

VUOKRASOPIMUSLUONNOS

xx.xx.2015

1. SOPIJAPUOLET***Vuokranantaja***

Yhtiö Oy
Y-tunnus:
Osoite:

Vuokranantajan yhteyshenkilö:
Nimi
Puhelinnumero
Sähköpostiosoite

Vuokralainen

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

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

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrakohteen käyttöön liittyvissä asioissa:
Liikuntapaikkapäällikkö Marjaana Risku
Puh. 02 262 3214 / 050 554 6214
Sähköposti: marjaana.risku@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.

Ellei toisin ole sovittu, yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

3. VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginvaltuuston päätös x.x.2015 § x.

4. VUOKRAKOHDE

Vuokrasopimuksen kohteena ovat palloiluhallitilat oheistiloineen osoitteessa Lemminkäisenkatu 32a sijaitsevalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus 853-21-2-31). Vuokrakohte on osoitettu liitteenä 1 olevassa pohjapiirustuksessa. Tilojen pinta-ala on noin X htm2.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohdan 5 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Palloiluhallin käytössä tulee olla tarvittava määrä paikoitustilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin. Vuokralaisen asiakkaille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen määrä on *osoitettu kaavassa*.

Vuokranantaja järjestää vuokralaisen omaa pysäköintiä varten lisäksi 5 pysäköintipaikkaa, joille pysäköinti on maksutonta. Pysäköintipaikkojen on sijaittava vuokrakohteen välittömässä läheisyydessä.

5. KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan palloiluhallitiloiksi ja palloiluhallin oheistiloiksi liitteen 1 mukaisesti. Palloiluhallitiloja tullaan käyttämään harjoittelukäyttöön, turnausten ja ottelujen järjestämiseen sekä mahdollisesti myös konserttien ja vastaavien tapahtumien järjestämiseen.

Vuokrattavien tilojen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, kulloinkin voimassa olevat viranomais määräykset ja laatuvaatimukset.

Vuokrattavien tilojen tulee kaikilta osin täyttää myös palloiluhallista tehdyssä x.x.2015 päivätyssä tarjouspyynnössä esitetyt tiloja koskevat vaatimukset.

Vuokrakohteen hankinta on kilpailutettu julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) mukaisesti. Hankintaan sovelletaan lakia tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006, myöhemmin: tilaajavastuulaki).

6. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen (25 vuotta) ja sopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa aikaisintaan 1.9.2017, mutta kuitenkin viimeistään 1.1.2018.

Vuokrasopimus jatkuu määräaikaisen vuokrakauden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena, ellei jompikumpi osapuoli kirjallisesti irtisano sopimusta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä. Irtisanomisaika on vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen 12 kuukautta, ja vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen 24 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle viimeistään 1.1.2018. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi. Mikäli vuokrakohteen hallinnan luovutus viivästyy vuokralaisesta riippumattomasta syystä, sovelletaan sopimuskohdassa 12.2 mainittua.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ

7.1 Kokonaisvuokra

Vuokrakohteen kokonaisvuokra on *kirjaimin (numeroin)* euroa per kuukausi, alv 0 %.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu vuokralaiselle, ei kuitenkaan aikaisemmin kuin vuokra-ajan aikaisimpana alkuaikana 1.9.2017.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta eikä vuokralaisen käytösähkön ja veden kustannuksia.

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

7.2 Käyttökorvaukset

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Sähköliittymän hankkii kuitenkin vuokranantaja kustannuksellaan. Vuokranantaja vastaa kiinteistösähkön kustannuksista.

Vuokralainen vastaa myös kuluttamansa käyttöveden ja jäteveden kustannuksista.

Lämmityksen, jäähdytyksen ja jätehuollon kustannukset sisältyvät kokonaisvuokraan. Vuokrakohteen lämmitys- ja jäähdytysenergian kulutus tulee antaa vuokralaiselle kalenterivuositain tiedoksi.

7.3 Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden viides (5.) arkipäivä.

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

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen.

7.4. Julkisen tuen huomioiminen vuokrassa

Vuokranantaja on velvollinen hakemaan vuokrakohteen rakentamiseksi liikuntapaikan perustamishankkeen valtionavustusta. Mahdollisesti myönnettävä avustus on huomioitava vuokralaisen hyväksi täysimääräisesti.

Jos vuokranantajan tahallisesta tai törkeän huolimattomasta teosta johtuen kiinteistön omistajalle ei myönnetä valtionavustusta tai se peritään takaisin, on vuokranantaja vahingonkorvausvastuussa menetetyt tuen määrän osalta. Vuokralaisen on tällöin osoitettava, että valtionavustus on menetetty tai peritty takaisin vuokranantajasta johtuvasta syystä. Vuokralaisen toimivaltaisen toimielimen kirjallisella ilmoituksella voidaan kuitenkin päättää, ettei valtionavustusta haeta, eikä vuokranantajalle tällöin synny vahingonkorvausvastuuta.

Avustus hyvitetään täysimääräisesti vuokralaiselle vuokrakauden aikana avustuspäätöksen ehtojen mukaisesti tai muulla myöhemmin sovittavalla tavalla.

8. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokraan 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. VUOKRANTARKISTUS

9.1 Indeksitarkistus

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

Perusindeksi on tammikuun 2018 elinkustannusindeksin pisteluku. Mikäli vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkaminen kuitenkin viivästyy, on perusindeksi vuokrasopimuksen alkamishetkellä viimeisin tiedossa oleva pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2019 tai, mikäli vuokra-ajan alkaminen viivästyy, vuokratuoden ensimmäistä täyttä kalenterivuotta seuraavan vuoden tammikuussa.

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

9.2 Muut vuokranlisäykset

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

10. VAKUUS

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

11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO, YLLÄPITO JA KORJAUSRAKENTAMINEN

11.1 Vuokranantajan velvollisuudet

11.1.1 Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko

Vuokranantajan vastuulla on liitteissä 2 ja 3 mainittujen järjestelmien, varusteiden, kalusteiden ja vastavien hankinta, ylläpito ja uusiminen sekä näistä aiheutuneet kustannukset.

11.1.2 Kiinteistöhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistöhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Lisäksi vuokranantajan vastuulle kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt.

Em. ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt.

Vuokranantaja toimittaa vuokralaisen käyttöön tarkoitetun ylläpitopalvelujen Help Desk -järjestelmän, jonka kautta vuokralainen voi ilmoittaa vioista ja hälytyksistä ympäri vuorokauden.

Vuokranantajan tulee reagoida vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin viipymättä.

Vuokranantaja ylläpitää kohteesta sähköistä huoltokirjaa, johon myös vuokralaisella tulee olla lukuoikeus.

Vuokranantajan vastuulle kuuluu myös liputus virallisina ja yleisinä liputuspäivinä.

Vuokranantajan on otettava kiinteistönhoidossa huomioon vuokrakohteen aukioloajat. Vuokralaisella on toimintaa vuokrakohteessa myös iltaisin ja viikonloppuisin, mikä voi vaikuttaa kiinteistönhoidon ja päivystyksen ajankohtaan.

11.1.2 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiltä sekä korjausrakentamiselta vaadittava laatu

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

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 ulkoalueiden ylläpidon hoitoluokan on oltava kiinteistöpalvelujen yleisten laatuvaatimusten (KiinteistöRYL 2009) mukaisesti A2. Vuokranantajan vastuulla on myös ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohdetta palvelevien rakennelmien hoito ja ylläpito ja korjausrakentaminen.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset. Puhtausluokan rakennus- ja ilmanvaihtotyössä on kuitenkin oltava P1 ja rakennusmateriaalien päästöluokituksen M1. (Ks. liite 4)

11.1.3 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiden sekä korjausrakentamisen suorittamiseen tarvittavat resurssit

Vuokranantajalla tulee olla kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamistehtävien hoitamiseen riittävä ja ammattitaitoinen henkilöstö. Vuokranantaja nimeää vastuullisen, ammattitaitoisen esimiehen, joka ohjaa ja valvoo kiinteistönhoitajien työtä, sekä tälle edellä mainitut vaatimukset täyttävät varahenkilöt (2 kpl). Vastuuhenkilöiden tulee olla tavoitettavissa sovitulla tavalla normaalin työajan puitteissa ja normaalin työajan jälkeen järjestettävien tapahtumien aikana.

Vuokranantajan on viivytyksettä ja veloituksetta vaihdettava palveluhenkilöstönsä, jolta vuokralaisen perustellun näkemyksen mukaan puuttuu kohteen vaatima ammattitaito tai joka muutoin ei ole sopiva kyseiseen tehtävään.

Vuokranantaja vastaa kiinteistönhoito- ja ylläpitotöissä sekä korjausrakentamisessa käytettävien koneiden, laitteiden ja työvälineiden turvallisuudesta ja työturvallisuudesta ja vastaa siitä, että työssä noudatetaan voimassa olevia työntekijöiden suojaamista koskevia säädöksiä ja viranomaisten antamia määräyksiä.

Kaikki palvelukuvauksessa määriteltyihin tehtäviin tarvittavat aineet, työvälineet, laitteet ja koneet hankkii vuokranantaja kustannuksellaan.

11.1.4 Alihankinnat

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen hoitoon ja ylläpitoon kuuluvia tehtäviään alihankkijalla. Vuokranantajan tulee edellyttää tilaajavastuulain mukaisia selvityksiä käyttämiltään alihankkijoilta. Vuokranantaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan. Vuokralainen kohdistaa mahdolliset vaatimukset ja reklamaatiot aina vuokranantajaa kohtaan ja vuokranantaja vastaa näihin liittyvistä korva-

uksista vuokralaiselle, vaikka vuokranantajan vastuulla olevan työn tai palvelun suorittaja olisi vuokranantajan alihankkija.

11.1.5 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden johdosta

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

Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

11.1.6 Pelikenttien pintamateriaalit

Vuokranantajan vastuulla on liitteessä 2 määriteltyjen pelikenttien parkettilattioiden asentaminen, huolto, korjaukset ja uusiminen. Rullattavien urheilulattioiden käytön aikainen huolto ja korjaukset kuuluvat kuitenkin vuokralaisen vastuulle.

Vaikkakin urheiluvälineistön hankinta kuuluu vuokralaiselle, on vuokranantajan kustannusvastuulla niistä johtuvat kiinteää asennusta vaativat rakenteelliset hankinnat ja työt.

11.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista, katsomoiden siirroista ja pelikenttien toiminnallisesta valmistelusta aiheutuvista kuluista. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös pelikenttien synteettisten urheilulattioiden asentamisesta. Vuokranantaja on tietoinen siitä, että pelikentän parkettilattia ja urheilulattiamatot saattavat kuluja pelimattoja asennettaessa ja poistettaessa. Vuokranantaja hyväksyy sen, että parkettilattian ja pelikenttien urheilulattiamattojen kulumisesta aiheutuva korjaus- ja uusimistarve ei tästä huolimatta ole vuokralaisen vastuulla.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta.

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.

11.3 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 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 ja korjausrakentamisessa 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 aiheutuviasta matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

11.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan vuokranantajalle ensisijaisesti sähköisen Help Desk -järjestelmän kautta. Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen viipymättä. Mikäli virhe tai puute olisi omiaan haittaamaan vuokrakohteessa järjestettävää merkittävää tapahtumaa, tulee se korjata heti. Merkittäviä tapahtumia ovat esimerkiksi piiri-, SM- tai kansainvälisen tason ottelut ja turnaukset, konsertit sekä muut yleisötapahtumat. Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle merkittävistä tapahtumista sovituin tavoin etukäteen.

Vuokranantaja raportoi sähköisesti poikkeaman tai reklamaation korjauksesta ensisijaisesti Help Desk -järjestelmän kautta, ja vuokralainen hyväksyy tehdyt toimenpiteet. Mikäli vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on vuokranantajan viipymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko kiinteistönhoito- tai ylläpitotyön taikka korjausrakentamisen lopputulos sopimuksen mukainen, on vuokranantajalla näyttövelvollisuus siitä, että työsuoritus on tehty oikein ja lopputulos on sopimuksen mukainen. Vuokralaisen on varattava vuokranantajalle kohtuullinen aika näyttövelvollisuutensa täyttämiseksi.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä tai vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatioissa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle teettämishastasta kirjallisesti, sekä annettava vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi.

Vuokranantajan laiminlyönti korjata virheet ja poikkeama on sopimusrikkomus, jonka johdosta vuokralaisella on oikeus tässä sopimuksessa mainituin tavoin myös oikeus saada esimerkiksi sopimuskohtien 12.1 tai 12.2 mukaista sopimussakkoa ja vuokranalennusta, sopimuskohtien 13 mukaista vahingonkorvausta tai sopimuskohtien 14 mukaisesti oikeus myös purkaa sopimus.

Poikkeamatietoja käytetään toiminnan kehittämisessä.

12. VUOKRALAISEN TOIMINNAN ESTYMINEN TAI HÄIRIINTYMINEN

12.1. Toiminnan estyminen tai häiriintyminen vuokrakohteen osassa

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteen osassa estyy tai huomattavasti häiriintyy vuokrakohteessa vuokralaisesta riippumattomasta syystä aiheutuneen virheen, vian tai puutteen johdosta, vuokralaisella on oikeus keskeytyksen tai häiriön ajalta vuokranalennukseen, joka vastaa suuruudeltaan tämän vuokrakohteen osan osuutta tai vuokrakohteen osan toiminnallista merkitystä koko vuokrakohteesta.

Mikäli toiminnan estyminen tai häiriö aiheutuu vuokranantajasta johtuvasta syystä, vuokralaisella on lisäksi oikeus sopimussakkoon kultakin vuorokaudelta, jonka aikana vuokrakohteen osaa ei voida käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Sopimussakon suuruus per kuukausi määritetään laskemalla käytöstä poissa olevan tilan pinta-alan suhde vuokrakohteen kokonaispinta-alaan nähden ja kertomalla tämä suhde kulloinkin voimassa olevalla

yhden (1) kuukauden arvonlisäverottomalla kokonaisvuokralla. Vuorokausikohtainen sopimussakko lasketaan jakamalla näin saatu luku kolmellakymmenellä (30) vuorokaudella. Alle vuorokauden kestävästä keskeytymisestä tai häiriöstä suoritettava sopimussakko on yhden (1) vuorokauden sopimussakon suuruinen.

Jos toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai häiriintyy niin, että vuokranantajan etukäteen ilmoittamaa merkittävää tapahtumaa (piiri-, SM- tai kansainvälisen tason ottelu ja turnaus, konsertti tai muu yleisötapahtuma) ei voida järjestää tai saattaa loppuun, sovelletaan sopimuskohtassa 12.2. mainittua.

Vuokralaisella on oikeus kuitata vuokranalennus ja sopimussakko suoraan vuokrasta.

12.2 Toiminnan estyminen koko vuokrakohteessa

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteessa estyy vuokralaisesta riippumattomasta syystä kokonaan, on vuokranantajan ensisijaisesti järjestettävä vuokralaiselle keskeytyksen ajaksi vastaavanlaiset ja -tasoiset vuokralaisen hyväksymät korvaavat tilat kustannuksellaan. Vuokranantaja vastaa myös kuluista, jotka aiheutuvat korvaaviin tiloihin muuttamisesta ja niiden käyttöönotosta tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Mikäli vuokranantaja ei järjestä vuokralaiselle edellä mainitun kaltaisia korvaavia tiloja, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa keskeytyksen ajalta. Mikäli toiminnan keskeytyminen aiheutuu vuokranantajasta johtuvasta syystä, vuokralaisella on oikeus myös sopimussakkoon siltä ajalta, kun vuokrakohtetta ei voida käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Sopimussakon suuruus per kuukausi on kulloinkin voimassa oleva yhden (1) kuukauden arvonlisäveroton kokonaisvuokra. Vuorokausikohtainen sopimussakko lasketaan jakamalla näin saatu luku kolmellakymmenellä (30) vuorokaudella. Alle vuorokauden kestävästä keskeytymisestä suoritettava sopimussakko on yhden (1) vuorokauden sopimussakon suuruinen.

Jos toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai häiriintyy niin, että vuokralaisen etukäteen ilmoittamaa merkittävää tapahtumaa (piiri-, SM- tai kansainvälisen tason ottelu ja turnaus, konsertti tai muu yleisötapahtuma) ei voida järjestää tai saattaa loppuun, on vuokranantajan suoritettava edellä mainittu sopimussakko vuokralaiselle kaksinkertaisena ko. tapahtuman ajalta.

Vuokralaisella on oikeus kuitata vuokranalennus ja sopimussakko suoraan vuokrasta.

Toiminnan keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

13. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Mikäli vuokranantaja suorittaa vuokralaiselle sopimussakkoa, vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen vain siltä osin, kuin vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän.

Vuokranantajan korvausvastuu koskee myös sellaisia vahinkoja, joista vuokralainen on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä. Tällaisina vahinkoina pidetään esimerkiksi tilaisuuksien peruuntumisen johdosta suoritettavia taloudellisia vahinkoja, kuten sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia.

Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen muista välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

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 vuokratohdetta 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 vuokratohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää.

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

14. SOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN ERIKOISTILANTEISSA

Sen lisäksi, mitä liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) on säädetty vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi, jos

- 1) vuokralainen osoittaa, ettei olisi tehnyt sopimusta vuokranantajan kanssa, mikäli vuokralainen olisi ollut hankintapäätöstä tehtäessä tietoinen vuokranantajaa koskevista todellisista olosuhteista. Näillä olosuhteilla tarkoitetaan hankintalain 53 §:ssä ja 54 §:ssä lueteltuja poissulkemisperusteita.
- 2) vuokranantaja on konkurssissa, purettavana, keskeyttänyt liiketoimintansa tai jos vuokranantajan velkoja on vahvistetulla akordilla, saneerausohjelmalla tai muussa vastaavassa lainsäädäntöön perustuvassa menettelyssä järjestelty, tai mikäli jokin edellä mainituista menettelyistä on vireillä;
- 3) kiinteistö tai sen osa on asetettu käyttökieltoon rakennusvirheestä tai muusta vastaavasta syystä johtuen;
- 4) vuokratohdeen tai sen olennaisen osan käyttö on estynyt yhtäjaksoisesti yli kuusi (6) kuukautta, eikä vuokranantaja ole tarjonnut vuokralaiselle tämän hyväksymiä korvaavia tiloja, tai jos
- 5) vuokranantaja on olennaisesti rikkonut sopimusvelvoitteitaan eikä ole korjannut sopimusrikkomustaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun vuokralainen on kirjallisesti huomauttanut rikkomuksesta ja sopimuksen purkamisen uhasta.

Sopimuksen purkautuessa vuokranantajalla on oikeus saada maksu sopimuksen päättymishetkeen saakka erääntyneistä vuokrista, mutta ei oikeutta muuhun korvaukseen sopimuksen päättymisen johdosta. Sopimuksen päättymishetkeen saakka erääntyneistä vuokrista vähennetään mahdolliset vuokralennukset, sopimussakot ja vahingonkorvaukset.

15. YLIVOIMAINEN ESTE

Jos sopimusvelvoitteen täyttäminen estyy tai viivästyy ylivoimaisesta esteestä (force majeure) johtuen, sopimusvelvoitetta ei ole tarpeen täyttää niin kauan kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Lähtökohta on, että ylivoimaisen esteen päättyessä sopimusvelvoitteet palaavat sopimuksen mukaisiksi.

Ylivoimaiseksi esteeksi 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, luonnonmullistus, maksuliikenteen keskeytyminen, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytys, työselkkäus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

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.

Mikäli vuokrakohteen käyttö estyy ylivoimaisen esteen aikana osittain tai kokonaan, ei vuokralaisella ole vuokranmaksuvelvollisuutta siltä osin, kuin vuokrakohtetta ei voida käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

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. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokranajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

Tämä sopimuskohta ei rajoita vuokralaisen oikeutta teettää edellä sopimuskohdassa 11.4 mainittuja korjaus- ja ylläpitotöitä.

17. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT SEKÄ KORJAUSRAKENTAMINEN

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä 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 (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Mikäli vuokrakohteen käytölle aiheuttava olennainen haitta johtaa toiminnan keskeytymiseen, sovelletaan sopimuskohdissa 12.1 ja 12.2. mainittua.

Sopijapuolet sopivat keskenään vuosittaisesta ajankohdasta, jonka aikana korjaustyöt tulisi ensisijaisesti suorittaa vuokralaiselle aiheutuvan haitan välttämiseksi. Tämän vuokrasopimuksen alkaessa tämä ajankohta on erikseen sovittavat kaksi (2) viikkoa kunkin vuoden heinäkuussa.

18. VAKUUTUKSET

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

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokranantajalla tai vuokranantajan alihankkijalla tulee olla lakisääteiset ja muut palvelun tuottamisen kannalta tarpeelliset, koko sopimuskauden ajan voimassa olevat vakuutukset, sekä toiminnan vastuuvakuutus, jonka tulee olla riittävä suhteessa palvelun tuottamiseen liittyviin riskeihin, ja jonka tulee kattaa ko. työssä kiinteistölle ja rakennukselle aiheutuneet vahingot, vuokranantajan, vuokralaisen ja kolmannen omaisuudelle aiheutuneet vahingot sekä henkilövahingot.

Vuokranantaja ja vuokranantajan alihankkija vastaa omien koneidensa ja kalustonsa, työvälineidensä ja muun omaisuutensa sekä työntekijöidensä vakuuttamisesta ja vakuuttamisen aiheuttamista kustannuksista.

19. ILKIVALTA

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista.

Mikäli ilkivaltaa on tehty vuokralaisen hallinnassa olevien tilojen sisäosissa, vastaa näistä kustannuksista kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset vuokralaisella etukäteen.

20. MUUT TILAT

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja 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 VUOKRASUHTEN 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 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. MAINOSTILA JA HALLIN NIMI

Vuokralaisella on oikeus päättää hallin nimestä. Vuokralaisella on myös oikeus kiinnittää vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti nimikyltti tai vastaava hallin ulkoseinään.

Vuokralaisella on niin ikään oikeus päättää vuokrakohteessa olevien mainostilojen käytöstä sekä oikeus mainonnasta saataviin tuloihin.

23. YMPÄRISTÖVASTUUT

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävän 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 sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

25. EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että kahvion tilat alivuokrataan erikseen kilpailutettavalle kahvilayrittäjälle.

26. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Vuokranantajalla on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannen nimiin, mikäli vuokralainen antaa siirtoon suostumuksensa. Vuokralainen voi kieltää sopimuksen siirron perustellusta syystä.

Siirronsaajan on täytettävä x.xx.2015 julkaistun hankintailmoituksen (liite 7) kohdassa III.2. sekä kohdassa III.2.2 mainitut vaatimukset. Mikäli vuokrasopimus siirretään kolmannelle osapuolelle ennen rakennuksen hyväksytyä loppukatselmusta, on siirronsaajan täytettävä edellisten lisäksi myös hankintailmoituksen kohdassa III.2.3 mainitut vaatimukset.

Vuokralaisella on oikeus vaatia siirronsaajalta x.xx.2015 päivätyn hankintailmoituksen kohdassa III.1.1 mainittu vakuus sen vahingon varalle, ettei toinen osapuoli täytä velvollisuuksiaan.

Vakuuden on oltava kuuden (6) kuukauden kokonaisvuokraa vastaava pankkitalletus tai omavelkainen takaus.

Sopimusta siirrettäessä on kaikkien tämän sopimuksen mukaisten velvollisuuksien siirryttävä siirronsaajalle. Muussa tapauksessa vastaa vuokranantaja edelleen tämän vuokrasopimuksen mukaista velvoitteista niiltä osin, kun niitä ei ole siirretty siirronsaajalle.

27. 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 käräjäoikeudessa.

29. SOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat sopimusasiakirjat:

1. Pohjapiirustus [liitetään, kun laadittu]
2. Pintamateriaalit
3. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko
4. Sisäilmastoluokitus 2008 (RT 07-10946)
5. Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009 (KH X2-00426)
6. Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot KP YSE 2007 (KH X4-00405)
7. Hankintailmoitus, päiväys x.xx.2015
8. Tarjouspyyntö liitteineen, päiväys x.xx.2015

9. Tarjous liitteineen, päiväys x.x.2015

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös sopimusasiakirjoissa sovitua. Jos sopimuslomakkeen ja siinä mainittujen muiden asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan ensisijaisesti sopimuksen ehtoja ja sen jälkeen liitteenä olevia sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.

Sopimusasiakirjat ovat tämän sopimuksen liitteenä yllä mainitussa järjestyksessä. Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan myös Sisäilmastoluokitus 2008 (RT 07-10946), kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009 –asiakirjan sekä Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot KP YSE 2007 (KH X4-00405) -asiakirjan ehtoja siitä huolimatta, että ko. asiakirjoja ei liitetä tämän sopimuksen liitteeksi.

30. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Turussa ____.____.2015

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

XX OY