



LIIKEHUONEISTON  
VUOKRASOPIMUS  
Nro 10203

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT

1. VUOKRAN- ANTAJA	Nimi Turun Teknologiakiinteistöt Oy		Y-tunnus 2349955-3	
	Osoite Tykistökatu 6 20520 Turku			
	Yhteyshenkilö Teräväinen Julia		Puhelin 0400 385 748	
	Pankki ja tilinumero OP Pohjola, FI04 5000 0120 2663 81			
2. VUOKRA- LAINEN	Nimi Åbo Akademi		Henkilö-/Y-tunnus 0246312-1	
	Osoite Domkyrkotorget 3 20500 Turku			
	Yhteyshenkilö Achrén Ulla		Puhelin 050 4013 710	
3. VUOKRAUS- KOHDE	Vuokrauskohde KOY ICT-City, 403, Tila 1			
	Osoite Joukahaisenkatu 3 20520 Turku			
	Käyttötarkoitus Toimistotila		Pinta-ala yhteensä, m2 1 270,50	
	<input type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä		<input type="checkbox"/> Huoneistosta on laadittu kuntolarkastuslomake	
4. VUOKRA- AIKA	<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen	Alkamispäivä 01.07.2015	Päätymispäivä 30.06.2031	Hallintaoikeuden siirtymispäivä 01.07.2015
	<input checked="" type="checkbox"/> Sopimus jatkuu nyt sovitun vuokrakauden päätyttyä, ellei sen päättymisestä ilmoiteta 12kk:ta ennen vuokrakauden päättymistä			
	<input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu kunkin vuokrakauden päätyttyä kk:ta kerrallaan			
	<input checked="" type="checkbox"/> Sopimus jatkuu toistaiseksi. Irtisanomisaika 12kk:ta			
	<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva	Alkamispäivä	Hallintaoikeuden siirtymispäivä	
<input type="checkbox"/> Irtisanomisaika LHV:n mukainen	<input type="checkbox"/> Irtisanomisaika muu	Irtisanomisaika	Ensimmäinen irtisanomispäivä	
5. VUOKRA	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia		<input type="checkbox"/> Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin	
	Vuokra euroa/vuokrajakso 23 618,60	Vuokran arvonlisävero euroa 5 668,46	Verollinen vuokra euroa/vuokrajakso 29 287,06	Vuokra yhteensä 23 618,60
	Korvaukset euroa/vuokrajakso	Korvauksen arvonlisävero euroa	Veroll. korvaukset euroa/vuokrajakso	Vuokra, veroll. yht. 29 287,06
	<input checked="" type="checkbox"/> Viivästyskorko korkolain 4 a §:n mukainen	<input type="checkbox"/> Viivästyskorko muu, mikä 0,0%	Vuokranmaksujakso 1 kk	
	<input type="checkbox"/> Eräpäivä LHV:n mukainen	<input checked="" type="checkbox"/> Eräpäivä muu, mikä 2.	Maksukuukaudet kaikki kuukaudet	
	<input type="checkbox"/> Ei vuokraennakkoa	Ennakon määrä	Ennakon eräpäivä	
6. VUOKRAN- TARKISTUS	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin		<input type="checkbox"/> Muu vuokrantarkistus euroa/kk %/kk	
	Perusindeksi ja pisteluku 2014 : 10 = 1916			
	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			
	Tarkistus suoritetaan 1 kertaa vuodessa. Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta kirjallisen ilmoituksen perusteella. Tarkistuksessa käytetään lokakuun indeksia.			
7. VAKUUS	<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi toimitetaan vakuus			
8. LIITTEET	Lisäksi on sovittu liitteistä ilmenevät asiat. Liitteiden nrot: 10203A, 10203B			
9. ALLEKIR- JOITUKSET	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Muilta osin noudatetaan liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia 482/1995 muutoksineen Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta			
	Paikka ja aika Turku	15.06.2015		
	Vuokranantaja Turun Teknologiakiinteistöt Oy	Vuokralainen Åbo Akademi		
Mikko Lehtinen	Ulla Achrén	Mikko Hupa		



LIITE  
VUOKRASOPIMUKSEEN  
Nro 10203

Nro 10203A

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT

VUOKRIEN ERITTELY							
Kohdetunnus	Nimi	Osoite		Postiosoite			
RA00000019	KOy ICT	Joukahaisenkatu 3-5		20520 Turku			
Vuokraan sisältyy							
<input type="checkbox"/> Lämpö	<input type="checkbox"/> Sähkö	<input type="checkbox"/> Vesi/jätevesi	<input type="checkbox"/> Ulkoaluehoito	<input type="checkbox"/> Tekn.huolto	<input type="checkbox"/> Oma talonmies		
<input type="checkbox"/> Siivous	<input type="checkbox"/> Vuosikorjaus	<input type="checkbox"/> Vakuutus	<input type="checkbox"/> Jätehuolto	<input type="checkbox"/> Vartiointi	<input type="checkbox"/> Muu		
Kohde				Pinta-ala			
TI00005985		403, Tila 1		1 270,50			
Maksulajit	ALV-%	Yksikkö	Määrä	Yksikköhinta	Veroton vuokra	Verollinen vuokra	
Vuokra ICT, alv	24,0	m2	1 270,50	18,59	23 618,60	29 287,06	
Sopimuksen vuokra yhteensä					23 618,60	29 287,06	



Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n ja Åbo Akademin välillä on voimassaoleva, 18.8.2006 päivätty vuokrasopimus nro 22612, jonka ehtoja osapuolet tällä vuokrasopimuksella nro 10203 muuttavat siten, että alkuperäisen vuokrasopimuksen nro 22612 mukaiset tilat jaetaan kerroskohtaisesti erillisille vuokrasopimuksille.

Lisäksi tällä vuokrasopimuksella nro 10203 muutetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoja seuraavasti:

Ravintolatila 130 on poistettu ja sen vuokra on jyvitetty kerroksittaisiin vuokrasopimuksiin. Muutos ei vaikuta alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaiseen kokonaisvuokraan.

Tässä ja muissa uuden tilajaon mukaisissa sopimuksissa ei ole autopaikkoja. Alkuperäisen vuokrasopimuksen bruttovuokrasta poiketen, bruttovuokra on laskettu tältä osin uudelleen. Yhden autopaikan hinnaksi on laskettu 125€/kk/paikka (alv 0).

Nykyisen vuokrasopimuksen bruttovuokra kaikille tiloille on yhteensä 1 400 931,96 €/vuosi ilman autopaikkoja ja uusi bruttovuokra kaikille tiloille on yhteensä 1 400 659,68 €/vuosi ilman autopaikkoja (ero 272,28 €/vuosi).

Vuokralainen on velvollinen nimeämään yhden henkilön kulunvalvonnasta vastaavaksi. Kulunvalvonnasta vastaavalla henkilöllä on ainoana henkilönä yrityksestä oikeus tehdä kulunvalvontaan liittyviä tilauksia. Henkilö, jolle kulunvalvonta-avain luovutetaan, on kuitenkin aina itse velvollinen noutamaan ja kuittaamaan hänen käyttöönsä tulevan avaimen/kulunvalvonnan.

Muilta, kuin tässä vuokrasopimuksessa nimenomaisesti sovituilta osin noudatetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen nro 22612, ehtoja. Alkuperäisen vuokrasopimuksen kopio on tämän sopimuksen liitteenä. Todettakoon, että tämän vuokrasopimuksen nro 10203 mukaisen vuokrakohteen hallinta tämän vuokrasopimuksen voimaan tullessa on vuokralaisella.

Tämä vuokrasopimus voidaan siirtää kolmannelle osapuolelle erillisellä vuokranantajan antamalla suostumuksella. Siirrosta on sovittava aina kirjallisesti.

Vuokralainen ei ilman vuokranantajan kirjallista lupaa saa alivuokrata tämän vuokrasopimuksen nro 10203 mukaista vuokrakohdetta taikka osaa siitä kolmannelle. Vuokrakohteen alivuokrausta koskevat lisäksi seuraavat rajoitukset: Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan antamaa kirjallista lupaa alivuokrata vuokrakohdetta taikka osaakaan siitä sellaiselle taholle, joka voimassaolevan vuokrasopimuksen nojalla on Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n vuokralainen. Vuokralaisen harjoittama alivuokraustoiminta ei myöskään saa kilpailla Turun Teknologiakiinteistöt Oy:n harjoittaman vuokraustoiminnan kanssa esimerkiksi siten, että vuokralaisen alivuokraamista tiloista perimän vuokran suuruus taikka muut vuokraehdot voisivat häiritä alueen yleistä vuokrakehitystä.

## Hyresavtal för lokal

### Hyresvärd

**Namn:** SENATFASTIGHETER/Södra Finlands region  
**Adress:** PB 49  
20801 ÅBO  
**Personbeteckning/  
As-signum:** 1503388-4  
**Kontaktperson:** Kai Eriksson  
**Tel:** 020 581 1414  
**Konto:** SAMPO 800015-26563  
NORDEA 233318-18972  
OP 500001-2217582

### Hyresgäst

**Namn:** ÅBO AKADEMI  
**Adress:** Domkyrktorget 3  
20500 TURKU  
**Personbeteckning/  
As-signum:** 0246312-1  
**Kontaktperson:** Bengt Sandell  
**Tel:** 215 4166

### Hyresobjekt

**Namn:** ICT-HUSET, Joukahainengatan 3, 20520 Åbo  
**Bruksändamål:** Undervisning och forskning

Specifikation:	Objekt	htm <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/månad
	000 parkeringsplats (ÅA)	600,00	10,83	6495,60
	004 lager (ÅA och TY)	15,35	10,83	166,18
	115 bibliotek (ÅA och TY)	187,00	10,83	2024,46
	116 kontrollrum (ÅA och TY)	15,90	10,83	172,13
	117 auditorium (ÅA och TY)	113,70	10,83	1230,92
	118 lager (ÅA och TY)	6,05	10,83	65,50
	119 auditorium (ÅA och TY)	78,55	10,83	850,38
	120 auditorium (ÅA och TY)	223,70	10,83	2421,78
	121 lager (ÅA och TY)	6,15	10,83	66,58
	122 undervisningslokal (ÅA och TY)	16,25	10,83	175,92
	123 lager (ÅA och TY)	11,05	10,83	119,63
	124 auditorium (ÅA och TY)	112,30	10,83	1215,76

127 undervisningslokal (ÅA)	23,10	10,83	250,08
130 kök och matsal (ÅA och TY)	210,80	10,83	2282,12
303 undervisningslokal (ÅA)	14,30	10,83	154,81
306 undervisningslokaler (ÅA)	406,30	10,83	4398,60
307 undervisningslokaler (ÅA)	935,30	10,83	10125,56
403 kontor (ÅA)	1962,50	10,83	21246,42
503 kontor (ÅA)	1803,20	10,83	19521,44
<u>602 kontor (ÅA och TY)</u>	<u>306,35</u>	<u>10,83</u>	<u>3316,55</u>
Sammanlagt	7047,85		76300,42

Den ovannämnda arealen har beräknats enligt Senatens Optimaze –program.  
Motsvarande areal enligt bolagsordningen är 7119,3 m<sup>2</sup>.

**Hyrestid**

<i>Hyresförhållandet</i>	01.07.2006
<i>börjar:</i>	
<i>Avtalsperiod:</i>	Tills vidare
<i>Uppsägningstid:</i>	12 månader
<i>1. uppsägningdag:</i>	30.06.2030
	Kontraktet upphör tidigast 30.6.2031

**Hyra**

<i>Hyra:</i>	76300,42 €/mån	10,83 €/m <sup>2</sup>
--------------	----------------	------------------------

Hyran bestäms enligt 6 %:s avkastning på Senatfastigheters investering. Kostnadsberäkningen för de utrymmen, som Senatfastigheter har uthyrat med detta avtal är för tillfället 16.022.034 €. Hyresgästen betalar som specialersättning det underhållsvederlag, som fastighetsbolaget bär upp av dessa utrymmen, el och vatten efter mätning samt övriga motsvarande kostnader (städning osv.) ifall dessa kostnader inte ingår i underhållsvederlaget. Underhållsvederlaget skall uppbäras enligt fastighetsbolagets budget och kostnaderna justeras en gång i året. Hyran beräknas efter förverkligade investeringskostnader. Det ovan i detta avtal antecknade kapitalbeloppet justeras efter den slutliga ekonomiska utredningen.

*Hyresavgift:* Alla priser är utan mervärdesskatt.  
Hyran betalas senast den 2. dagen i fakturamånad.

Betalning av hyran har påbörjats den 1.7.2006.

*Dröjsmålsränta:* Dröjsmålsränta debiteras enligt räntelagen.

*Mervärdesskatt:* Hyra och bruksersättningar påförs mervärdesskatt enligt gällande skattesats.

Hyresgästen förbinder sig att fortsättningsvis använda utrymmena på i mervärdesskattelagen 30 § och 10 kap. definerat sätt för sådan verksamhet som berättigar till avdrag.

Såvida utrymmena används på sätt, som ej berättigar till avdrag, är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden åsamkad skada, vars storlek bestäms enligt till staten återburen skatt och övriga avgifter. Därutöver är hyresgästen förpliktad att ersätta alla övriga kostnader, som avtalsbrottet medför.

**Hyresjustering**

Hyran binds vid levnadskostnadsindex 1951:10=100

*Grundhyra:*

76300,42 €/mån

*Justeringsmånad:*

10

*Grundindex:*

2006:7

Indexförändringar beaktas till 100 %.

Justering sker årligen.

Justerad hyra erläggs från början av januari efter hyresvärdens skriftliga meddelande.

Om indextalet sjunker, sänks dock inte hyran.

**Hyresobjektets skick**

Hyresgästen får ej utföra ändrings- och reparationsarbeten i hyresobjektet utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

**Överlåtelse av hyresrätt**

Hyresgästen får ej överlåta hyresobjektet, sin hyresrätt eller del därav till annan utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

Tillfälliga avbrott eller störande faktor i vatten-, avlopp-, värme- eller elanläggningar eller för fastigheten nödiga reparationer ger hyresgästen ingen rätt till ersättning.

**Andra villkor**

Hyresvärden och hyresgästen strävar efter att agera i gott samarbete. Parterna håller regelbundet kontakt med varandra för att bådas behov blir beaktade under hyrestiden.

Hyresvärden och hyresgästen svarar för fastighetens underhåll och förnyelse enligt den bifogade anskaffningsfördelningsbilagan.

Ändrings- och reparationsarbeten, som ändrar eller förbättrar den ursprungliga nivån, och vilka skall utföras på begäran av hyresgästen, har i regel inverkan på hyran till fullt belopp och om sådana avtalas skilt.

Detta avtal ersätter de föravtal rörande utrymmerna, som parterna undertecknat den 28.5.2006.

Vid upphörande av detta hyresavtal skall hyresgästen avlägsna från hyresobjektet all egendom som tillhör hyresgästen eller någon tredje part och lämna objektet till hyresvärdens fria besittning. I detta sammanhang skall syn förrättas i utrymmena. Utrymmena skall vara i gott skick beaktande normalt slitage.

I övrigt följs stadganden i hyreslagen gällande affärsutrymmen.

Detta avtal är uppgjort i två likalydande exemplar, ett för vardera parten.

ST

**Bilagor**

Protokoll fört vid planeringssynen den 13.5.2006 och därtillhörande anskaffnings fördelningen.

Ritningar 6 stycken

**Underskrifter**

Hyresvärd

Åbo, 18.8.2006

SENATFASTIGHETER/  
Södra Finlands region

  
Olavi Hiekka  
lokaldirektör

Hyresgäst

Åbo, 18.8.2006

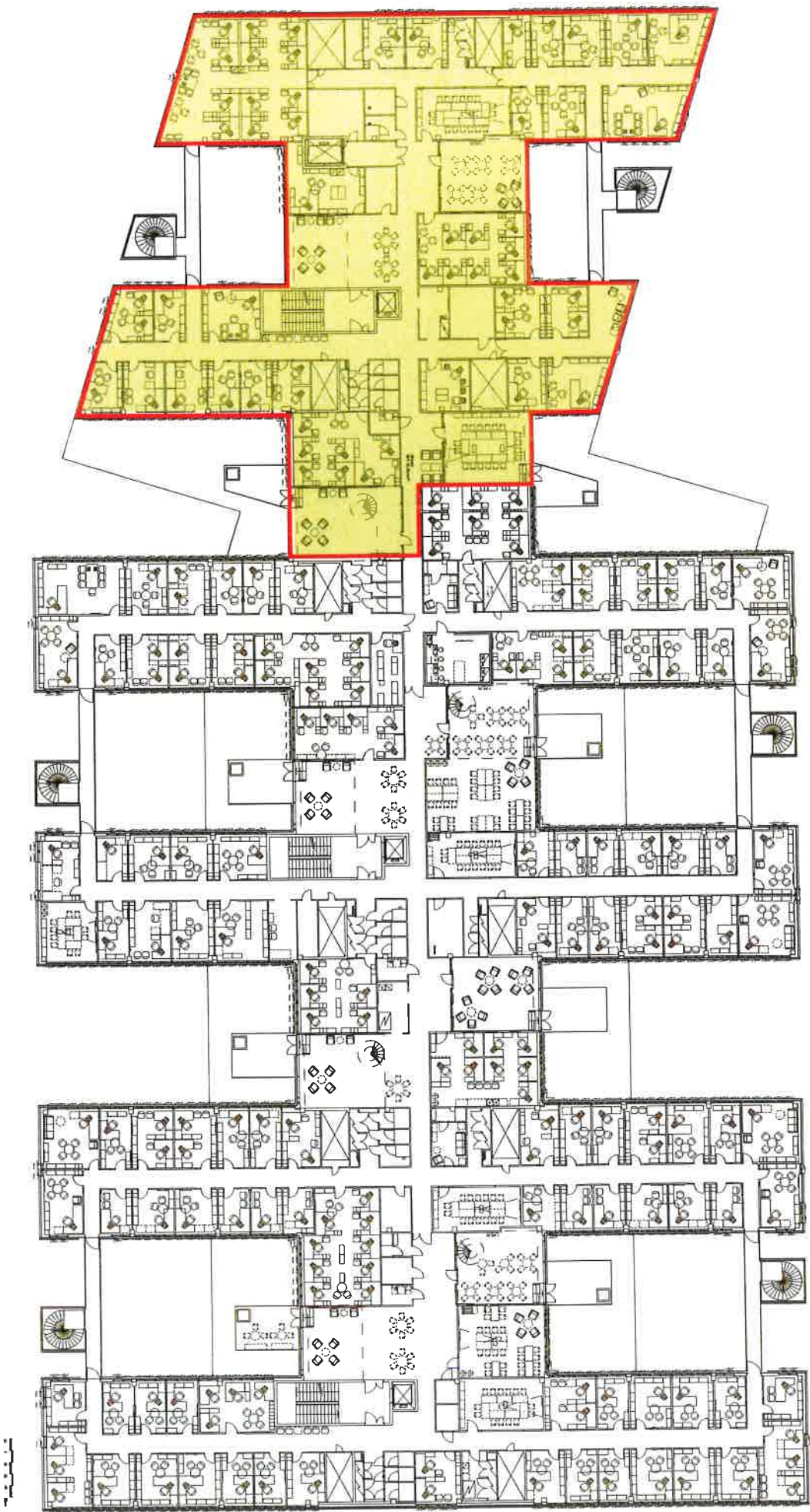
ÅBO AKADEMI

  
Jorma Mattinen  
rektor

  
Bengt Sundell  
planeringschef



KOY ICT-CITY  
4. KERROS



5

