

LIIKEHUONEISTON KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUS

KÄYTTÖOIKEUDEN ANTAJA Helsingin Diakoniasäätiö

KÄYTTÖOIKEUDEN SAAJA Turun kaupunki, konsernihallinto
Yliopistonkatu 27 a
Y-tunnus: 0204819-8

KÄYTTÖOIKEUDEN KOHDE

Käyttöoikeuden kohteena on noin 490 neliötä Helsingin Diakoniasäätiön vuokraamasta, osoitteessa Yliopistonkatu 25 sijaitsevasta liiketilasta.

Tilajako Diakoniasäätiön ja konsernihallinnon (Ohjaamohanke) välillä on merkitty liitteen pohjapiirustukseen, tilajako on ohjeellinen.

Kohdetta on tarkoitus käyttää Ohjaamohankkeen ja Helsingin Diakoniasäätiön yhteisessä käytössä olevana toimintatilana. Kohteen vuokrausta ja käyttöä on suunniteltu yhteistyössä Ohjaamohankkeen ja Diakoniasäätiön välillä ja osapuolet sitoutuvat sopimussuhteessaan edistämään tätä yhteistyötä.

Käyttöoikeuden saaja hankkii ja asentaa omalla kustannuksellaan tarvitsemansa irtaimen omaisuuden.

SOPIMUSAIKA

Käyttöoikeussopimus on määräaikainen. Vuokra-aika alkaa 1.3.2015 ja päättyy 28.2.2018.

KÄYTTÖOIKEUDESTA SUORITETTAVA KORVAUS

Kokonaisvuokra on 6000 euroa / kk. Kokonaisvuokra sisältää kaikki tilojen käyttökustannukset (sähkö, vesi, lämmitys ja siivous). Käyttöoikeuden saaja ei maksa mitään erilliskorvauksia tilojen käytöstä.

Käyttöoikeudesta suoritettaviin korvauksiin ei lisätä arvonlisäveroa.

Sopimuskumppanit toteavat yhteisesti, että käyttöoikeuskorvaus ei määräydy pinta-alaperusteisesti.

KÄYTTÖOIKEUSKORVAUKSEN SUORITTAMINEN

Käyttöoikeuden saaja suorittaa vuokran suoraan käyttöoikeuden antajalle Diakoniasäätiölle.

Korvaus suoritetaan kuukausittain etukäteen, kunkin kuukauden 5. päivään mennessä käyttöoikeuden antajan osoittamalle pankkitilille. Suorituksen viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

KOHTEEN ALI- TAI EDELLEENVUOKRAAMISEN VAIKUTUS KÄYTTÖOIKEUDEN ALAAN JA KORVAUKSEEN

Osapuolet toteavat yhteiseksi tavoitteekseen sen, että kohdetta voidaan ali tai edelleenvuokrata myös muille soveltuville toimijoille.

Ali- tai edelleenvuokrauksesta sovitaan yhteisesti osapuolten välillä. Huoneiston ali- tai edelleenvuokraukseen tarvitaan myös osakehuoneiston omistajan kirjallinen suostumus.

Mahdollisessa ali- tai edelleenvuokraustilanteessa tai siihen rinnastettavissa olevissa tilanteissa tässä sopimuksessa mainitun käyttöoikeuden ja siitä suoritettavan korvauksen määrää korjataan edelleenvuokrausta vastaavasti. Lähtökohtana, ellei toisin sovita, on kuitenkin se, että mahdollinen ali- tai edelleenvuokraus vähentää Turun kaupungin ja Diakoniasäätiön käytössä olevia tiloja, samoin kuin tiloista suorittamia vuokria, yhtä suuressa suhteessa.

KOHTEEN KUNTO

Käyttöoikeuden antaja ei vastaa käyttöoikeuden saajaan nähden mahdollisista kohteessa ilmenevistä sisäilma- tai vastaavista ongelmista eivätkä tällaiset ongelmat oikeuta käyttöoikeuden saajaa purkamaan tai muuten enenaikaisesti päättämään tätä sopimusta suhteessa käyttöoikeuden antajaan, ellei käyttöoikeuden antaja saa osakehuoneiston omistajan suostumusta purkaa tällaisesta syystä vuokrasopimuksensa suhteessa osakehuoneiston omistajaan.

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Käyttöoikeuden saaja on velvollinen hoitamaan käyttöoikeuden kohdetta 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.

Kohteen hoidosta ja ylläpidosta on tarkemmat määräykset Diakoniasäätiön ja osakehuoneiston omistajan välisessä, liitteenä 1 olevassa vuokrasopimuksessa. Käyttöoikeuden haltija sitoutuu noudattamaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

KÄYTTÖOIKEUDEN SAAJAN MUUTOSTYÖT

Käyttöoikeuden haltijalla ei ole oikeutta suorittaa kohteessa korjaus- ja muutostöitä ilman käyttöoikeuden antaja ja osakehuoneiston omistajan kirjallista lupaa.

Käyttöoikeuden haltijalla on käyttöoikeuden antajan suostumuksella oikeus kiinnittää käyttöoikeuden kohteena olevaan tilaan ja sen rakenteisiin kilpiä ja mainoksia, jotka palvelevat sen toimintaa.

VAHINGOT

Käyttöoikeuden antaja ei vastaa itsestään tai kohteen omistajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Käyttöoikeuden antaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta

tai muusta sellaisesta vahingosta alivuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut käyttöoikeuden antajan tuottamuksesta.

VAKUUTUKSET

Käyttöoikeuden saaja vakuuttaa käyttöoikeuden kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa käyttöoikeussuhteen voimassaoloajan.

Käyttöoikeuden antaja ja käyttöoikeuden saaja vastaavat mahdollisista yhteistä etua ajavista vakuutuksista, ml. näyteikkunoiden vakuuttaminen rikoutumisen varalta, kumpikin käyttöoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

TILAT KÄYTTÖOIKEUDEN PÄÄTTYESSÄ

Käyttöoikeussopimuksen kohteena olevissa tiloissa olevat puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on käyttöoikeuden antajan korjattava vuokrasuhteen päättyessä. Käyttöoikeuden antaja ja saaja vastaavat tällaisista korjauksista aiheutuvista kuluista käyttöoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Jos käyttöoikeuden saaja on asentanut kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, tämän on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot kiinteistön omistajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä käyttöoikeuden saajan on kiinteistön omistajan niin vaatiessa purettava ja siivotava vuokraamaansa tilaan rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

MUUT EHDOT

Käyttöoikeuden saaja sitoutuu noudattamaan käyttöoikeuden antajan ja liikehuoneiston omistajan välisen vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja soveltuvin osin.

Mahdollisista käyttöoikeuden antajan ja kiinteistöyhtiön välisten riitojen, joiden ratkaisu palvelee kummankin sopijapuolen etua, selvittely-, oikeudenkäynti- ja muista kuluista vastaavat tämän sopimuksen osapuolet käyttöoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

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 annettua lakia (LHVL 482/95) ja siitä annettuja muutoksia.

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

Turussa _____.____.2015

TURUN KAUPUNKI, KONSERNIHALLINTO

Tuomas Heikkinen
Johtaja

HELSINGIN DIAKONIASÄÄTIÖ

XX