

VUOKRASOPIMUSLUONNOS

xx.2014
sitoumuksetta

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Turun Suomalaisen yhteiskoulun kannatusyhdistys ry
Y-tunnus: 0204859-3
Osoite Kauppiaskatu 17
20100 Turku

Vuokranantajan yhteyshenkilö:
Aulis Jantunen
Puh 0400 528 471
Sähköposti: tsyk.kannatusyhdistys@gmail.com.

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. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Turun kaupunki (jäljempänä "Vuokralainen") vuokraa Turun Suomalaisen yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:ltä (jäljempänä "Vuokranantaja") käyttöönsä koulutiloja ja niiden piha-alueita (jäljempänä "TSYK"). Vuokralainen ja Vuokranantaja (molemmat yhdessä jäljempänä "Osapuolet") sopivat tällä sopimuksella ennen vuokra-ajan alkua suoritettavista TSYK:n peruskorjauksen edellyttämistä toimenpiteistä ja toimintaperiaatteista sekä peruskorjauksen jälkeen alkavasta uudesta vuokrasopimuskaudesta.

Peruskorjauksen aloituspäivämäärään vaikuttaa Turun normaalikoulun peruskorjaus, joka alkaa toukokuussa 2015. TSYK:n suunnitellut väistötilat ovat Turun Normaalikoulun oppilaiden käytössä vuoden 2016 loppuun asti, jolloin normaalikoulun peruskorjauksen tulisi valmistua. Tämän sopimuksen mukaiset peruskorjaustyöt voidaan aloittaa aikaisintaan sen jälkeen, kun TSYK:n oppilaille on osoitettu väistötilat. Tavoitteena kuitenkin on, että peruskorjaus alkaa 2.1.2017.

3. YHTEYSHENKILÖT

Sopimuskohdassa 1 on nimetty kummankin sopijapuolen yhteyshenkilöt, joiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista sekä tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista. Ellei toisin ole sovittu, yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginvaltuuston päätös x.x.20xx § x ja xx.xx.xxxx päivätty hankesuunnitelma ovat tämän sopimuksen perustana. Hankesuunnitelmassa mainittu kattohinta on sidottu Haahtela-hintaindeksiin. Vuokranantaja on tietoinen siitä, että mikäli peruskorjauksen hinta ylittää hankesuunnitelman kattohinnan, vie vuokralainen sääntöjensä mukaisesti vuokrasopimuksen uudelleen päätöksentekoprosessiin. Jos päätöksenteossa ei hyväksytä hankkeelle korotettua kattohintaa, joka riittää peruskorjauksen kustannusten peittämiseen, Vuokralaisella on oikeus kohdan 8.7 mukaisesti purkaa tämä sopimus.

5. VUOKRAKOHDE

Vuokralainen vuokraa opetustiloja oheistiloineen yhteensä 5.802 huoneistoneeliötä osoitteessa Kauppiaskatu 17 sijaitsevasta koulurakennuksesta. Vuokrakohde on osoitettu liitteenä 1 olevassa pohjapiirustuksessa.

Kannatusyhdistyksen käytössä oleva toimistotila, n. 28 m², ei kuulu vuokrauksen piiriin.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokrattavien tilojen on oltava vuokra-ajan alussa valmiit käyttöön otettavaksi sopimuskohdan 6 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Koulukiinteistön käytössä ovat asemapiirustuksessa esitetyt piha-alueet parkkipaikkoinen. Vuokralainen ei maksa näistä autopaikoista erikseen vuokraa.

6. KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan opetustiloiksi ja niiden oheistiloiksi liitteen 1 mukaisesti.

Vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen tulee vuokra-ajan olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukainen, ja niiden tulee täyttää opetustiloille asetetut säädökset, viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset, jotka olivat vuokra-ajan alkuhetkellä voimassa. Jos kyseiset säädökset, viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset muuttuvat vuokra-ajan kuluessa, muutosten aiheuttamista rakennustöistä ja niistä johtuvista kustannuksista sovitaan yhteisesti Osapuolten kesken.

7. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA SEN VAIHEET

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolten toimivaltaiset edustajat ovat sen allekirjoittaneet. Allekirjoitushetkellä voimassaolevan vuokrasopimuksen (pvm. 23.8.2013) voimassaolo päättyy peruskorjauksen alkaessa Vuokralaisen luovutettua tilat Vuokranantajan haltuun.

Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen alkaa peruskorjausta valmistelevien toimenpiteiden suunnittelu. Vuokralaisen hyväksytyä suunnitelmat ja kohdassa 8.1 luetellut sopimukset, siirrytään varsinaiseen peruskorjaushankkeeseen, jonka alustava aikataulu on seuraavanlainen (lopullinen aikataulu täsmentyy lähempänä korjaushankkeen aloitusajankohtaa):

- Peruskorjauksen suunnittelu alkaa vuonna 2015 (Vuokranantaja ottaa lainan suunnittelukuluja varten)
- Rakennuslupa on tavoitteena saada vuoden 2015 kuluessa
- Peruskorjaus alkaa aikaisintaan 2.1.2017 tai silloin, kun TSYK:n oppilaille on osoitettu vapaina oleva väistötila
- Peruskorjaus tulee olla hyväksytysti vastaanotettu 21.12.2017 mennessä, jotta vuokralainen pääsee kalustamaan tiloja ennen vuokrakauden alkua. Urakan valmistumisaikataulua voidaan muuttaa, jos hankkeen aloittaminen siirtyy.
- Vuokrakausi alkaa aikaisintaan 1.1.2018, jolloin kohteen on oltava valmis käyttöön otettavaksi.

Vuokra-aika alkaa peruskorjausurakan valmistuttua ja Vuokralaisen saatua tilat hallintaansa. Jos peruskorjausurakan aloitus viivästyy Vuokralaisesta johtuvasta syystä, Vuokralainen on velvollinen ottamaan hallintaansa vuokrakohteen urakan valmistuttua ja sen täyttyessä kohdassa 6 asetetut vaatimukset.

Vuokra-aika on määräaikainen sen keston ollessa kaksikymmentä (20) vuotta. Ennen määräaikaisen vuokra-ajan päättymistä vuokralaisella on oikeus ilmoittaa ottavansa käyttöön viiden (5) vuoden lisävuokrakausi tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla. Vuokralaisen on ilmoitettava lisävuokrakauden käyttöönotosta viimeistään kaksikymmentäneljä (24) kuukautta ennen määräaikaisen vuokra-ajan päättymistä. Vuokran määrä on sama kuin lokakuussa 2037 maksettava perusvuokra elinkustannusindeksin mukaisesti tarkistettuna vuodelle 2038. Lisäksi voidaan sopia, että perusvuokraa korotetaan vastaamaan siinä perittävien kustannusten nousua niiltä osin kuin ne ylittävät elinkustannusindeksillä korotetun vuokran määrän. Tämä korotus voi olla enintään kymmenen prosenttia (10 %). Vuokranantajan on tehtävä korotuksen perusteista selvitys 30 kk ennen määräaikaisen vuokra-ajan päättymistä ja korotusehdotuksen on vastattava todellisia kustannuksia. Lisävuokrakaudella muutostyömaksua ei makseta sen tultua kuoletetuksi 20 vuoden määräaikaisen vuokrakauden aikana.

Mikäli em. viiden vuoden lisävuokrakausi toteutuu, on vuokralaisella mahdollisuus vielä toiseen viiden vuoden lisävuokrakauteen edeltävän kappaleen mukaisilla ehdoilla. Vuokralaisen on ilmoitettava toisen lisävuokrakauden käyttöönotosta viimeistään kaksikymmentäneljä (24) kuukautta ennen ensimmäisen lisävuokrakauden päättymistä. Vuokran määrä on sama kuin lokakuussa 2042 maksettava vuokra elinkustannusindeksin mukaisesti tarkistettuna vuodelle 2043.

Mikäli Osapuolet eivät ota käyttöön lisävuokrakautta, jatkaa tämä vuokrasopimus määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokran määrä on sama kuin lokakuussa 2037 maksettava perusvuokra elinkustannusindeksillä tarkistettuna. Vuokrasopimusta jatketaan samoilla ehdoilla myös lisävuokrakauden tai -kausien jälkeen, jos Vuokralainen ilmoittaa jatkavansa vuokrasopimusta viimeistään kaksikymmentäneljä (24) kuukautta ennen lisävuokrakauden päättymistä. Lisävuokrakauden päättymisen jälkeen vuokran määrä on sama kuin lisävuokrakauden lopun viimeisen kuukauden perusvuokra elinkustannusindeksillä tarkistettuna.

8. ENNEN VUOKRA-AJAN ALKUA TOTEUTETTAVA PERUSKORJAUS

8.1 Vuokranantajan ja Vuokralaisen vastuut peruskorjauksen aikana

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Vuokranantajan asema peruskorjauksen aikana on olla rakennuttaja. Vuokranantaja sitoutuu vastaamaan kaikista sopimusvelvoitteista tulevaa urakoitsijaa kohtaan siten, kuin niistä on sovittu vuokranantajan ja urakoitsijan välisessä urakkasopimuksessa ja sen liitteissä.

Vuokranantaja kilpailuttaa, hankkii ja kustantaa peruskorjauksen edellyttämän suunnittelun ja urakat. Suunnitelmiin ja sopimukseen pitää saada Vuokralaisen kirjallinen hyväksyntä ennen niiden allekirjoittamista, sillä niiden perusteella määräytyy myöhemmin Vuokralaiselta perittävän muutostyömaksun suuruus. Vuokranantaja ei saa päättää lisä- ja muutostöistä suunnittelu-, urakka- tai muihin sopimukseen liittyen ennen kuin Vuokralainen on kirjallisesti hyväksynyt niistä aiheutuvien kulujen muutoksen.

Lisäksi Osapuolten tulee ottaa huomioon julkisista hankinnoista annetun lain (jäljempänä ”hankintalaki”) edellytykset ennen sopimukseen sitoutumista. Vuokralaisen hyväksynnästä huolimatta vastuu tilojen sopivuudesta käyttötarkoitukseensa säilyy Vuokranantajalla.

Eryteisesti seuraavat sopimukset ja kustannukset tulee hyväksyttäväksi Vuokralaisella ennen niihin sitoutumista:

1. peruskorjauksen rahoitustarjous ja sen kilpailutusasiakirjat
2. suunnittelutarjouspyyntö ja -sopimukset ennen kilpailuttamista
3. suunnitelmat ennen urakkalaskelmien tekemistä
4. urakkatarjouspyyntö ja -sopimukset ennen kilpailuttamista
5. lisä- ja muutostöiden tilaus

Selvyyden vuoksi todetaan, että vaikka Vuokralainen osaltaan hyväksyy laina-, suunnittelu- ja urakkasopimusten ehdot, on Vuokranantaja rakennuttajana itse vastuussa siitä, että sopimusten ehdot ovat sen hyväksyttävissä.

8.2 Rakennustoimikunta

Peruskorjauksen ajaksi Osapuolet ja näiden molempien nimeämät valvojat yhdessä perustavat rakennustoimikunnan, joka säännöllisillä kokouksillaan varmistaa projektin toteutumisen hankesuunnitelman mukaisesti mahdollisimman kustannustehokkaalla tavalla. Toimikunnan tehtävänä on neuvottelemalla muodostaa Osapuolten yhteinen kanta suunnittelu- ja rakennusvaiheen kysymyksiin sekä haasteisiin. Toimikunnan kokoonpano määritetään hankkeen alkaessa ja se voi muuttua hankkeen aikana tarpeesta riippuen.

8.3 Peruskorjauksen laatu ja laajuus

Vuokranantajan laatiman peruskorjauksen kustannusarvio on kahdeksanmiljoonaa neljänsataaseitsemänkymmentäviisituhatta (8.475.000) euroa (alv 0 %). Tämä sisältää kaikki peruskorjauksen suunnitteluun, rakennuttamiseen, rakennusurakoihin, rakennustöiden valvontaan, lupien hakemiseen, TSYK:n rakennusaikaiseen ylläpitoon, kiinteistöveroon ja kiinteistövuokruutukseen kuuluvat sekä muut vastaavat menot.

Jos havaitaan, että hankesuunnitelmassa määritelty peruskorjauksen kattohinta yhdeksänmiljoonaaaseitsemänsataakolmetoistatuhatta (9.713.000) euroa (alv 0 %) saattaa ylittyä, on Vuokranantaja velvollinen ilmoittamaan tästä välittömästi Vuokralaiselle. Vuokranantajan laiminlyönti ilmoittaa kattohinnan ylityksestä riittävän varhaisessa vaiheessa voi johtaa siihen, että Vuokralainen ei ota ylittyneitä kuluja vastattavakseen. Vuokranantaja on tietoinen siitä, että mikäli peruskorjauksen hinta ylittää hankesuunnitelman kattohinnan, vie vuokralainen sääntöjensä mukaisesti vuokrasopimuksen uudelleen päätöksentekoprosessiin. Jos päätöksenteossa ei hyväksytä hankkeelle korotettua kattohintaa, joka riittää peruskorjauksen kustannusten peittämiseen, Vuokralaisella on oikeus kohdan 8.7 mukaisesti purkaa tämä sopimus.

Vuokranantaja peruskorjaa tilat ennen vuokrakauden alkua vuokralaisen kanssa yhteistyössä laadittujen ja Vuokralaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Peruskorjaustöiden laatu ja laajuus on osoitettu liitteinä x - x olevissa asiakirjoissa, joita ovat Kauppiaskatu 17 peruskorjauksen hankesuunnitelma ja tekniset asiakirjat, kuten arkkitehtisuunnitelmat, rakennusselitys, sähköselitys ja lvi-selitys. Liitteessä x on korjaustyölle laskettu tavoitehintalaskelma, joka pitää sisäl-

lään kaikki edellä mainittuihin selityksiin liittyvät kustannukset, joiden mukaisesti muutostyömaksu määritellään.

Koska tilat vuokrataan kokonaan kaupungin käyttöön ja korjataan Vuokralaisen esittämien vaatimusten mukaisiksi, on Vuokranantajan korjaustyöhön liittyvissä suunnittelu-, urakka- ja muiden sopimusten hankinnassa toimittava hankintalain mukaisesti.

Vaikka Vuokralaisella on oikeus valvoa rakennustöiden toteuttamista, on Vuokranantajalla itsellään rakennuttajana vastuu siitä, että rakennustöiden valvonta suhteessa urakoitsijoihin on asianmukaisesti hoidettu.

8.4 Peruskorjauksen rahoitus

Vuokranantaja vastaa ensi vaiheessa itse peruskorjauksen suunnitteluun tarvittavan rahoituksen hankkimisesta. Peruskorjaustöiden alkaessa toteutuneiden suunnittelukulujen määrä niistä aiheutunein korkoineen huomioidaan peruskorjauskulujen rahoittamiseksi otetun lainan määrässä. Laina sisältää peruskorjauskulujen lisäksi hankkeen suunnittelukulut sekä aiemmat yhdistyksen ottamat korjauslainat (<165.000 euroa). Suunnittelukulujen kustannusarvio on noin viisisatahatta (500.000) euroa (alv 0 %).

Vuokranantaja kilpailuttaa lainan peruskorjaustöiden toteuttamiseksi. Vuokranantajalla ei ole oikeutta solmia lainasopimusta ennen kuin Vuokralainen on kirjallisesti hyväksynyt sen koron ja muut ehdot. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy kilpailutetun lainatarjouksen korkoa tai muita ehtoja, se voi harkintansa mukaan itse päättää myöntää Vuokranantajalle peruskorjauksen kuluja vastaavan lainan. Näin toimittaessa Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle lainan vakuudeksi arvoltaan koko lainan määrää vastaavat kiinteistön panttikirjat, jotka ovat vapaina muista kiinnityksistä.

Mikäli Vuokralainen päättää hyväksyä saadun lainatarjouksen ja Vuokranantaja hankkii lainarahoituksen pankilta, Vuokralainen takaa tämän lainan. Vuokralaisen takaus on enintään hankesuunnitelmassa mainittu hankkeen kattohinta lisättynä edellä mainitulla korjauslainalla (>165.000 euroa). Vastavakuudeksi Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle koko kiinteistöä koskevat panttikirjat, jotka ovat vapaina muista kiinnityksistä.

8.5 Viivästys

Sopimuksen kohteen käyttötarkoitus koulurakennuksena asettaa erityisiä vaatimuksia aikataulussa pysymiselle. Vuokrakauden alku tulee olla lukukauden alussa, jotta ylimääräisiltä kustannuksilta vältyttäisiin. Peruskorjausurakan viivästyminen aiheuttaa vuokralaiselle merkittäviä kuluja, joten viivästyminen tulee välttää lisäämällä urakkasopimukseen ankara viivästyspykälä. Vuokranantajan tulee vaatia peruskorjauksen urakoitsijoilta vähintään YSE1998-ehtojen mukaista viivästys-sakkoa. Vuokranantaja pidättää itsellään oikeuden päättää viivästyssakon suuruudesta. Urakoitsijoiden suorittamat viivästyssakot vähentävät täysimääräisesti Vuokralaiselta perittävää muutostyömaksua.

Jos peruskorjausurakka viivästyy vain osittain, on mahdollista ottaa vuokrakohde käyttöön niiltä osin, joilta tilat vastaavat kohdissa 6 ja 13.1.2 kuvattua tasoa, sekä Vuokralainen katsoo koulu-toiminnan aloittamisen tiloissa kokonaisuudessaan mahdolliseksi. Vuokralainen maksaa perusvuokraa neliömäärän mukaisesti niistä tiloista, jotka ovat vuokralaisen käytössä.

Viivästystilanne, joka johtuu Vuokralaisen väistötilojen viivästyksestä voi aiheuttaa myös Vuokranantajalle lisäkuluja, jotka Vuokranantaja on oikeutettu tässä tilanteessa lisäämään muutostyömaksuun.

8.6 Peruskorjauksen aikainen sopimussakko

Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen mukaisia ehtoja sen allekirjoittamisen jälkeen, mutta ennen urakkasopimusten allekirjoittamista, maksaa se Vuokranantajalle sopimussakkona peruskorjauksen toteutuneet suunnittelukulut.

Mikäli Vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen ehtoja sen allekirjoittamisen jälkeen, mutta ennen urakkasopimusten allekirjoittamista, maksaa se sopimussakkoa Vuokralaiselle 100.000 euroa. Tällaisessa tapauksessa Vuokranantaja vastaa itse myös peruskorjauksen suunnittelukuluista ja muista kuluista, jotka ovat syntyneet ennen vuokra-ajan alkua.

Tämän sopimuksen kohdan 15 vahingonkorvausta koskeva osuus on voimassa myös peruskorjauksen aikana.

8.7 Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus allekirjoituspäivämäärän jälkeen ennen vuokra-ajan alkamista sillä perusteella, että peruskorjaus ylittää hankesuunnitelmassa asetetun kattohinnan, jolloin tämän sopimuksen voimassaololle ei ole enää kohdassa 4 todettua perustetta. Tällaisessa tilanteessa Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle suunnittelusta, urakkasopimukseen sitoutumisesta ja urakan aloittamisesta aiheutuneet kustannukset.

Osapuolet tilaavat yhdessä kuntotarkastuksen ennen suunnittelutyön aloittamista määrittääkseen rakennuksen kunnan (kustannusarvio n. 10.000 euroa). Jos peruskorjausurakan kustannusarvion ylittyminen johtuu siitä, että rakennus on odotettua merkittävästi huonommassa kunnossa ja vaatii odotettua merkittävästi laajempaa peruskorjausta, voi Vuokralainen purkaa sopimuksen. Purku voidaan tehdä heti, kun on selvää, ettei peruskorjausta voida tehdä hankesuunnitelmassa määritellyllä aikataululla tai kattohinnalla kohdassa 4 mainittujen korotuksienkaan jälkeen, tai mikäli hankesuunnitelman mukaisen kattohinnan korotus päätetään hylätä kaupungin toimivaltaisessa päätöksentekoaikavälissä. Tällaisessa tilanteessa Vuokralainen ei ole peruskorjauksesta tai urakkasopimusten purusta aiheutuneista kustannuksista korvausvelvollinen.

Tässä eriteltyihin sopimuksen purkutilanteisiin kohdassa 8.6 mainitut sopimussakot eivät sovellu, eikä kohdan 15 vahingonkorvauslauseke sovellu. Toisin sanoen vahingonkorvausvelvollisuutta ei synny kummallekaan Osapuolelle enempää kuin tässä on sanottu.

Purkuperustetta ei ole kohdan 20 mukaisissa tilanteissa (ylivoimainen este).

9. VUOKRAN MÄÄRÄ

9.1 Perusvuokra vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevista tiloista

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen perusvuokra on kaksikymmentäseitsemän tuhattakolmesataa (27.300) euroa per kuukausi, alv 0 %. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu vuokralaiselle, ei kuitenkaan aikaisemmin kuin vuokra-ajan alkuajankohtana.

Perusvuokra sisältää pääoman erilliskustannukset, kuten kiinteistöveron ja kiinteistövuokruuden. Perusvuokra sisältää myös maanvuokrasta, kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluista, kohteen vuokra-aikana tapahtuvista korjauksista ja isännöinnistä aiheutuvat kulut (liite 3).

Perusvuokra ei sisällä liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaisia peruskorjauskustannuksia, vaan niistä lasketaan erillinen muutostyömaksu.

Perusvuokra ei sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

Hankesuunnitelman mukaisen peruskorjauksen ajalta vuokralainen ei maksa tiloista vuokraa.

9.2 Käyttökorvaukset

Vuokralainen solmii itse energialaitoksen kanssa sähkösopimuksen sekä vastaa sähkön toimittamisesta ja kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista käytössään olevien tilojen osalta. Vuokranantaja vastaa kuitenkin kiinteistösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Kiinteistösähköllä tarkoitetaan tässä talotekniikan pumppujen, puhaltimien automatiikkalaitteiden ja kiinteistön sulanapitojärjestelmien kuluttamaa sähköenergiaa, jonka osuus on n. 30 % sähkön kokonaiskulutuksesta. Kiinteistösähkön osuus on tässä kiinteistössä mitattavissa ja mittarit asennetaan peruskorjauksen yhteydessä.

Vuokralainen solmii itse vesilaitoksen kanssa sopimuksen veden toimittamisesta ja vastaa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista. Vuokralainen solmii itse energialaitoksen kanssa sopimuksen kaukolämmön toimittamisesta ja vastaa sen kustannuksista.

9.3 Muutostyömaksu

Muutostyömaksu muodostuu liitteenä 4a olevien hankesuunnitelman ja sen liitteiden mukaisen peruskorjausinvestoinnin tarkoitetun lainan pääoman takaisinmaksusta eli lyhennyksestä ja koroista. Peruskorjauslainan pääomaan lisätään Vuokranantajan aiempien korjauslainojen pääoma, joka on enintään satakuusikymmentäviisituhatta (165.000) euroa. Lainan lyhennyssuunnitelman tulee vastata solmittavan vuokrasopimuksen pituutta. Lainan viitekorko ja sen mahdolliset muutokset sekä muutokset lainan korkomarginaalissa tulee huomioida laina-aikana siten, että ne vaikuttavat muutostyömaksuun vastaavalla euromäärällä.

Muutostyömaksulla katetaan Vuokranantajalle sopimuskohdan 8 mukaisesta peruskorjauksesta aiheutuneet kustannukset, joiden suuruus voi olla enintään yhdeksänmiljoonaaseitsemänsataakolmetoistatuhatta (9.713.000) euroa (alv 0 %). Edellä mainittu kattohinta sisältää kaikki peruskorjauksen suunnitteluun, rakennuttamiseen, rakennusurakoihin, rakennustöiden valvontaan, lupien hakemiseen, TSYK:n rakennusaikaiseen ylläpitoon, kiinteistöveroon ja kiinteistövakuutukseen kuluvat sekä muut vastaavat menot. Selvyyden vuoksi todetaan, että peruskorjauksen kattohinta ei sisällä edellä mainittua aiempaa korjauslainaa. Urakoitsijoiden urakkasopimuksen nojalla Vuokranantajalle mahdollisesti maksetut sakot alentavat muutostyömaksua vastaavalla määrällä. Lopullinen muutostyömaksun suuruus tiedetään vasta peruskorjausurakan kustannusten varmistuttua.

9.4 Perusvuokran ja muutostyömaksun laskutus

Perusvuokra ja muutostyömaksu maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden viides (5.) arkipäivä.

Vuokra-ajan ensimmäisenä kalenterivuotena muutostyömaksua maksetaan kuukausittaisina tasasuuruusina erinä siten, että vuokrasopimuksen solmimishetkellä tiedossa olevan korkotason mukaan vuokranantajan laina on kokonaisuudessaan lyhennetty vuokra-ajan loppuun mennessä. Mahdollinen korkotasosta johtuva poikkeama tasataan aina seuraavan vuoden alkupuolella, jotta muutostyömaksu kattaa vuokranantajan todelliset pääoma- ja korkokustannukset edeltävältä vuodelta. Korkeiden tasauskas lasku voidaan lähettää joka vuoden alussa 30 päivän maksuajalla.

Vuokrasopimuksen seuraavina vuosina maksettava kuukausittainen muutostyömaksun määrä perustuu edellisen vuoden todellisiin pääoma- ja korkokustannuksiin. Vuokranantaja ilmoittaa korjattun muutostyömaksun määrän Vuokralaiselle kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä ja Vuokralainen maksaa tällä tavoin korjattua pääomavuokraa kyseisen vuoden maaliskuusta lukien.

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

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

10. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Perusvuokraan ja muutostyömaksuun 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.

11. VUOKRANKOROTUS

11.1 Indeksikorotus

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

Perusindeksi on tammikuun 2015 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 2018. 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 sekä noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Tätä sopimuskohtaa sovelletaan myös mahdollisen lisävuokrakauden alkaessa ja niiden kulussa sekä sopimuksen jatkuessa toistaiseksi voimassa olevana määräaikaisen vuokrakauden tai mahdollisten lisävuokrakausien jälkeen.

Muutostyömaksua ei sidota indeksiin.

11.2 Muut vuokranlisäykset

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

12. VAKUUS

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

13. VUOKRAKOHTTEEN HOITO JA YLLÄPITO

13.1 Vuokranantajan velvollisuudet

13.1.1 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä sopimuksessa mainittuina kiinteistönhoito- ja ylläpitotöinä sekä korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteissä 3 (palvelukuvaus) ja 2 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia kiinteistön ja rakennuksen omistajalle kuuluvia hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjauksia.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon hankkiminen kustannuksellaan. Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Edellä mainitut ja muut Vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunnan.

Vuokranantajan vastuulla on ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohtetta palvelevien rakennelmien huolto, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 5) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käytännöpalvelut, liite 6). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista, kunnossapidosta ja peruskorjauksista.

Sähköjärjestelmien toimivuus ja ylläpito kuuluvat vuokranantajan vastuulle, ja sähköjärjestelmien toimivuudessa noudatetaan ”S 2010 sähkönimikkeistö, laaja” -nimikkeistön mukaista järjestelmää.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista viranomaisten ja palo- ja vakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista. Vuokralainen vastaa viranomais määräysten noudattamisesta oman irtaimistonsa sijoittelun osalta.

Vuokranantajan tulee reagoida viipymättä vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin.

Vuokranantaja ylläpitää kohteesta huoltokirjaa.

Mikäli viranomaisen kohdistaa Vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat Vuokranantajan vastuulla olevia veloituksia, Vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi Vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Vuokranantajalla on myös velvollisuus osoittaa riittävä näyttö siitä, että vuokrakohteeseen täytetään työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

13.1.2 Kiinteistönhoidolta ja vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan hyvällä tasolla koko vuokrauksen ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy hyvällä tasolla. Vuokrakohteen kunnolta vaadittavasta laadusta sekä korjausajoista on sovittu tarkemmin liitteessä 3.

Kohteen ulkoalueiden kiinteistönhoidon hoitoluokan on oltava Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009:n mukaisesti sisäänkäyntien ja kulkureittien yhteydessä A1 ja muilla alueilla A2 (liite 6).

Kohteen sisäilmaston on täytettävä vähintään sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset (liite 4).

13.1.3 Alihankinnat

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen hoitoon, ylläpitoon ja korjausrakentamiseen kuuluvia tehtäviään alihankkijalla. Vuokranantaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omaan samoin kuin siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan Vuokranantajalle asetettuja veloituksia. Vuokralainen kohdistaa mahdolliset vaatimukset ja reklamaatiot aina Vuokranantajaan kohtaan ja Vuokranantaja vastaa näihin liittyvistä korvauksista Vuokralaiselle, vaikka Vuokranantajan vastuulla olevan työn tai palvelun suorittaja olisi Vuokranantajan alihankkija.

Vuokranantajan on Vuokralaisen perustellusta vaatimuksesta vaihdettava alihankkijaa tai alihankkijalta hankkimaansa palvelua hoitavaa henkilöä, mikäli tämä tai nämä osoittautuvat sopimattomiksi hoitamaan tehtävää.

13.1.4 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden ilmetessä

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.

13.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista.

Vuokralainen vastaa kohteeseen hankkimiansa 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.

13.3 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. Aloituskokouksen yhteydessä järjestetään myös katselmus, josta laadittuun pöytäkirjaan kirjataan kiinteistön kunto vuokra-ajan alkaessa.

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

Seurantaryhmässä sovitaan vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä 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 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.

13.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat vuokrakohteen tai sen ylläpito- ja kiinteistönhoito- tai korjausrakentamistöiden laadussa tulee Vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle. Vuokranantaja kuittaa palautteen vastaanotetuksi ja korjaa puutteen viivyttelemättä. Vuokranantaja raportoi poikkeaman tai reklamaation korjauksesta, ja vuokralainen hyväksyy tehdyt toimenpiteet. Poikkeamatietoja käytetään toiminnan kehittämisessä.

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

13.5 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 reklamaatiota, joka on seurantaryhmässä molempien osapuolten toimesta todettu aiheelliseksi kohtuullisen ajan kuluessa, on vuokralaisella oikeus teettää

reklamaatiossa mainitut työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen tulee tällöin ilmoittaa toimenpiteestä Vuokranantajalle viikkoa ennen töiden alkamista.

14. TOIMINNAN KESKEYTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET

Mikäli Vuokralaisen toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai vähäistä merkittävämmiin häiriintyy Vuokrakohteessa vuokranantajan vastuulla olevan virheen, vian tai puutteen johdosta, Vuokralaisella on oikeus keskeytyksen tai häiriön osuutta vuokrakohteesta vastaavaan vuokranalennukseen keskeytyksen tai häiriön ajan.

Vuokranalennuksen määrä vastaa sitä osuutta vuokrakohteesta, jonka käyttö on vian, virheen tai puutteen johdosta estynyt. Mikäli vika, virhe tai puute estää koko vuokrakohteen käyttämisen käyttötarkoitukseensa, vuokranalennus vastaa koko perusvuokran määrää. Keskeytyksen tai häiriön kesto lasketaan niiltä täysiltä vuorokausilta, joiden kuluessa toiminta on estynyt.

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.

15. 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.

Sopijapuolten korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinkoja, joista Vuokralainen tai vuokranantaja on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat Vuokralaisen tai Vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.

Mikäli Vuokranantaja maksaa Vuokralaiselle vahingon johdosta sopimussakkoa, on Vuokranantaja velvollinen suorittamaan vahingonkorvausta vain sopimussakon määrän ylittävältä osalta.

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

Vuokranantaja vastaa lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä ja niistä aiheutuvista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Jos vuokrakohtetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen lämpöenergian, sähkön tai veden toimitamisessa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohtetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuskohdassa kuvailtu vahingonkorvausvelvollisuus on voimassa koko sopimuksen voimassaolon ajan.

16. 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, Vuokra-

laisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi vuokraajan 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 mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä Vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa kilvet ja mainoslaitteet sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava Vuokranantajan ohjeita.

Tämä sopimuskohta ei rajoita Vuokralaisen oikeutta teettää edellä sopimuskohdassa 13.5 mainittuja korjaus- ja ylläpitotöitä.

17. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT VUOKRA-AIKAN

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. 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 haittaa ja häiriötä Vuokralaisen toiminnalle. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohdantana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä, ja Vuokralaisella on oikeus näiden ajalta vuokranalennukseen.

18. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokranantaja huolehtii, että sen alihankkijoilla on toiminnan vastuuvakuutukset, joiden suuruus on riittävä toiminnan riskeihin nähden.

19. 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, pois lukien kiireellistä korjausta vaativat työt.

20. 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 kohtuu-

tonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytys, 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 perusteseen 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.

21. 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.

22. 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.

23. YMPÄRISTÖVASTUUT

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

Mikäli Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa Vuokralaisen kustannuksella.

24. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti; muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet toimivaltaisten edustajiensa toimesta.

25. EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Ali- ja edelleenvuokraustilanteessa Vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

26. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Osapuolilla on oikeus siirtää sopimus kolmannelle osapuolelle vain, jos molemmat osapuolet sen kirjallisesti hyväksyvät. Siirto tulee voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat sen asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet toimivaltaisten edustajiensa toimesta.

27. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIEDELISYYKSIEN 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 käräjäoikeudessa.

LIITTEET (numerointi tarkistettava tässä ja tekstissä)

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

Liite 1	Pohjapiirustukset
Liite 2	Kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiden sekä korjausrakentamisen vastuunjakotaulukko, tähän vastuunjako irto- ja kalustehankinnoissa
Liite 3	Kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiden palvelukuvaus
Liite 4	Sisäilmastoluokitus
Liite 4a	Peruskorjauksen hankesuunnitelma, luonnossuunnitelmat, sähkö- ja lvi-selitykset ja rakennustapaselostus
Liite 5	Kiinteistönhoitopalvelujen yleiset sopimusehdot KP YSE 2007
Liite 6	Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 ” Käyttäjäpalvelut”

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.

Sopijapuolet hyväksyvät, että sopimukseen sovelletaan liitteenä 6 Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimuksia KiinteistöRYL 2009, vaikka asiakirjaa ei ole liitetty tämän sopimuslomakkeen liitteeksi.

28. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Turussa ____.____.2014

TURUN KAUPUNKI

TURUN SUOMALAISEN YHTEISKOULUN
KANNATUSYHDISTYS RY

Turun kaupunki

Liite vuokrasopimukseen	
Sopimusnumero:	
Päiväys:	
Asiakas:	Turun kaupunki

YLEISET VASTUURAJAT

Yleistä

Tämä vastuurajaliite sisältää kyseessä olevan hankkeen kannalta olennaiset asiat siitä, mitä järjestelmiä, laitteita, varusteita, kalusteita tms. hanke sisältää ja kenen vastuulla on niiden perustaminen (hankinta), ylläpito ja uusiminen.

Vastuunrajaliiten sovitaan vuokrasopimuskohtaisesti

Kohde/hanke

Seuraavassa taulukossa on esitetty vastuuajanko eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen tai merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista rakenteiden, järjestelmien, laitteiden, varusteiden, kalusteiden, koneiden tms:n perustamisessa

"Ylläpito"-sarakkeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneen tms. hoidon ja kunnossapidon ja näiden kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarakkeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneiden tms. uusimisen kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana. SK:n kustantamasta uusimisesta on kyse pääsääntöisesti silloin, kun uusittava kohde on tullut käyttöikänsä päähän. Jos uusimisen perustana on asiakkaan tarve (muuttunut määräys tms.), uusiminen toteutetaan vuokravaikutteisena tai muuten asiakkaan kustannuksella.

Mahdolliset pääsääntöön tulevat poikkeukset on merkittävä huomautussarakkeeseen.

Jos vuokrasopimuksen voimassaolon aikana joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia tai toiminnallisia muutostöitä huoneiston rakenteisiin, järjestelmiin, laitteisiin, varusteisiin, kalusteisiin tai koneisiin, yms. kustannuksista vastaa aina vuokralainen.

Sellaiset rakenteet, järjestelmät, laitteet, varusteet, kalusteet ja koneet mitä ei ole merkitty tähän liitteeseen kuuluvat vuokralaisen perustamis-, ylläpito- ja uusimisvastuulle, jollei niiden voida selkeästi osoittaa kuuluvan kiinteistöön.

VASTUURAJATAULUKKO

Sarakkeiden lyhenteet

VA = Vuokranantaja, Turun Suomalaisen yhteiskoulun kannatusyhdistys ry

AS = Asiakas, vuokralainen

Asiakkaan rahoittaessa hankinnalla ei ole vuokraikutusta

**Ohjeellinen vastuurajataulukko, täsmennetään hankesuunnittelun ja toteutussuunnittelun edetessä.
LUONNOS**

1.TILAT

D ALUERAKENTEET								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
D64	Muu kasvillisuus							
	- perennat							
	- kesäkukat							
	- istutusastiat							
D81	Aidat							
	- aidat							
	- portit							
D82	Talovarusteet							
	- lipputangot							
	- liput							huom! "logoliput"
	- porrasritilät							
	- postilaatikot							
	- pyörätelineet							
D83	Ulko-opasteet							
	- rakennusalueen liikenneopasteet							
	- katukilvet							
	- osoitenumerot							
	- rakennuksen käyttöopasteet							
	- nimikilvet							
	- mainoskilvet yms.							huom! mainoslupa
D85	Jätehuoltovarusteet							
	- jätteiden keräys- ja käsittelyvälineet							
	- tuhkakupit (-astiat)							
D86	Liikennealueiden varusteet							
	- pylväät							
	- liikennemerkit							
	- lämmityspisteet							Sähkö käyttäjälle
D87	Valaistusrakenteet							
	- ulkovalaisimet							
D88	Taideteokset							
	- kannatusyhdistyksen taideteokset							
	- muut taideteokset							

F RAKENNUSTEKNIikka								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	

VASTUURAJATAULUKKO

F32	Ikkunat							
	- varusteet							
F33	Ulko-ovet							
	- varusteet							
F51	Sisäovet							
	- sähköpielet							
F71	Kalusteet							
	- kiinteät puu- tai							
	- kaapit							
	- hyllyt							
	- pesupöydät							
F72	Varusteet							
	- naulakot							
	- koukut							
	- peilit							
	- tuuletustelineet							
	- asennettavat ikkunapenkit							
	- nimitalut							
	- osoitetaulut							
	- jalkarität							
	- porrasmatot							vuokramatot?
	- verholaudat							
	- verhokiskot ja sälekaihtimet yms. välineet							
	- jäteastiat							
F73	Laitteet							
	- taukutilojen kalusteet ja laitteet							Hoito ylläpitovuokralla, uusinnasta sovitaan erikseen
	- suurkeittölaitteet, kiinteä asennus, liitteen mukaan							Hoito ylläpitovuokralla, uusinnasta sovitaan erikseen
	- suurkeittölaitteet ja pienlaitteet, irtoasennus, liitteen mukaan							käyttäjän oma hankinta

2. LVIA-Järjestelmät

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
	Lämmitysjärjestelmät							
G1	- kaukolämmön liittymismaksut							
	- kattilalaitos							
	- muu osa lämmitysjärjestelmää							
	- erityislaitteistot							irtolämmittimet
G2	Vesi- ja viemärijärjestelmät							
	- liittymismaksut							
	- järjestelmät							
	- erityislaitteistot							
	- ioninvaihtolaitteistot							
	- irtokalusteet							
G3	Ilmastointijärjestelmät							
	- kiinteistöä palvelevalta osalta							hankkeeseen kuuluva
	- jäähdytys erillisverkkona							jälkiasennus
	- erikoistointintaa palvel. osalta							
	- kiinteistön kuuluva osuus							
	- muut osuudet							
	- kiintokalusteet							
	- irtokalusteet							
G4	Kylmätekniset järjestelmät							
	- suurkeittiön kylmäsäilytys ja pakastetilat liitteen mukaan							
	- irtokalusteet liitteen mukaan							Käyttäjän hankinta
G5	Paine- ja kaasuverkostot							
	- kaasupullot							
	- irtotyökalut tai työpisteet							
	- prosessilaitteet							
G7	Palontorjuntajärjestelmät							
	- liittymismaksut							
	- kiinteistön tarv. laajuudessa							
	- prosessikohtaiset							
G8	Muut LVI-järjestelmät							
	- keskuspölynpoistolaitteet							ei ole määritely
	- perustarvikkeineen							
	- lisävarusteet							
	- muut järjestelmät							
J7	Rakennusautomaatio							
	- laitteet ja kaapelointi, yms.							kiinteistön
	- laitteet ja kaapelointi, yms.							muut prosessit

3.SÄHKÖTYÖT / JÄRJESTELMITÄIN

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
HO	Sähköjärjestelmät							
	Liittymismaksut							
	- sähköliittymä (verkkoyhtiö)							
	- televerkkoliittymä (verkkoyhtiö)							
	- kaapeli-TV-liittymä							Eryisvaatimuksesta
	- televerkon operaattorimaksut							
H1	Asennusreitit							
	- kaapelihyllyt							
	- johtokanavat ja sähkölistat							
	- valaisinripustuskiskot							
H2	Sähkön pääjakelujärjestelmät							
	- kiinteä sähköverkko							Määräysten mukainen
	- maadoitus							Määräysten mukainen
	- kompensointi							
	- yliaaltosuodatus							Mittausten perustella
	Varavoimakoneet							
	- siirrettävät, ulkopuoliset							
	UPS-laitteet							
	- sähkönjakeluun liitettävä							Keskusakusto
	- laitekohtainen							Pistorasiallitäntä
H3	Laitteistojen sähköistys							
	- kiinteästi asennettavat							Liedet, kylmiöt ym.
	- pistotulppaliitäntä							JK,PK,APK, mikro ym.
	- suurkeittölaitteet							Kiinteät, sovittava erikseen
	- ruokaloiden pienlaitteet							Käyttäjän hankinta
H5	Valaistus							
	- valaisimet							Kiinteä asennus
	- valaisimet, siirrettävät							Pistotulppa
	- lamput kiinteistön tiloissa							
	- lamput asiakkaan tiloissa							Lamppujen hankinta ja vaihto
H6	Sähkölämmitys							
	- lämmittimet							Kiinteä asennus
	- lämmittimet							Pistotulppa
	- lattialämmitys							Pesutilat
	- sulanapito							Ajoluiskat
	- räystäslämmitys							
J1	Puhelinjärjestelmät							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							Vaihteet ym,
	- muut puhelinjärjestelmät							

VASTUURAJATAULUKKO

J2	Viestintäjärjestelmät						
	- taloantenni						
	- YLE:n verkon vahvistimet						
	- antennikaapelointi						
	- kiinteät kalusteet						Antennirasiat
	- vastaanottolaitteet						TV, digibox ym.
	AV-järjestelmä						
	- kaapelointi						
	- laitteisto						Auditorio ym. tekniikka
	Äänentoistojärjestelmä						
	- kaapelointi						
	- laitteisto						Informaatiokuulutukset
J3	Merkinantojärjestelmät						
	- ovikellojärjestelmä						
	- sisäänpyyntöjärjestelmä						Pöytäkojeet AS
	- varattuvalojärjestelmä						
	- ajannäyttöjärjestelmä						
J4	Sähköiset turvajärjestelmät						
	Kulunvalvonta						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- ohjelmistot ja laitteet						Uusinnasta sovitaan erikseen, lisenssit asiakkaan hankinta
	- ulko-ovien sähköinen lukitus						
	- sisäovet, kiinteistön tilat						
	- sisäovet, vuokralaisen tilat						Liitetään pääjärjestelmään
	- pääkäyttäjä						
	Rikosilmoitinjärjestelmä						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- ilmaisimet ja laitteet						Uusinnasta sovitaan erikseen
	- hälytysten välitysjärjestelmä						Uusinnasta sovitaan erikseen
	- sisätilojen valvonta						
	Kameravalvontajärjestelmä						
	- johdotus ja sähkönjakelu						Laajennuksesta sovitaan erikseen
	- tallentimet						Uusinnasta sovitaan erikseen
	- ulkokamerat						Uusinnasta sovitaan erikseen
	- sisäkamerat						Uusinnasta sovitaan erikseen

VASTUURAJATAULUKKO

	Paloilmoitinjärjestelmä						Rakennusluvan mukainen
	Palovaroitinjärjestelmä						Käyttäjän oma
	Savunpoistojärjestelmä						Rakennusluvan mukainen
	Sprinklerjärjestelmä						Rakennusluvan mukainen
	Kaasusammutusjärjestelmä						ATK-tilat
J5	Tietoverkkojärjestelmät						
	- operaattorisopimukset						
	- sisäjohtoverkko						
	- kiinteät kalusteet						ATK-rasiat
	- talojakamo						
	- kerrosjakamo						
	- aktiivilaitteet						
J6	Integroidut järjestelmät						
	- työajanseuranta						Liitetään KV-järjestelmään
J7	Automaatiojärjestelmät						
	- rakennusautomaatio						Kaapelointi

4. YLLÄPITO - MUUT

KH RYL 2009	Järjestelmä	perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS	VA	AS.	VA	AS.	
	3 Yleistehtävät							
	- suojelutoimi							
	- väestönsuojan kalusteet							
	- pelastussuunnitelma - kiinteistö							kustannukset jaetaan esim. neliöiden perusteella
	- pelastussuunnitelma - vuokratilat							kustannukset jaetaan esim. neliöiden perusteella
	- miehitys ja varustus							
	- tiedotus ja koulutus							
	- päivitys							
	- perustasosta poikkeavat yleistehtävät							
	3.1. Yleishoito ja valvonta							
	- yleisvalvonta							
	- vartiointi							
	- huoltomiestoimi							
	3.3. Vesihuolto							
	- kiinteistön vesi							
	- käyttö ja -prosessivesi							
	3.4. Sähköhuolto							
	- prosessilaitteiden sähkö							
	- kiinteistösähkö							Vuokrasopimuksen kohdan 7.2. mukaan
	3.5. Lämmitys							

VASTUURAJATAULUKKO

4	Ulkoalueiden hoito						
	- yleiset piha-alueet						
	- prosessilaitteet ja -tilat						
5	Siivous						
	- kiinteistötilat						
	- tekniset tilat						
	- yhteiset tilat (aulat, yms.)						monen käyttäjän taloissa
	- vuokratut tilat						
	- ikkunat						
	- valaisimet						
6	Jätehuolto						
6.2.	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu						
	- ongelmajätteet						
	- paperinkeräys						
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen						
	- jätteiden pois kuljetus (ei ongelmajäte)						
	- jäteasema						