oy ei peri erillistä vesimaksua yhtiöjärjestyksen mukaan vaan vesi ja jätevesi on sisällytetty hoitovastikkeeseen, näin ollen vesi- ja jätevesimaksua ei vuokralainen maksa erikseen.

7.3 Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) arkipäivä.

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

Laskussa on eriteltävä ne perusteet, joiden mukaan laskun summa määräytyy.

Yhteiskäytössä olevien tilojen vuorokausivuokrat maksetaan kuukausittain jälkikäteen vuokranantajan toimittaman eritellyn laskun mukaisesti. Maksuehto on 30 päivää netto.

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

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

8. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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.

9. VUOKRANKOROTUS

9.1 Indeksikorotus

Kokonaisvuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on lokakuun 2014 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2016. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Investoinnista perittävä muutostyömaksu ei ole sidottu indeksiin.

9.2 Muut vuokranlisäykset

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

10. VAKUUS

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

11. VUOKRAKOHTTEEN PERUSKORJAUS

11.1 Vuokranantajan vastuulla olevat kunnostus- ja peruskorjaustyöt

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan kohteessaan kustannuksellaan liitteenä 2a olevan hankesuunnitelman, liitteenä 3 olevien arkkitehtisuunnitelmien luonnoskuvien, liitteenä 2a olevan hankesuunnitelman liitteenä olevan sähkötöiden rakennustapaselosteen sekä liitteenä 4 olevien rakennustapaselosteiden mukaiset kunnostus- ja peruskorjaustyöt hankesuunnitelman vaihtoehdon B mukaisesti (sisältäen ilmastoinnin). Korjausaste on määritetty liitteessä 2b. Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan myös muut mahdolliset korjaustyöt, joita kunnostus- ja peruskorjaustöiden asianmukainen suorittaminen vaatii, sekä sellaiset muut työt, joita viranomaisen vaatii kohteessa suoritettavan. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus

esittää korvaava toteutustapa kuitenkin siten, että lopputulos vastaa laadultaan ja toiminnallisuudeltaan vuokralaisen kanssa etukäteen sovittua.

Korjaustyön vaiheistus on esitetty liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa, korjaustyöt on aloitettava mahdollisimman nopeasti kuitenkin vuoden 2015 aikana, huomioiden kuitenkin, että käyttäjälle aiheutuu korjaustöistä mahdollisimman vähän toiminnallista haittaa. Korjaustöiden on oltava valmiit vuoden 2016 loppuun mennessä.

Vuokranantaja on tutustunut huolellisesti liitteenä oleviin asiakirjoihin eikä vuokranantajalla ole niiden johdosta huomautettavaa. Vastuu peruskorjaustöiden suunnittelusta, toteuttamisesta ja valvonnasta on vuokranantajalla. Vuokranantajalla on velvollisuus tarkistaa vuokralaisen toimittamat luonnossuunnitelmat mm. sen varmistamiseksi, että peruskorjaustyöt suoritetaan rakennusteknisesti oikealla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen ei vastaa hankesuunnitelmassa esitetyn kustannusarvion paikkansapitävyydestä, vaan vuokranantaja on itse peruskorjausta suunnitellessaan laatinut peruskorjauksesta kustannusarvion, joka on 3,5 M€..

Peruskorjaustyöt on suoritettava voimassa olevien lakien ja asetusten, viranomais määräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Toteutettavien rakenneratkaisujen ja pintamateriaalien on oltava hyväntasoisia. Vuokralaisen tulee kirjallisesti hyväksyä vuokranantajan toteutussuunnitelmat ennen töihin ryhtymistä. Vuokralaisen perustellusta vaatimuksesta vuokranantajan on tehtävä tarvittavat muutokset suunnitelmiin, ellei jonkin muutoksen tekeminen olisi vuokranantajan kannalta kohtuutonta. Vuokranantajalla säilyy tällöinkin kuitenkin vastuu suunnittelusta ja töiden suorittamisesta.

Vuokralaisella on oikeus valvoa rakennustöiden etenemistä. Peruskorjaustöiden valvontavastuu säilyy tästä huolimatta kuitenkin vuokranantajalla eikä vuokralaisen valvonta tuo vuokralaiselle vastuuta rakennustöiden suorittamisen asianmukaisuudesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja on huomioinut peruskorjauksen kustannukset tämän sopimuksen mukaisina, ja että vuokralainen ei osallistu peruskorjausten kustannuksiin muuten kuin suorittamansa muutostyömaksun muodossa. Selvyyden vuoksi todetaan edelleen, että kohdassa 11.3 mainitun julkisivukorjauksen kustannukset eivät sisälly muutostyömaksuun, vaan vuokranantaja on huomioinut ne kokonaisvuokran määrässä.

Vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö huolehtii viranomais lupien hankkimisesta. Mikäli viranomaisen ei myönnä lupaa liitteenä olevien suunnitelmien mukaisten korjaustöiden suorittamiseen, vuokranantajalla ei ole velvollisuutta suorittaa korjaustöitä suunnitelmien mukaisesti. Tällaisessa tapauksessa vuokralainen ja vuokranantaja neuvottelevat viranomaisen edellyttämät muutokset suunnitelmiin.

Vuokranantaja sitoutuu kilpailuttamaan hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt.

Edellämainittujen hankesuunnitelman mukaisten korjausten suorittamisesta, aikataulusta ja niiden johdosta maksettavasta muutostyömaksun suuruudesta sovitaan erikseen liitteenä 7 olevassa sopimuksessa. (Tämä liite täydennetään vuokrasopimukseen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista)

11.2. Vuokranantajan päätöksenteko Eskelin Pysäköintilaitos Oy:ssä

Vuokranantaja omistaa osake-enemmistön Eskelin Pysäköintilaitos Oy:n osakkeista ja pystyy näin ollen käyttämään päätösvaltaansa tässä kappaleessa mainituin tavoin.

Vuokranantaja sitoutuu käyttämään esitys- ja päätösvaltaansa yhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksessa rakennuksen julkisivun ja siihen liittyvien rakenteiden korjaamisesta siten, että julkisivun rakenteet ja eristeet samoin kuin toimistorakennuksen katto ja ikkunat uusitaan kokonaisuudessaan. Vuokranantajan on yhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksessa huomioitava se, että 1. kerroksen ikkunoiden ja niihin liittyvien rakenteiden eristäminen on kuitenkin suoritettava samaan aikaan 1. kerroksen peruskorjaustöiden kanssa.

Vastaavasti vuokranantaja sitoutuu käyttämään esitys- ja päätösvaltaansa osakeyhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksessa siten, että yhtiö ryhtyy myös muihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen, jotta vuokra-kohteeseen täyttyisi työpaikalle asetetut sekä turvallisuuden, terveellisyden ja muut vastaavat vaatimukset.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kappaleessa mainittujen ja muiden mahdollisten kiinteistöosakeyhtiön vastuulla olevien korjaustöiden kustannukset on huomioitu tämän sopimuksen mukaisen kokonaisvuokran määrässä.

Vuokranantaja sitoutuu lainsäädännön mukaisin edellytyksin edistämään ja puoltamaan kiinteistöosakeyhtiön yhtiökokouksissa ja hallituksessa sellaisia kiinteistöosakeyhtiön peruskorjauksiin, ylläpitoon, kiinteistönhoitoon ja vastaaviin liittyviä hankkeita, jotka ovat tarpeen vuokrakohteen säilymiseksi tämän sopimuksen edellyttämällä tasolla.

12. VUOKRAKOHTEN HOITO JA YLLÄPITO

12.1 Vuokranantajan velvollisuudet

12.1.1 Hoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpitotöiden ja korjausrakentamisen hankkimisesta ja kustannuksista siltä osin, kuin ne eivät yhtiöjärjestyksen tai lain nojalla kuulu kiinteistöosakeyhtiön vastuulle. Tässä sopimuksessa mainittuina ylläpitotöinä ja korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteissä 5 (palvelukuvaus) ja 4 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia osakehuoneiston omistajalle kuuluvia hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjauksia.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista lain, viranomaisten ja palvakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomaisen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (11.3 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohteeseen täytetään työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

12.1.2 Vuokrakohteelta vaadittava laatu

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy hyvällä tasolla.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset (liite 6).

12.1.3 Alihankinnat

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen hoitoon ja ylläpitoon kuuluvia tehtäviään alihankkijalla. Vuokranantaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan samoin kuin siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan vuokranantajalle asetettuja velvoitteita. Vuokralainen kohdistaa mahdolliset vaatimukset ja reklamaatiot aina vuokranantajaa kohtaan ja vuokranantaja vastaa näihin liittyvistä korvauksista vuokralaiselle, vaikka vuokranantajan vastuulla olevan työn tai palvelun suorittaja olisi vuokranantajan alihankkija.

12.1.4 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden ilme- tessä

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, opastetuluilla tai muilla merkinnöillä järjestää opastus, jonka perusteella vaarallinen paikka voidaan turvallisesti kiertää.

12.1.5 Erillistyöt

Vuokrasopimukseen kuuluvien tehtävien lisäksi vuokralaisella tai käyttäjäasiakkaalla on mahdollisuus teettää vuokranantajalla erikseen laskutettavia erillistöitä. Tilaus erillistöistä tehdään aina etukäteen kirjallisesti. Ennen töihin ryhtymistä vuokranantajan on ilmoitettava ja vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaan kirjallisesti hyväksyttävä töiden kokonais- tai kattohinta. Käyttäjäasiakkaan itsensä tilaamien erillistyöpalveluiden lasku osoitetaan suoraan käyttäjäasiakkaan hallintokunnalle.

12.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista.

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 Ylläpidon seurantaryhmä

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien kanssa.

Vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantaryhmä järjestäytyy vuokrakauden alussa pidettävässä aloituskokouksessa.

Seurantaryhmän kokouksiin voidaan yhteisestä sopimuksesta kutsua myös muita osallistujia, kuten asiantuntijatahoja.

Seurantaryhmä määrittelee vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet sekä määrittelee seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. Seurantaryhmä kokoontuu tarvittaessa keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa tai siivouksessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

Seurantaryhmän jäsenille annetaan käyttöoikeus huoltokirjaan (RYHTI Granlund Manager), josta voi halutessa seurata huoltotoimenpiteiden toteutumista.

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralaisen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta tai niistä aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

12.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat palvelun laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioita ja poikkeamia vuokralainen pystyy valvomaan ja seuraamaan Granlund Manager -huoltokirjasta (11.3 Ylläpidon seurantaryhmä).

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

12.5 Menettely vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuuksiaan

Jos osapuolilla on erimielisyyksiä kiinteistönhoidon-, ylläpidon- tai korjausrakentamistyön lopputuloksesta tai suorittamatta jättämisestä, vuokranantajalla on velvollisuus kutsua kahden viikon kuluessa vuokralaisen niin vaatiessa seurantaryhmä koolle.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut aiheellisen reklamaation syytä 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 vuokrakohteen osassa keskeytyy tai vähäistä merkittävämmiin häiriintyy vuokrakohteessa vuokranantajan tai kiinteistön omistajan vastuulla olevan virheen, vian tai puutteen johdosta, vuokralaisella on oikeus keskeytymisen tai häiriön osuutta vuokrakohteesta vastaavaan vuokranalennukseen keskeytyksen tai häiriön ajan.

Vuokranalennuksen määrä vastaa virheen, vian tai puutteen osuutta vuokrakohteesta. Mikäli vika estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan, vuokranalennuksen määrä on sama kuin kokonaisvuokran määrä. Keskeytyksen tai häiriön kesto lasketaan niiltä täysiltä vuorokausilta, joiden kuluessa toiminta on ollut keskeytyneenä.

Vuokranantaja voi välttää vuokranalennuksen, mikäli vuokranantaja järjestää vuokralaiselle keskeytyksen ajaksi vastaavanlaiset ja -tasoiset vuokralaisen hyväksymät korvaavat tilat kustannuksellaan. Tällöin vuokranantaja vastaa myös kuluista, jotka aiheutuvat korvaaviin tiloihin muuttamisesta ja niiden käyttöönotosta tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

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.

Vuokranantajan korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinkoja, joista vuokralainen on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä

Vuokralainen vastaa kuitenkin siitä vahingosta, minkä vuokralaisen toiminta kohteessa aiheuttaa.

Vuokranantaja vastaa lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epä säännöllisyyksistä 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 vuokrat kohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää. Tämä kuitenkin edellyttäen, että kolmas osapuoli korvaa aiheutuneet vahingot vuokranantajalle.

15. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

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 koneitaan tai laitteitaan, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne ja korjattava poistosta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen tai sen käytäville opas- ja mainoskilpiä kiinteistöosakeyhtiön ohjeistuksen mukaisesti. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa kilvet sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

Tämä sopimuskohta ei rajoita vuokralaisen oikeutta teettää edellä sopimuskohdassa 12.5 mainittuja korjaus- ja ylläpitotöitä.

16. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. 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 vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. 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.

17. VAKUUTUKSET

Sopijapuolet vastaavat toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä. Vuokralainen vastaa vuokra-kohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

18. ILKIVALTA

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista.

Mikäli ilkivaltaa on tehty vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa, vastaa näistä kustannuksista kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten laajuus ja kustannukset vuokralaisella etukäteen.

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 energijakelun kes-

keytys, työselkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

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

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

Kumpikin sopijapuoli saa purkaa sopimuksen kokonaan tai osittain, jos sopimuksen täyttäminen ylivoimaisen esteen jatkumisen johdosta estyy yli kaksitoista (12) kuukautta.

20. MUUT YHTEISET TILAT

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö on vuokralaiselle autopaikoituksesta antanut.

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 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.

Vuokra-ajan 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 vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

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 sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

24. EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokrausuhde ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa vuokranantajalle tai sen harjoittamalle liiketoiminnalle. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

25. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan hyväksyntää. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi vastustaa sopimuksen siirtoa ilman perusteltua syytä. Sopimuksen mahdollisesta siirrosta tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle.

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 kärjäoikeudessa.

27. LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

| | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Liite 1 | Pohjapiirustukset |
| Liite 2a | Hankesuunnitelma, sisältää sähkötöiden rakennustapaselostuksen |
| Liite 2 b | Huonetilaohjelma korjausasteineen |
| Liite 3 | Arkkitehtisuunnitelmien luonnoskuvat |
| Liite 4 | Rakennustapaselostus ja LVIA-töiden rakennustapaselostus |
| Liite 4 | Kiinteistönhoito- ja ylläpitötöiden sekä korjausrakentamisen vastuunjakotaulukko |
| Liite 5 | Huoneiston huolto- ja ylläpitötöiden palvelukuvaus |
| Liite 6 | Sisäilmastoluokitus |
| Liite 7 | Sopimus korjaustöiden suorittamisesta, aikataulusta ja muutostyömaksusta |

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos sopimuslomakkeen ja siinä mainittujen muiden asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan liitteitä edellä mainitussa järjestyksessä.

28. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Turussa ____.____.2014

