

SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN SIIRROSTA

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Turun TeknologiaKiinteistöt Oy (Y-tunnus: 2349955-3)
Tykistökatu 6 B, Biocity
20520 Turku

(jäljempänä '**TeknologiaKiinteistöt**')

- 1.2. Turun Yliopisto (Y-tunnus: 0245896-3)
Yliopistonmäki
20014 Turku

(jäljempänä '**Yliopisto**')

- 1.3. Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Kaupunki**')

- 1.4. Turun ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus: 2528160-3)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Ammattikorkeakoulu**')

(jäljempänä yhdessä '**Sopijapuolet**' ja erikseen myös '**Sopijapuoli**')

2. SIIRRON TAUSTA JA TARKOITUS

TeknologiaKiinteistöt vuokranantajana ja Yliopisto vuokralaisena ovat 1.7.2015 solmineet vuokrasopimuksen 10190 koskien yhteensä noin 704,75 m²:n vuokratiloja 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 ja 126 Kiinteistö Oy ICT-Cityssä osoitteessa Joukahaisenkatu 3-5, 20520 Turku (jäljempänä "**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän sopimuksen liitteenä ([Liite1](#)).

Yliopisto ja Ammattikorkeakoulu ovat pyytäneet TeknologiaKiinteistöiltä lupaa sille, että Yliopisto siirtäisi Vuokrasopimuksen vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Ammattikorkeakoululle.

Ammattikorkeakoulu kuuluu Kaupungin kaupunkikonserniin ja Kaupunki omistaa 91 % Ammattikorkeakoulun osakkeista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia 1.7.2015 päivätyn Vuokrasopimuksen siirtämisestä Ammattikorkeakoululle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin ja turvata samalla Teknologiakiinteistöjen asema vuokranantajana vuokralaisen vaihtumisesta huolimatta siten, että Kaupunki sitoutuu tässä sopimuksessa sovittavaan vastuuseen Vuokrasopimuksen vuokralaista velvoittavien ehtojen täyttämiseen.

3. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA KAUPUNGIN VASTUU

Sopijapuolet sopivat, että Vuokrasopimus siirretään Ammattikorkeakoululle tämän sopimuksen ehtoja noudattaen tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupunki sitoutuu vastaamaan toissijaisesti siirronsaajan eli Ammattikorkeakoulun kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista vuokralaisen velvoitteista ja niiden täysimääräisestä täyttämisestä.

Tilanteessa, jossa Ammattikorkeakoulu vuokralaisena laiminlyö jonkin velvoitteensa täyttämisen, Teknologiakiinteistöjen tulee esittää täyttämättä jääneen sopimusvelvoitteen täyttämistä koskeva vaatimus Ammattikorkeakoululle ja informoida asiasta Kaupunkia. Mikäli Ammattikorkeakoulu ei 30 päivän aikana vaatimuksen esittämisestä täytä kyseistä velvoitettaan, on Teknologiakiinteistöillä välittömästi oikeus vaatia Kaupunkia täyttämään kyseinen täyttämättä jäänyt velvoite sekä suorittamaan täyttämättä jättämisestä aiheutuneet Vuokrasopimuksen mukaiset viivästys- ja muut seuraamukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille syntyy täysimääräinen regressioikeus suhteessa Ammattikorkeakouluun tilanteessa, jossa Kaupunki on Vuokrasopimuksen tai tämän sopimuksen johdosta tehnyt Ammattikorkeakoulun sijaan suorituksen Teknologiakiinteistöille. Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat, mikäli Ammattikorkeakoulu ei täysimääräisesti täytä velvoitteitaan Vuokrasopimuksen mukaisena vuokralaisena, mukaan lukien viivästys- ja muista seuraamuksista sekä perintäkuluista. Ammattikorkeakoulu on velvollinen vaatimuksesta suorittamaan Kaupungille edellä mainitut kustannukset. Ammattikorkeakoulu on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisesti viivästyskorkoa erääntyneelle saatavalle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN KAUPUNGILLE

Mikäli Kaupunki Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana luopuu Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä, taikka muutoin luovuttaa määräysvallan Ammattikorkeakoulussa, sitoutuu Kaupunki ennen edellä mainittuja oikeustoimia huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään kokonaan Kaupungille. Kaupunki on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ilmoittamaan Teknologiakiinteistöille, mikäli se edellä tarkoitetulla tavalla suunnittelee luopuvansa Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä taikka määräysvallasta.

Siinä tapauksessa, että Ammattikorkeakoulu tulee muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömäksi taikka muutoin toistuvasti rikkoo sen vastuulla oleva merkittäviä vuokralaisen velvoitteita, on Teknologiakiinteistöillä vaatimuksestaan oikeus ja Ammattikorkeakoululla ja Kaupungilla Teknologiakiinteistöjen vaatimuksesta velvollisuus siirtää Vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungille.

Vuokrasopimuksen siirryttyä Kaupungille, vastaa se yksin vuokralaisena Vuokrasopimuksesta sekä kaikkien siihen perustuvien vastuiden ja velvoitteiden täysimääräisestä täyttämisestä Teknologiakiinteistöille Vuokrasopimuksen voimassaolon loppuun saakka.

5. INSOLVENSSIMENETTELYN VAIKUTUKSESTA

Mikäli Ammattikorkeakoulu itse hakeutuu yrityssaneerausmenettelyyn, taikka jokin kolmas taho hakee Ammattikorkeakouluun kohdistuvan yrityssaneerausmenettelyn aloittamista, sitoutuu Kaupunki huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään Kaupungille. Ammattikorkeakoulu sitoutuu tällöin vastaavasti myötävaikuttamaan edellä tarkoitettuun Vuokrasopimuksen siirtoon.

Ammattikorkeakoulun mahdollisen konkurssitilanteen varalta Sopijapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Mikäli konkurssipesä ei liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla ota vastatakseen Vuokrasopimuksen ja tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Kaupunki, Teknologiakiinteistöjen niin vaatiessa, solmimaan uuden Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen vuokraamista koskevan sopimuksen Vuokrasopimuksen jäljellä olevaksi voimassaoloajaksi sekä sen ehtoja noudattaen. Selvyden vuoksi todetaan, että konkurssipesän vastuusta riippumatta Teknologiakiinteistöillä on aina oikeus tehokkaasti vaatia ja saada Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettyä tässä sopimuksessa mainituissa tapauksissa Kaupungille.
- 2) Mikäli konkurssipesä ottaa vastatakseen Vuokrasopimuksesta ja tästä sopimuksesta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla, ei Kaupunki kuitenkaan vapaudu Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen vastuusta, vaan Kaupungin vastuu Vuokrasopimuksesta jatkuu tässä sopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Selvyden vuoksi todettakoon, että Kaupunki sitoutuu kaikissa olosuhteissa, myös Ammattikorkeakoulun mahdollisessa insolvenssimenettelyssä, täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet täysimääräisesti Vuokrasopimuksessa ja tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla Vuokrasopimuksen loppuun asti.

6. AMMATTIKORKEAKOULUN SITOUMUS

Ammattikorkeakoulu vakuuttaa tutustuneensa Vuokrasopimukseen ja sitoutuu vuokralaisena Vuokrasopimukseen ja kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin sellaisenaan. Tämä sopimus yhdessä Vuokrasopimuksen kanssa muodostaa erottamattoman kokonaisuuden eikä tätä sopimusta tai Vuokrasopimusta voi erottaa toisistaan.

7. VAHINGONKORVAUS

Selvyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa myös Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksellaan Teknologiakiinteistöille aiheuttamista vahingoista sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksen perusteella Teknologiakiinteistöjen Kaupungilta vaatimista vahingoista, sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Kaupungilla ja Ammattikorkeakoululla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle. Teknologiakiinteistöillä on oikeus siirtää tämä sopimus samalla, kun se siirtää Vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokrauksen kohteen myynnin ja luovutuksen yhteydessä.

9. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin Vuokrasopimus on voimassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

12. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ . päivänä _____ kuuta 2016

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

Turun Yliopisto

Päivi Mikkola

Kalervo Väänänen

Turun kaupunki

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

NN
??

Turun ammattikorkeakoulu Oy

Sami Savolainen
toimitusjohtaja

13. LIITTEET

- 1) Vuokrasopimus 1.7.2015

SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN SIIRROSTA

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Turun Teknologiakiinteistöt Oy (Y-tunnus: 2349955-3)
Tykistökatu 6 B, Biocity
20520 Turku

(jäljempänä '**Teknologiakiinteistöt**')

- 1.2. Turun Yliopisto (Y-tunnus: 0245896-3)
Yliopistonmäki
20014 Turku

(jäljempänä '**Yliopisto**')

- 1.3. Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Kaupunki**')

- 1.4. Turun ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus: 2528160-3)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Ammattikorkeakoulu**')

(jäljempänä yhdessä '**Sopijapuolet**' ja erikseen myös '**Sopijapuoli**')

2. SIIRRON TAUSTA JA TARKOITUS

Teknologiakiinteistöt vuokranantajana ja Yliopisto vuokralaisena ovat 1.7.2015 solmineet vuokrasopimuksen 10192 koskien yhteensä noin 1 015,00 m²:n vuokratiloja 203, 204 ja 205 Kiinteistö Oy ICT-Cityssä osoitteessa Joukahaisenkatu 3-5, 20520 Turku (jäljempänä "**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän sopimuksen liitteenä (Liite1).

Yliopisto ja Ammattikorkeakoulu ovat pyytäneet Teknologiakiinteistöiltä lupaa sille, että Yliopisto siirtäisi Vuokrasopimuksen vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Ammattikorkeakoululle.

Ammattikorkeakoulu kuuluu Kaupungin kaupunkikonserniin ja Kaupunki omistaa 91 % Ammattikorkeakoulun osakkeista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia 1.7.2015 päivätyn Vuokrasopimuksen siirtämisestä Ammattikorkeakoululle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin ja turvata samalla Teknologiakiinteistöjen asema vuokranantajana vuokralaisen vaihtumisesta huolimatta siten, että Kaupunki sitoutuu tässä sopimuksessa sovittavaan vastuuseen Vuokrasopimuksen vuokralaista velvoittavien ehtojen täyttämiseen.

3. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA KAUPUNGIN VASTUU

Sopijapuolet sopivat, että Vuokrasopimus siirretään Ammattikorkeakoululle tämän sopimuksen ehtoja noudattaen tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupunki sitoutuu vastaamaan toissijaisesti siirronsaajan eli Ammattikorkeakoulun kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista vuokralaisen velvoitteista ja niiden täysimääräisestä täyttämisestä.

Tilanteessa, jossa Ammattikorkeakoulu vuokralaisena laiminlyö jonkin velvoitteensa täyttämisen, Teknologiakiinteistöjen tulee esittää täyttämättä jääneen sopimusvelvoitteen täyttämistä koskeva vaatimus Ammattikorkeakoululle ja informoida asiasta Kaupunkia. Mikäli Ammattikorkeakoulu ei 30 päivän aikana vaatimuksen esittämisestä täytä kyseistä velvoitettaan, on Teknologiakiinteistöillä välittömästi oikeus vaatia Kaupunkia täyttämään kyseinen täyttämättä jäänyt velvoite sekä suorittamaan täyttämättä jättämisestä aiheutuneet Vuokrasopimuksen mukaiset viivästys- ja muut seuraamukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille syntyy täysimääräinen regressioikeus suhteessa Ammattikorkeakouluun tilanteessa, jossa Kaupunki on Vuokrasopimuksen tai tämän sopimuksen johdosta tehnyt Ammattikorkeakoulun sijaan suorituksen Teknologiakiinteistöille. Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat, mikäli Ammattikorkeakoulu ei täysimääräisesti täytä velvoitteitaan Vuokrasopimuksen mukaisena vuokralaisena, mukaan lukien viivästys- ja muista seuraamuksista sekä perintäkuluista. Ammattikorkeakoulu on velvollinen vaatimuksesta suorittamaan Kaupungille edellä mainitut kustannukset. Ammattikorkeakoulu on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisesti viivästyskorkoa erääntyneelle saatavalle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN KAUPUNGILLE

Mikäli Kaupunki Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana luopuu Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä, taikka muutoin luovuttaa määräysvallan Ammattikorkeakoulussa, sitoutuu Kaupunki ennen edellä mainittuja oikeustoimia huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään kokonaan Kaupungille. Kaupunki on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ilmoittamaan Teknologiakiinteistöille, mikäli se edellä tarkoitetulla tavalla suunnittelee luopuvansa Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä taikka määräysvallasta.

Siinä tapauksessa, että Ammattikorkeakoulu tulee muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömäksi taikka muutoin toistuvasti rikkoo sen vastuulla oleva merkittäviä vuokralaisen velvoitteita, on Teknologiakiinteistöillä vaatimuksestaan oikeus ja Ammattikorkeakoululla ja Kaupungilla Teknologiakiinteistöjen vaatimuksesta velvollisuus siirtää Vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungille.

Vuokrasopimuksen siirryttyä Kaupungille, vastaa se yksin vuokralaisena Vuokrasopimuksesta sekä kaikkien siihen perustuvien vastuiden ja velvoitteiden täysimääräisestä täyttämisestä Teknologiakiinteistöille Vuokrasopimuksen voimassaolon loppuun saakka.

5. INSOLVENSSIMENETTELYN VAIKUTUKSESTA

Mikäli Ammattikorkeakoulu itse hakeutuu yrityssaneerausmenettelyyn, taikka jokin kolmas taho hakee Ammattikorkeakouluun kohdistuvan yrityssaneerausmenettelyn aloittamista, sitoutuu Kaupunki huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään Kaupungille. Ammattikorkeakoulu sitoutuu tällöin vastaavasti myötävaikuttamaan edellä tarkoitettuun Vuokrasopimuksen siirtoon.

Ammattikorkeakoulun mahdollisen konkurssitilanteen varalta Sopijapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Mikäli konkurssipesä ei liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla ota vastatakseen Vuokrasopimuksen ja tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Kaupunki, Teknologiakiinteistöjen niin vaatiessa, solmimaan uuden Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen vuokraamista koskevan sopimuksen Vuokrasopimuksen jäljellä olevaksi voimassaoloajaksi sekä sen ehtoja noudattaen. Selvyden vuoksi todetaan, että konkurssipesän vastuusta riippumatta Teknologiakiinteistöillä on aina oikeus tehokkaasti vaatia ja saada Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettyä tässä sopimuksessa mainituissa tapauksissa Kaupungille.
- 2) Mikäli konkurssipesä ottaa vastatakseen Vuokrasopimuksesta ja tästä sopimuksesta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla, ei Kaupunki kuitenkaan vapaudu Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen vastuusta, vaan Kaupungin vastuu Vuokrasopimuksesta jatkuu tässä sopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Selvyden vuoksi todettakoon, että Kaupunki sitoutuu kaikissa olosuhteissa, myös Ammattikorkeakoulun mahdollisessa insolvenssimenettelyssä, täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet täysimääräisesti Vuokrasopimuksessa ja tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla Vuokrasopimuksen loppuun asti.

6. AMMATTIKORKEAKOULUN SITOUMUS

Ammattikorkeakoulu vakuuttaa tutustuneensa Vuokrasopimukseen ja sitoutuu vuokralaisena Vuokrasopimukseen ja kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin sellaisenaan. Tämä sopimus yhdessä Vuokrasopimuksen kanssa muodostaa erottamattoman kokonaisuuden eikä tätä sopimusta tai Vuokrasopimusta voi erottaa toisistaan.

7. VAHINGONKORVAUS

Selvyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa myös Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksellaan Teknologiakiinteistöille aiheuttamista vahingoista sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksen perusteella Teknologiakiinteistöjen Kaupungilta vaatimista vahingoista, sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Kaupungilla ja Ammattikorkeakoululla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle. Teknologiakiinteistöillä on oikeus siirtää tämä sopimus samalla, kun se siirtää Vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokrauksen kohteen myynnin ja luovutuksen yhteydessä.

9. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin Vuokrasopimus on voimassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

12. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ . päivänä _____ kuuta 2016

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

Turun Yliopisto

Päivi Mikkola

Kalervo Väänänen

Turun kaupunki

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

NN
??

Turun ammattikorkeakoulu Oy

Sami Savolainen
toimitusjohtaja

13. LIITTEET

- 1) Vuokrasopimus 1.7.2015

SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN SIIRROSTA

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Turun Teknologiakiinteistöt Oy (Y-tunnus: 2349955-3)
Tykistökatu 6 B, Biocity
20520 Turku

(jäljempänä '**Teknologiakiinteistöt**')

- 1.2. Turun Yliopisto (Y-tunnus: 0245896-3)
Yliopistonmäki
20014 Turku

(jäljempänä '**Yliopisto**')

- 1.3. Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Kaupunki**')

- 1.4. Turun ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus: 2528160-3)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Ammattikorkeakoulu**')

(jäljempänä yhdessä '**Sopijapuolet**' ja erikseen myös '**Sopijapuoli**')

2. SIIRRON TAUSTA JA TARKOITUS

Teknologiakiinteistöt vuokranantajana ja Yliopisto vuokralaisena ovat 1.7.2015 solmineet vuokrasopimuksen 10193 koskien yhteensä noin 90,00 m²:n vuokratiloja 304 ja 305 Kiinteistö Oy ICT-Cityssä osoitteessa Joukahaisenkatu 3-5, 20520 Turku (jäljempänä "**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän sopimuksen liitteenä ([Liite1](#)).

Yliopisto ja Ammattikorkeakoulu ovat pyytäneet Teknologiakiinteistöiltä lupaa sille, että Yliopisto siirtäisi Vuokrasopimuksen vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Ammattikorkeakoululle.

Ammattikorkeakoulu kuuluu Kaupungin kaupunkikonserniin ja Kaupunki omistaa 91 % Ammattikorkeakoulun osakkeista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia 1.7.2015 päivätyn Vuokrasopimuksen siirtämisestä Ammattikorkeakoululle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin ja turvata samalla Teknologiakiinteistöjen asema vuokranantajana vuokralaisen vaihtumisesta huolimatta siten, että Kaupunki sitoutuu tässä sopimuksessa sovittavaan vastuuseen Vuokrasopimuksen vuokralaista velvoittavien ehtojen täyttämiseen.

3. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA KAUPUNGIN VASTUU

Sopijapuolet sopivat, että Vuokrasopimus siirretään Ammattikorkeakoululle tämän sopimuksen ehtoja noudattaen tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupunki sitoutuu vastaamaan toissijaisesti siirronsaajan eli Ammattikorkeakoulun kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista vuokralaisen velvoitteista ja niiden täysimääräisestä täyttämisestä.

Tilanteessa, jossa Ammattikorkeakoulu vuokralaisena laiminlyö jonkin velvoitteensa täyttämisen, Teknologiakiinteistöjen tulee esittää täyttämättä jääneen sopimusvelvoitteen täyttämistä koskeva vaatimus Ammattikorkeakoululle ja informoida asiasta Kaupunkia. Mikäli Ammattikorkeakoulu ei 30 päivän aikana vaatimuksen esittämisestä täytä kyseistä velvoitettaan, on Teknologiakiinteistöillä välittömästi oikeus vaatia Kaupunkia täyttämään kyseinen täyttämättä jäänyt velvoite sekä suorittamaan täyttämättä jättämisestä aiheutuneet Vuokrasopimuksen mukaiset viivästys- ja muut seuraamukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille syntyy täysimääräinen regressioikeus suhteessa Ammattikorkeakouluun tilanteessa, jossa Kaupunki on Vuokrasopimuksen tai tämän sopimuksen johdosta tehnyt Ammattikorkeakoulun sijaan suorituksen Teknologiakiinteistöille. Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat, mikäli Ammattikorkeakoulu ei täysimääräisesti täytä velvoitteitaan Vuokrasopimuksen mukaisena vuokralaisena, mukaan lukien viivästys- ja muista seuraamuksista sekä perintäkuluista. Ammattikorkeakoulu on velvollinen vaatimuksesta suorittamaan Kaupungille edellä mainitut kustannukset. Ammattikorkeakoulu on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisesti viivästyskorkoa erääntyneelle saatavalle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN KAUPUNGILLE

Mikäli Kaupunki Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana luopuu Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä, taikka muutoin luovuttaa määräysvallan Ammattikorkeakoulussa, sitoutuu Kaupunki ennen edellä mainittuja oikeustoimia huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään kokonaan Kaupungille. Kaupunki on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ilmoittamaan Teknologiakiinteistöille, mikäli se edellä tarkoitetulla tavalla suunnittelee luopuvansa Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä taikka määräysvallasta.

Siinä tapauksessa, että Ammattikorkeakoulu tulee muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömäksi taikka muutoin toistuvasti rikkoo sen vastuulla oleva merkittäviä vuokralaisen velvoitteita, on Teknologiakiinteistöillä vaatimuksestaan oikeus ja Ammattikorkeakoululla ja Kaupungilla Teknologiakiinteistöjen vaatimuksesta velvollisuus siirtää Vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungille.

Vuokrasopimuksen siirryttyä Kaupungille, vastaa se yksin vuokralaisena Vuokrasopimuksesta sekä kaikkien siihen perustuvien vastuiden ja velvoitteiden täysimääräisestä täyttämisestä Teknologiakiinteistöille Vuokrasopimuksen voimassaolon loppuun saakka.

5. INSOLVENSSIMENETTELYN VAIKUTUKSESTA

Mikäli Ammattikorkeakoulu itse hakeutuu yrityssaneerausmenettelyyn, taikka jokin kolmas taho hakee Ammattikorkeakouluun kohdistuvan yrityssaneerausmenettelyn aloittamista, sitoutuu Kaupunki huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään Kaupungille. Ammattikorkeakoulu sitoutuu tällöin vastaavasti myötävaikuttamaan edellä tarkoitettuun Vuokrasopimuksen siirtoon.

Ammattikorkeakoulun mahdollisen konkurssitilanteen varalta Sopijapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Mikäli konkurssipesä ei liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla ota vastatakseen Vuokrasopimuksen ja tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Kaupunki, Teknologiakiinteistöjen niin vaatiessa, solmimaan uuden Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen vuokraamista koskevan sopimuksen Vuokrasopimuksen jäljellä olevaksi voimassaoloajaksi sekä sen ehtoja noudattaen. Selvyden vuoksi todetaan, että konkurssipesän vastuusta riippumatta Teknologiakiinteistöillä on aina oikeus tehokkaasti vaatia ja saada Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettyä tässä sopimuksessa mainituissa tapauksissa Kaupungille.
- 2) Mikäli konkurssipesä ottaa vastatakseen Vuokrasopimuksesta ja tästä sopimuksesta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla, ei Kaupunki kuitenkaan vapaudu Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen vastuusta, vaan Kaupungin vastuu Vuokrasopimuksesta jatkuu tässä sopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Selvyden vuoksi todettakoon, että Kaupunki sitoutuu kaikissa olosuhteissa, myös Ammattikorkeakoulun mahdollisessa insolvenssimenettelyssä, täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet täysimääräisesti Vuokrasopimuksessa ja tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla Vuokrasopimuksen loppuun asti.

6. AMMATTIKORKEAKOULUN SITOUMUS

Ammattikorkeakoulu vakuuttaa tutustuneensa Vuokrasopimukseen ja sitoutuu vuokralaisena Vuokrasopimukseen ja kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin sellaisenaan. Tämä sopimus yhdessä Vuokrasopimuksen kanssa muodostaa erottamattoman kokonaisuuden eikä tätä sopimusta tai Vuokrasopimusta voi erottaa toisistaan.

7. VAHINGONKORVAUS

Selvyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa myös Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksellaan Teknologiakiinteistöille aiheuttamista vahingoista sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksen perusteella Teknologiakiinteistöjen Kaupungilta vaatimista vahingoista, sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Kaupungilla ja Ammattikorkeakoululla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle. Teknologiakiinteistöillä on oikeus siirtää tämä sopimus samalla, kun se siirtää Vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokrauksen kohteen myynnin ja luovutuksen yhteydessä.

9. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin Vuokrasopimus on voimassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

12. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ . päivänä _____ kuuta 2016

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

Turun Yliopisto

Päivi Mikkola

Kalervo Väänänen

Turun kaupunki

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

NN
??

Turun ammattikorkeakoulu Oy

Sami Savolainen
toimitusjohtaja

13. LIITTEET

- 1) Vuokrasopimus 1.7.2015

SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN SIIRROSTA

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Turun TeknologiaKiinteistöt Oy (Y-tunnus: 2349955-3)
Tykistökatu 6 B, Biocity
20520 Turku

(jäljempänä '**TeknologiaKiinteistöt**)

- 1.2. Turun Yliopisto (Y-tunnus: 0245896-3)
Yliopistonmäki
20014 Turku

(jäljempänä '**Yliopisto**)

- 1.3. Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Kaupunki**)

- 1.4. Turun ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus: 2528160-3)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Ammattikorkeakoulu**)

(jäljempänä yhdessä '**Sopijapuolet**' ja erikseen myös '**Sopijapuoli**')

2. SIIRRON TAUSTA JA TARKOITUS

TeknologiaKiinteistöt vuokranantajana ja Yliopisto vuokralaisena ovat 1.7.2015 solmineet vuokrasopimuksen 10194 koskien yhteensä noin 1 781,00 m²:n vuokratilaa 402 Kiinteistö Oy ICT-Cityssä osoitteessa Joukahaisenkatu 3-5, 20520 Turku (jäljempänä "**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän sopimuksen liitteenä (Liite1).

Yliopisto ja Ammattikorkeakoulu ovat pyytäneet TeknologiaKiinteistöiltä lupaa sille, että Yliopisto siirtäisi Vuokrasopimuksen vuokralaisen oikeudet ja veloitteet Ammattikorkeakoululle.

Ammattikorkeakoulu kuuluu Kaupungin kaupunkikonserniin ja Kaupunki omistaa 91 % Ammattikorkeakoulun osakkeista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia 1.7.2015 päivätyn Vuokrasopimuksen siirtämisestä Ammattikorkeakoululle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin ja turvata samalla Teknologiakiinteistöjen asema vuokranantajana vuokralaisen vaihtumisesta huolimatta siten, että Kaupunki sitoutuu tässä sopimuksessa sovittavaan vastuuseen Vuokrasopimuksen vuokralaista velvoittavien ehtojen täyttämiseen.

3. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA KAUPUNGIN VASTUU

Sopijapuolet sopivat, että Vuokrasopimus siirretään Ammattikorkeakoululle tämän sopimuksen ehtoja noudattaen tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupunki sitoutuu vastaamaan toissijaisesti siirronsaajan eli Ammattikorkeakoulun kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista vuokralaisen velvoitteista ja niiden täysimääräisestä täyttämisestä.

Tilanteessa, jossa Ammattikorkeakoulu vuokralaisena laiminlyö jonkin velvoitteensa täyttämisen, Teknologiakiinteistöjen tulee esittää täyttämättä jääneen sopimusvelvoitteen täyttämistä koskeva vaatimus Ammattikorkeakoululle ja informoida asiasta Kaupunkia. Mikäli Ammattikorkeakoulu ei 30 päivän aikana vaatimuksen esittämisestä täytä kyseistä velvoitettaan, on Teknologiakiinteistöillä välittömästi oikeus vaatia Kaupunkia täyttämään kyseinen täyttämättä jäänyt velvoite sekä suorittamaan täyttämättä jättämisestä aiheutuneet Vuokrasopimuksen mukaiset viivästys- ja muut seuraamukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille syntyy täysimääräinen regressioikeus suhteessa Ammattikorkeakouluun tilanteessa, jossa Kaupunki on Vuokrasopimuksen tai tämän sopimuksen johdosta tehnyt Ammattikorkeakoulun sijaan suorituksen Teknologiakiinteistöille. Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat, mikäli Ammattikorkeakoulu ei täysimääräisesti täytä velvoitteitaan Vuokrasopimuksen mukaisena vuokralaisena, mukaan lukien viivästys- ja muista seuraamuksista sekä perintäkuluista. Ammattikorkeakoulu on velvollinen vaatimuksesta suorittamaan Kaupungille edellä mainitut kustannukset. Ammattikorkeakoulu on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisesti viivästyskorkoa erääntyneelle saatavalle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN KAUPUNGILLE

Mikäli Kaupunki Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana luopuu Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä, taikka muutoin luovuttaa määräysvallan Ammattikorkeakoulussa, sitoutuu Kaupunki ennen edellä mainittuja oikeustoimia huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään kokonaan Kaupungille. Kaupunki on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ilmoittamaan Teknologiakiinteistöille, mikäli se edellä tarkoitetulla tavalla suunnittelee luopuvansa Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä taikka määräysvallasta.

Siinä tapauksessa, että Ammattikorkeakoulu tulee muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömäksi taikka muutoin toistuvasti rikkoo sen vastuulla oleva merkittäviä vuokralaisen velvoitteita, on Teknologiakiinteistöillä vaatimuksestaan oikeus ja Ammattikorkeakoululla ja Kaupungilla Teknologiakiinteistöjen vaatimuksesta velvollisuus siirtää Vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungille.

Vuokrasopimuksen siirryttyä Kaupungille, vastaa se yksin vuokralaisena Vuokrasopimuksesta sekä kaikkien siihen perustuvien vastuiden ja velvoitteiden täysimääräisestä täyttämisestä Teknologiakiinteistöille Vuokrasopimuksen voimassaolon loppuun saakka.

5. INSOLVENSSIMENETTELYN VAIKUTUKSESTA

Mikäli Ammattikorkeakoulu itse hakeutuu yrityssaneerausmenettelyyn, taikka jokin kolmas taho hakee Ammattikorkeakouluun kohdistuvan yrityssaneerausmenettelyn aloittamista, sitoutuu Kaupunki huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään Kaupungille. Ammattikorkeakoulu sitoutuu tällöin vastaavasti myötävaikuttamaan edellä tarkoitettuun Vuokrasopimuksen siirtoon.

Ammattikorkeakoulun mahdollisen konkurssitilanteen varalta Sopijapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Mikäli konkurssipesä ei liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla ota vastatakseen Vuokrasopimuksen ja tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Kaupunki, Teknologiakiinteistöjen niin vaatiessa, solmimaan uuden Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen vuokraamista koskevan sopimuksen Vuokrasopimuksen jäljellä olevaksi voimassaoloajaksi sekä sen ehtoja noudattaen. Selvyden vuoksi todetaan, että konkurssipesän vastuusta riippumatta Teknologiakiinteistöillä on aina oikeus tehokkaasti vaatia ja saada Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettyä tässä sopimuksessa mainituissa tapauksissa Kaupungille.
- 2) Mikäli konkurssipesä ottaa vastatakseen Vuokrasopimuksesta ja tästä sopimuksesta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla, ei Kaupunki kuitenkaan vapaudu Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen vastuusta, vaan Kaupungin vastuu Vuokrasopimuksesta jatkuu tässä sopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Selvyden vuoksi todettakoon, että Kaupunki sitoutuu kaikissa olosuhteissa, myös Ammattikorkeakoulun mahdollisessa insolvenssimenettelyssä, täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet täysimääräisesti Vuokrasopimuksessa ja tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla Vuokrasopimuksen loppuun asti.

6. AMMATTIKORKEAKOULUN SITOUMUS

Ammattikorkeakoulu vakuuttaa tutustuneensa Vuokrasopimukseen ja sitoutuu vuokralaisena Vuokrasopimukseen ja kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin sellaisenaan. Tämä sopimus yhdessä Vuokrasopimuksen kanssa muodostaa erottamattoman kokonaisuuden eikä tätä sopimusta tai Vuokrasopimusta voi erottaa toisistaan.

7. VAHINGONKORVAUS

Selvyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa myös Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksellaan Teknologiakiinteistöille aiheuttamista vahingoista sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksen perusteella Teknologiakiinteistöjen Kaupungilta vaatimista vahingoista, sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Kaupungilla ja Ammattikorkeakoululla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle. Teknologiakiinteistöillä on oikeus siirtää tämä sopimus samalla, kun se siirtää Vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokrauksen kohteen myynnin ja luovutuksen yhteydessä.

9. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin Vuokrasopimus on voimassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

12. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ . päivänä _____ kuuta 2016

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

Turun Yliopisto

Päivi Mikkola

Kalervo Väänänen

Turun kaupunki

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

NN
??

Turun ammattikorkeakoulu Oy

Sami Savolainen
toimitusjohtaja

13. LIITTEET

- 1) Vuokrasopimus 1.7.2015

SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN SIIRROSTA

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Turun TeknologiaKiinteistöt Oy (Y-tunnus: 2349955-3)
Tykistökatu 6 B, Biocity
20520 Turku

(jäljempänä '**TeknologiaKiinteistöt**')

- 1.2. Åbo Akademi (Y-tunnus: 0246312-1)
Domkyrkotorget 3
20500 Turku

(jäljempänä '**Åbo Akademi**')

- 1.3. Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Kaupunki**')

- 1.4. Turun ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus: 2528160-3)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Ammattikorkeakoulu**')

(jäljempänä yhdessä '**Sopijapuolet**' ja erikseen myös '**Sopijapuoli**')

2. SIIRRON TAUSTA JA TARKOITUS

TeknologiaKiinteistöt vuokranantajana ja Åbo Akademi vuokralaisena ovat 1.7.2015 solmineet vuokrasopimuksen 10198 koskien yhteensä noin 592,75 m²:n vuokratiloja 117b, 118b, 119b, 120b, 121b, 122b, 123b, 124b, ja 127 Kiinteistö Oy ICT-Cityssä osoitteessa Joukahaisenkatu 3-5, 20520 Turku (jäljempänä "**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän sopimuksen liitteenä (Liite1).

Åbo Akademi ja Ammattikorkeakoulu ovat pyytäneet TeknologiaKiinteistöiltä lupaa sille, että Åbo Akademi siirtäisi Vuokrasopimuksen vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Ammattikorkeakoululle.

Ammattikorkeakoulu kuuluu Kaupungin kaupunkikonserniin ja Kaupunki omistaa 91 % Ammattikorkeakoulun osakkeista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia 1.7.2015 päivätyn Vuokrasopimuksen siirtämisestä Ammattikorkeakoululle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin ja turvata samalla Teknologiakiinteistöjen asema vuokranantajana vuokralaisen vaihtumisesta huolimatta siten, että Kaupunki sitoutuu tässä sopimuksessa sovittavaan vastuuseen Vuokrasopimuksen vuokralaista velvoittavien ehtojen täyttämiseen.

3. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA KAUPUNGIN VASTUU

Sopijapuolet sopivat, että Vuokrasopimus siirretään Ammattikorkeakoululle tämän sopimuksen ehtoja noudattaen tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupunki sitoutuu vastaamaan toissijaisesti siirronsaajan eli Ammattikorkeakoulun kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista vuokralaisen velvoitteista ja niiden täysimääräisestä täyttämisestä.

Tilanteessa, jossa Ammattikorkeakoulu vuokralaisena laiminlyö jonkin velvoitteensa täyttämisen, Teknologiakiinteistöjen tulee esittää täyttämättä jääneen sopimusvelvoitteen täyttämistä koskeva vaatimus Ammattikorkeakoululle ja informoida asiasta Kaupunkia. Mikäli Ammattikorkeakoulu ei 30 päivän aikana vaatimuksen esittämisestä täytä kyseistä velvoitettaan, on Teknologiakiinteistöillä välittömästi oikeus vaatia Kaupunkia täyttämään kyseinen täyttämättä jäänyt velvoite sekä suorittamaan täyttämättä jättämisestä aiheutuneet Vuokrasopimuksen mukaiset viivästys- ja muut seuraamukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille syntyy täysimääräinen regressioikeus suhteessa Ammattikorkeakouluun tilanteessa, jossa Kaupunki on Vuokrasopimuksen tai tämän sopimuksen johdosta tehnyt Ammattikorkeakoulun sijaan suorituksen Teknologiakiinteistöille. Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat, mikäli Ammattikorkeakoulu ei täysimääräisesti täytä velvoitteitaan Vuokrasopimuksen mukaisena vuokralaisena, mukaan lukien viivästys- ja muista seuraamuksista sekä perintäkuluista. Ammattikorkeakoulu on velvollinen vaatimuksesta suorittamaan Kaupungille edellä mainitut kustannukset. Ammattikorkeakoulu on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisesti viivästyskorkoa erääntyneelle saatavalle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN KAUPUNGILLE

Mikäli Kaupunki Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana luopuu Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä, taikka muutoin luovuttaa määräysvallan Ammattikorkeakoulussa, sitoutuu Kaupunki ennen edellä mainittuja oikeustoimia huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään kokonaan Kaupungille. Kaupunki on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ilmoittamaan Teknologiakiinteistöille, mikäli se edellä tarkoitetulla tavalla suunnittelee luopuvansa Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä taikka määräysvallasta.

Siinä tapauksessa, että Ammattikorkeakoulu tulee muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömäksi taikka muutoin toistuvasti rikkoo sen vastuulla oleva merkittäviä vuokralaisen velvoitteita, on Teknologiakiinteistöillä vaatimuksestaan oikeus ja Ammattikorkeakoululla ja Kaupungilla Teknologiakiinteistöjen vaatimuksesta velvollisuus siirtää Vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungille.

Vuokrasopimuksen siirryttyä Kaupungille, vastaa se yksin vuokralaisena Vuokrasopimuksesta sekä kaikkien siihen perustuvien vastuiden ja velvoitteiden täysimääräisestä täyttämistä Teknologiakiinteistöille Vuokrasopimuksen voimassaolon loppuun saakka.

5. INSOLVENSSIMENETTELYN VAIKUTUKSESTA

Mikäli Ammattikorkeakoulu itse hakeutuu yrityssaneerausmenettelyyn, taikka jokin kolmas taho hakee Ammattikorkeakouluun kohdistuvan yrityssaneerausmenettelyn aloittamista, sitoutuu Kaupunki huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään Kaupungille. Ammattikorkeakoulu sitoutuu tällöin vastaavasti myötävaikuttamaan edellä tarkoitettuun Vuokrasopimuksen siirtoon.

Ammattikorkeakoulun mahdollisen konkurssitilanteen varalta Sopijapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Mikäli konkurssipesä ei liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla ota vastatakseen Vuokrasopimuksen ja tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Kaupunki, Teknologiakiinteistöjen niin vaatiessa, solmimaan uuden Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen vuokraamista koskevan sopimuksen Vuokrasopimuksen jäljellä olevaksi voimassaoloajaksi sekä sen ehtoja noudattaen. Selvyden vuoksi todetaan, että konkurssipesän vastuusta riippumatta Teknologiakiinteistöillä on aina oikeus tehokkaasti vaatia ja saada Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettyä tässä sopimuksessa mainituissa tapauksissa Kaupungille.
- 2) Mikäli konkurssipesä ottaa vastatakseen Vuokrasopimuksesta ja tästä sopimuksesta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla, ei Kaupunki kuitenkaan vapaudu Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen vastuusta, vaan Kaupungin vastuu Vuokrasopimuksesta jatkuu tässä sopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Selvyden vuoksi todettakoon, että Kaupunki sitoutuu kaikissa olosuhteissa, myös Ammattikorkeakoulun mahdollisessa insolvenssimenettelyssä, täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet täysimääräisesti Vuokrasopimuksessa ja tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla Vuokrasopimuksen loppuun asti.

6. AMMATTIKORKEAKOULUN SITOUMUS

Ammattikorkeakoulu vakuuttaa tutustuneensa Vuokrasopimukseen ja sitoutuu vuokralaisena Vuokrasopimukseen ja kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin sellaisenaan. Tämä sopimus yhdessä Vuokrasopimuksen kanssa muodostaa erottamattoman kokonaisuuden eikä tätä sopimusta tai Vuokrasopimusta voi erottaa toisistaan.

7. VAHINGONKORVAUS

Selvyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa myös Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksellaan Teknologiakiinteistöille aiheuttamista vahingoista sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksen perusteella Teknologiakiinteistöjen Kaupungilta vaatimista vahingoista, sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Kaupungilla ja Ammattikorkeakoululla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle. Teknologiakiinteistöillä on oikeus siirtää tämä sopimus samalla, kun se siirtää Vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokrauksen kohteen myynnin ja luovutuksen yhteydessä.

9. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin Vuokrasopimus on voimassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

12. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ . päivänä _____ kuuta 2016

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

Åbo Akademi

Ulla Achren

Mikko Hupa

Turun kaupunki

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

NN
??

Turun ammattikorkeakoulu Oy

Sami Savolainen
toimitusjohtaja

13. LIITTEET

- 1) Vuokrasopimus 1.7.2015

SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN SIIRROSTA

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Turun TeknologiaKiinteistöt Oy (Y-tunnus: 2349955-3)
Tykistökatu 6 B, Biocity
20520 Turku

(jäljempänä '**TeknologiaKiinteistöt**')

- 1.2. Åbo Akademi (Y-tunnus: 0246312-1)
Domkyrkotorget 3
20500 Turku

(jäljempänä '**Åbo Akademi**')

- 1.3. Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Kaupunki**')

- 1.4. Turun ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus: 2528160-3)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Ammattikorkeakoulu**')

(jäljempänä yhdessä '**Sopijapuolet**' ja erikseen myös '**Sopijapuoli**')

2. SIIRRON TAUSTA JA TARKOITUS

TeknologiaKiinteistöt vuokranantajana ja Åbo Akademi vuokralaisena ovat 1.7.2015 solmineet vuokrasopimuksen 10200 koskien yhteensä noin 1 366,00 m²:n vuokratiiloja 303, 306 ja 307 Kiinteistö Oy ICT-Cityssä osoitteessa Joukahaisenkatu 3-5, 20520 Turku (jäljempänä "**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän sopimuksen liitteenä ([Liite1](#)).

Åbo Akademi ja Ammattikorkeakoulu ovat pyytäneet TeknologiaKiinteistöiltä lupaa sille, että Åbo Akademi siirtäisi Vuokrasopimuksen vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Ammattikorkeakoululle.

Ammattikorkeakoulu kuuluu Kaupungin kaupunkikonserniin ja Kaupunki omistaa 91 % Ammattikorkeakoulun osakkeista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia 1.7.2015 päivätyn Vuokrasopimuksen siirtämisestä Ammattikorkeakoululle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin ja turvata samalla Teknologiakiinteistöjen asema vuokranantajana vuokralaisen vaihtumisesta huolimatta siten, että Kaupunki sitoutuu tässä sopimuksessa sovittavaan vastuuseen Vuokrasopimuksen vuokralaista velvoittavien ehtojen täyttämiseen.

3. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA KAUPUNGIN VASTUU

Sopijapuolet sopivat, että Vuokrasopimus siirretään Ammattikorkeakoululle tämän sopimuksen ehtoja noudattaen tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupunki sitoutuu vastaamaan toissijaisesti siirronsaajan eli Ammattikorkeakoulun kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista vuokralaisen velvoitteista ja niiden täysimääräisestä täyttämisestä.

Tilanteessa, jossa Ammattikorkeakoulu vuokralaisena laiminlyö jonkin velvoitteensa täyttämisen, Teknologiakiinteistöjen tulee esittää täyttämättä jääneen sopimusvelvoitteen täyttämistä koskeva vaatimus Ammattikorkeakoululle ja informoida asiasta Kaupunkia. Mikäli Ammattikorkeakoulu ei 30 päivän aikana vaatimuksen esittämisestä täytä kyseistä velvoitettaan, on Teknologiakiinteistöillä välittömästi oikeus vaatia Kaupunkia täyttämään kyseinen täyttämättä jäänyt velvoite sekä suorittamaan täyttämättä jättämisestä aiheutuneet Vuokrasopimuksen mukaiset viivästys- ja muut seuraamukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille syntyy täysimääräinen regressioikeus suhteessa Ammattikorkeakouluun tilanteessa, jossa Kaupunki on Vuokrasopimuksen tai tämän sopimuksen johdosta tehnyt Ammattikorkeakoulun sijaan suorituksen Teknologiakiinteistöille. Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat, mikäli Ammattikorkeakoulu ei täysimääräisesti täytä velvoitteitaan Vuokrasopimuksen mukaisena vuokralaisena, mukaan lukien viivästys- ja muista seuraamuksista sekä perintäkuluista. Ammattikorkeakoulu on velvollinen vaatimuksesta suorittamaan Kaupungille edellä mainitut kustannukset. Ammattikorkeakoulu on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisesti viivästyskorkoa erääntyneelle saatavalle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN KAUPUNGILLE

Mikäli Kaupunki Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana luopuu Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä, taikka muutoin luovuttaa määräysvallan Ammattikorkeakoulussa, sitoutuu Kaupunki ennen edellä mainittuja oikeustoimia huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään kokonaan Kaupungille. Kaupunki on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ilmoittamaan Teknologiakiinteistöille, mikäli se edellä tarkoitetulla tavalla suunnittelee luopuvansa Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä taikka määräysvallasta.

Siinä tapauksessa, että Ammattikorkeakoulu tulee muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömäksi taikka muutoin toistuvasti rikkoo sen vastuulla oleva merkittäviä vuokralaisen velvoitteita, on Teknologiakiinteistöillä vaatimuksestaan oikeus ja Ammattikorkeakoululla ja Kaupungilla Teknologiakiinteistöjen vaatimuksesta velvollisuus siirtää Vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungille.

Vuokrasopimuksen siirryttyä Kaupungille, vastaa se yksin vuokralaisena Vuokrasopimuksesta sekä kaikkien siihen perustuvien vastuiden ja velvoitteiden täysimääräisestä täyttämistä Teknologiakiinteistöille Vuokrasopimuksen voimassaolon loppuun saakka.

5. INSOLVENSSIMENETTELYN VAIKUTUKSESTA

Mikäli Ammattikorkeakoulu itse hakeutuu yrityssaneerausmenettelyyn, taikka jokin kolmas taho hakee Ammattikorkeakouluun kohdistuvan yrityssaneerausmenettelyn aloittamista, sitoutuu Kaupunki huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään Kaupungille. Ammattikorkeakoulu sitoutuu tällöin vastaavasti myötävaikuttamaan edellä tarkoitettuun Vuokrasopimuksen siirtoon.

Ammattikorkeakoulun mahdollisen konkurssitilanteen varalta Sopijapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Mikäli konkurssipesä ei liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla ota vastatakseen Vuokrasopimuksen ja tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Kaupunki, Teknologiakiinteistöjen niin vaatiessa, solmimaan uuden Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen vuokraamista koskevan sopimuksen Vuokrasopimuksen jäljellä olevaksi voimassaoloajaksi sekä sen ehtoja noudattaen. Selvyden vuoksi todetaan, että konkurssipesän vastuusta riippumatta Teknologiakiinteistöillä on aina oikeus tehokkaasti vaatia ja saada Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettyä tässä sopimuksessa mainituissa tapauksissa Kaupungille.
- 2) Mikäli konkurssipesä ottaa vastatakseen Vuokrasopimuksesta ja tästä sopimuksesta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla, ei Kaupunki kuitenkaan vapaudu Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen vastuusta, vaan Kaupungin vastuu Vuokrasopimuksesta jatkuu tässä sopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Selvyden vuoksi todettakoon, että Kaupunki sitoutuu kaikissa olosuhteissa, myös Ammattikorkeakoulun mahdollisessa insolvenssimenettelyssä, täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet täysimääräisesti Vuokrasopimuksessa ja tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla Vuokrasopimuksen loppuun asti.

6. AMMATTIKORKEAKOULUN SITOUMUS

Ammattikorkeakoulu vakuuttaa tutustuneensa Vuokrasopimukseen ja sitoutuu vuokralaisena Vuokrasopimukseen ja kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin sellaisenaan. Tämä sopimus yhdessä Vuokrasopimuksen kanssa muodostaa erottamattoman kokonaisuuden eikä tätä sopimusta tai Vuokrasopimusta voi erottaa toisistaan.

7. VAHINGONKORVAUS

Selvyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa myös Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksellaan Teknologiakiinteistöille aiheuttamista vahingoista sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksen perusteella Teknologiakiinteistöjen Kaupungilta vaatimista vahingoista, sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Kaupungilla ja Ammattikorkeakoululla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle. Teknologiakiinteistöillä on oikeus siirtää tämä sopimus samalla, kun se siirtää Vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokrauksen kohteen myynnin ja luovutuksen yhteydessä.

9. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin Vuokrasopimus on voimassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

12. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ . päivänä _____ kuuta 2016

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

Åbo Akademi

Ulla Achren

Mikko Hupa

Turun kaupunki

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

NN
??

Turun ammattikorkeakoulu Oy

Sami Savolainen
toimitusjohtaja

13. LIITTEET

- 1) Vuokrasopimus 1.7.2015

SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN SIIRROSTA

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Turun TeknologiaKiinteistöt Oy (Y-tunnus: 2349955-3)
Tykistökatu 6 B, Biocity
20520 Turku

(jäljempänä '**TeknologiaKiinteistöt**')

- 1.2. Åbo Akademi (Y-tunnus: 0246312-1)
Domkyrkotorget 3
20500 Turku

(jäljempänä '**Åbo Akademi**')

- 1.3. Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Kaupunki**')

- 1.4. Turun ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus: 2528160-3)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Ammattikorkeakoulu**')

(jäljempänä yhdessä '**Sopijapuolet**' ja erikseen myös '**Sopijapuoli**')

2. SIIRRON TAUSTA JA TARKOITUS

TeknologiaKiinteistöt vuokranantajana ja Åbo Akademi vuokralaisena ovat 1.7.2015 solmineet vuokrasopimuksen 10204 koskien yhteensä noin 383,50 m²:n vuokratilaa 403 Tila 2 Kiinteistö Oy ICT-Cityssä osoitteessa Joukahaisenkatu 3-5, 20520 Turku (jäljempänä "**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän sopimuksen liitteenä (Liite1).

Åbo Akademi ja Ammattikorkeakoulu ovat pyytäneet TeknologiaKiinteistöiltä lupaa sille, että Åbo Akademi siirtäisi Vuokrasopimuksen vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Ammattikorkeakoululle.

Ammattikorkeakoulu kuuluu Kaupungin kaupunkikonserniin ja Kaupunki omistaa 91 % Ammattikorkeakoulun osakkeista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia 1.7.2015 päivätyn Vuokrasopimuksen siirtämisestä Ammattikorkeakoululle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin ja turvata samalla Teknologiakiinteistöjen asema vuokranantajana vuokralaisen vaihtumisesta huolimatta siten, että Kaupunki sitoutuu tässä sopimuksessa sovittavaan vastuuseen Vuokrasopimuksen vuokralaista velvoittavien ehtojen täyttämiseen.

3. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA KAUPUNGIN VASTUU

Sopijapuolet sopivat, että Vuokrasopimus siirretään Ammattikorkeakoululle tämän sopimuksen ehtoja noudattaen tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupunki sitoutuu vastaamaan toissijaisesti siirronsaajan eli Ammattikorkeakoulun kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista vuokralaisen velvoitteista ja niiden täysimääräisestä täyttämisestä.

Tilanteessa, jossa Ammattikorkeakoulu vuokralaisena laiminlyö jonkin velvoitteensa täyttämisen, Teknologiakiinteistöjen tulee esittää täyttämättä jääneen sopimusvelvoitteen täyttämistä koskeva vaatimus Ammattikorkeakoululle ja informoida asiasta Kaupunkia. Mikäli Ammattikorkeakoulu ei 30 päivän aikana vaatimuksen esittämisestä täytä kyseistä velvoitettaan, on Teknologiakiinteistöillä välittömästi oikeus vaatia Kaupunkia täyttämään kyseinen täyttämättä jäänyt velvoite sekä suorittamaan täyttämättä jättämisestä aiheutuneet Vuokrasopimuksen mukaiset viivästys- ja muut seuraamukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille syntyy täysimääräinen regressioikeus suhteessa Ammattikorkeakouluun tilanteessa, jossa Kaupunki on Vuokrasopimuksen tai tämän sopimuksen johdosta tehnyt Ammattikorkeakoulun sijaan suorituksen Teknologiakiinteistöille. Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat, mikäli Ammattikorkeakoulu ei täysimääräisesti täytä velvoitteitaan Vuokrasopimuksen mukaisena vuokralaisena, mukaan lukien viivästys- ja muista seuraamuksista sekä perintäkuluista. Ammattikorkeakoulu on velvollinen vaatimuksesta suorittamaan Kaupungille edellä mainitut kustannukset. Ammattikorkeakoulu on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisesti viivästyskorkoa erääntyneelle saatavalle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN KAUPUNGILLE

Mikäli Kaupunki Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana luopuu Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä, taikka muutoin luovuttaa määräysvallan Ammattikorkeakoulussa, sitoutuu Kaupunki ennen edellä mainittuja oikeustoimia huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään kokonaan Kaupungille. Kaupunki on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ilmoittamaan Teknologiakiinteistöille, mikäli se edellä tarkoitetulla tavalla suunnittelee luopuvansa Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä taikka määräysvallasta.

Siinä tapauksessa, että Ammattikorkeakoulu tulee muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömäksi taikka muutoin toistuvasti rikkoo sen vastuulla oleva merkittäviä vuokralaisen velvoitteita, on Teknologiakiinteistöillä vaatimuksestaan oikeus ja Ammattikorkeakoululla ja Kaupungilla Teknologiakiinteistöjen vaatimuksesta velvollisuus siirtää Vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungille.

Vuokrasopimuksen siirryttyä Kaupungille, vastaa se yksin vuokralaisena Vuokrasopimuksesta sekä kaikkien siihen perustuvien vastuiden ja velvoitteiden täysimääräisestä täyttämisestä Teknologiakiinteistöille Vuokrasopimuksen voimassaolon loppuun saakka.

5. INSOLVENSSIMENETTELYN VAIKUTUKSESTA

Mikäli Ammattikorkeakoulu itse hakeutuu yrityssaneerausmenettelyyn, taikka jokin kolmas taho hakee Ammattikorkeakouluun kohdistuvan yrityssaneerausmenettelyn aloittamista, sitoutuu Kaupunki huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään Kaupungille. Ammattikorkeakoulu sitoutuu tällöin vastaavasti myötävaikuttamaan edellä tarkoitettuun Vuokrasopimuksen siirtoon.

Ammattikorkeakoulun mahdollisen konkurssitilanteen varalta Sopijapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Mikäli konkurssipesä ei liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla ota vastatakseen Vuokrasopimuksen ja tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Kaupunki, Teknologiakiinteistöjen niin vaatiessa, solmimaan uuden Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen vuokraamista koskevan sopimuksen Vuokrasopimuksen jäljellä olevaksi voimassaoloajaksi sekä sen ehtoja noudattaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että konkurssipesän vastuusta riippumatta Teknologiakiinteistöillä on aina oikeus tehokkaasti vaatia ja saada Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettyä tässä sopimuksessa mainituissa tapauksissa Kaupungille.
- 2) Mikäli konkurssipesä ottaa vastatakseen Vuokrasopimuksesta ja tästä sopimuksesta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla, ei Kaupunki kuitenkaan vapaudu Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen vastuusta, vaan Kaupungin vastuu Vuokrasopimuksesta jatkuu tässä sopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Kaupunki sitoutuu kaikissa olosuhteissa, myös Ammattikorkeakoulun mahdollisessa insolvenssimenettelyssä, täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet täysimääräisesti Vuokrasopimuksessa ja tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla Vuokrasopimuksen loppuun asti.

6. AMMATTIKORKEAKOULUN SITOUMUS

Ammattikorkeakoulu vakuuttaa tutustuneensa Vuokrasopimukseen ja sitoutuu vuokralaisena Vuokrasopimukseen ja kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin sellaisenaan. Tämä sopimus yhdessä Vuokrasopimuksen kanssa muodostaa erottamattoman kokonaisuuden eikä tätä sopimusta tai Vuokrasopimusta voi erottaa toisistaan.

7. VAHINGONKORVAUS

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa myös Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksellaan Teknologiakiinteistöille aiheuttamista vahingoista sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksen perusteella Teknologiakiinteistöjen Kaupungilta vaatimista vahingoista, sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Kaupungilla ja Ammattikorkeakoululla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle. Teknologiakiinteistöillä on oikeus siirtää tämä sopimus samalla, kun se siirtää Vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokrauksen kohteen myynnin ja luovutuksen yhteydessä.

9. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin Vuokrasopimus on voimassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

12. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ . päivänä _____ kuuta 2016

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

Åbo Akademi

Ulla Achren

Mikko Hupa

Turun kaupunki

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

NN
??

Turun ammattikorkeakoulu Oy

Sami Savolainen
toimitusjohtaja

13. LIITTEET

- 1) Vuokrasopimus 1.7.2015

SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN SIIRROSTA

1. SOPIJAPUOLET

- 1.1. Turun TeknologiaKiinteistöt Oy (Y-tunnus: 2349955-3)
Tykistökatu 6 B, Biocity
20520 Turku

(jäljempänä '**TeknologiaKiinteistöt**')

- 1.2. Åbo Akademi (Y-tunnus: 0246312-1)
Domkyrkotorget 3
20500 Turku

(jäljempänä '**Åbo Akademi**')

- 1.3. Turun kaupunki (Y-tunnus: 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Kaupunki**')

- 1.4. Turun ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus: 2528160-3)
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

(jäljempänä '**Ammattikorkeakoulu**')

(jäljempänä yhdessä '**Sopijapuolet**' ja erikseen myös '**Sopijapuoli**')

2. SIIRRON TAUSTA JA TARKOITUS

TeknologiaKiinteistöt vuokranantajana ja Åbo Akademi vuokralaisena ovat 1.7.2015 solmineet vuokrasopimuksen 10205 koskien yhteensä noin 341,50 m²:n vuokratilaa 403 Tila 3 Kiinteistö Oy ICT-Cityssä osoitteessa Joukahaisenkatu 3-5, 20520 Turku (jäljempänä "**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän sopimuksen liitteenä (Liite1).

Åbo Akademi ja Ammattikorkeakoulu ovat pyytäneet TeknologiaKiinteistöiltä lupaa sille, että Åbo Akademi siirtäisi Vuokrasopimuksen vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet Ammattikorkeakoululle.

Ammattikorkeakoulu kuuluu Kaupungin kaupunkikonserniin ja Kaupunki omistaa 91 % Ammattikorkeakoulun osakkeista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia 1.7.2015 päivätyn Vuokrasopimuksen siirtämisestä Ammattikorkeakoululle tässä sopimuksessa mainituin ehdoin ja turvata samalla Teknologiakiinteistöjen asema vuokranantajana vuokralaisen vaihtumisesta huolimatta siten, että Kaupunki sitoutuu tässä sopimuksessa sovittavaan vastuuseen Vuokrasopimuksen vuokralaista velvoittavien ehtojen täyttämiseen.

3. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO JA KAUPUNGIN VASTUU

Sopijapuolet sopivat, että Vuokrasopimus siirretään Ammattikorkeakoululle tämän sopimuksen ehtoja noudattaen tämän sopimuksen allekirjoituksella.

Kaupunki sitoutuu vastaamaan toissijaisesti siirronsaajan eli Ammattikorkeakoulun kaikista Vuokrasopimuksen mukaisista vuokralaisen velvoitteista ja niiden täysimääräisestä täyttämisestä.

Tilanteessa, jossa Ammattikorkeakoulu vuokralaisena laiminlyö jonkin velvoitteensa täyttämisen, Teknologiakiinteistöjen tulee esittää täyttämättä jääneen sopimusvelvoitteen täyttämistä koskeva vaatimus Ammattikorkeakoululle ja informoida asiasta Kaupunkia. Mikäli Ammattikorkeakoulu ei 30 päivän aikana vaatimuksen esittämisestä täytä kyseistä velvoitettaan, on Teknologiakiinteistöillä välittömästi oikeus vaatia Kaupunkia täyttämään kyseinen täyttämättä jäänyt velvoite sekä suorittamaan täyttämättä jättämisestä aiheutuneet Vuokrasopimuksen mukaiset viivästys- ja muut seuraamukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungille syntyy täysimääräinen regressioikeus suhteessa Ammattikorkeakouluun tilanteessa, jossa Kaupunki on Vuokrasopimuksen tai tämän sopimuksen johdosta tehnyt Ammattikorkeakoulun sijaan suorituksen Teknologiakiinteistöille. Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat, mikäli Ammattikorkeakoulu ei täysimääräisesti täytä velvoitteitaan Vuokrasopimuksen mukaisena vuokralaisena, mukaan lukien viivästys- ja muista seuraamuksista sekä perintäkuluista. Ammattikorkeakoulu on velvollinen vaatimuksesta suorittamaan Kaupungille edellä mainitut kustannukset. Ammattikorkeakoulu on velvollinen suorittamaan korkolain mukaisesti viivästyskorkoa erääntyneelle saatavalle.

4. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN KAUPUNGILLE

Mikäli Kaupunki Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana luopuu Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä, taikka muutoin luovuttaa määräysvallan Ammattikorkeakoulussa, sitoutuu Kaupunki ennen edellä mainittuja oikeustoimia huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään kokonaan Kaupungille. Kaupunki on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ilmoittamaan Teknologiakiinteistöille, mikäli se edellä tarkoitetulla tavalla suunnittelee luopuvansa Ammattikorkeakoulun osake-enemmistöstä taikka määräysvallasta.

Siinä tapauksessa, että Ammattikorkeakoulu tulee muutoin kuin tilapäisesti maksukyvyttömäksi taikka muutoin toistuvasti rikkoo sen vastuulla oleva merkittäviä vuokralaisen velvoitteita, on Teknologiakiinteistöillä vaatimuksestaan oikeus ja Ammattikorkeakoululla ja Kaupungilla Teknologiakiinteistöjen vaatimuksesta velvollisuus siirtää Vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungille.

Vuokrasopimuksen siirryttyä Kaupungille, vastaa se yksin vuokralaisena Vuokrasopimuksesta sekä kaikkien siihen perustuvien vastuiden ja velvoitteiden täysimääräisestä täyttämisestä Teknologiakiinteistöille Vuokrasopimuksen voimassaolon loppuun saakka.

5. INSOLVENSSIMENETTELYN VAIKUTUKSESTA

Mikäli Ammattikorkeakoulu itse hakeutuu yrityssaneerausmenettelyyn, taikka jokin kolmas taho hakee Ammattikorkeakouluun kohdistuvan yrityssaneerausmenettelyn aloittamista, sitoutuu Kaupunki huolehtimaan siitä, että Vuokrasopimus siirretään Kaupungille. Ammattikorkeakoulu sitoutuu tällöin vastaavasti myötävaikuttamaan edellä tarkoitettuun Vuokrasopimuksen siirtoon.

Ammattikorkeakoulun mahdollisen konkurssitilanteen varalta Sopijapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Mikäli konkurssipesä ei liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla ota vastatakseen Vuokrasopimuksen ja tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, sitoutuu Kaupunki, Teknologiakiinteistöjen niin vaatiessa, solmimaan uuden Vuokrasopimuksen mukaisten tilojen vuokraamista koskevan sopimuksen Vuokrasopimuksen jäljellä olevaksi voimassaoloajaksi sekä sen ehtoja noudattaen. Selvyden vuoksi todetaan, että konkurssipesän vastuusta riippumatta Teknologiakiinteistöillä on aina oikeus tehokkaasti vaatia ja saada Vuokrasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettyä tässä sopimuksessa mainituissa tapauksissa Kaupungille.
- 2) Mikäli konkurssipesä ottaa vastatakseen Vuokrasopimuksesta ja tästä sopimuksesta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n tarkoittamalla tavalla, ei Kaupunki kuitenkaan vapaudu Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokralaisen vastuusta, vaan Kaupungin vastuu Vuokrasopimuksesta jatkuu tässä sopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Selvyden vuoksi todettakoon, että Kaupunki sitoutuu kaikissa olosuhteissa, myös Ammattikorkeakoulun mahdollisessa insolvenssimenettelyssä, täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset vuokralaisen velvoitteet täysimääräisesti Vuokrasopimuksessa ja tässä sopimuksessa määritellyllä tavalla Vuokrasopimuksen loppuun asti.

6. AMMATTIKORKEAKOULUN SITOUMUS

Ammattikorkeakoulu vakuuttaa tutustuneensa Vuokrasopimukseen ja sitoutuu vuokralaisena Vuokrasopimukseen ja kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokralaisen vastuisiin ja velvoitteisiin sellaisenaan. Tämä sopimus yhdessä Vuokrasopimuksen kanssa muodostaa erottamattoman kokonaisuuden eikä tätä sopimusta tai Vuokrasopimusta voi erottaa toisistaan.

7. VAHINGONKORVAUS

Selvyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vastaa myös Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksellaan Teknologiakiinteistöille aiheuttamista vahingoista sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

Ammattikorkeakoulu vastaa Kaupunkiin nähden Ammattikorkeakoulun sopimusrikkomuksen perusteella Teknologiakiinteistöjen Kaupungilta vaatimista vahingoista, sekä mahdollisista viivästysseuraamuksista.

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kunkin Sopijapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Kaupungilla ja Ammattikorkeakoululla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle. Teknologiakiinteistöillä on oikeus siirtää tämä sopimus samalla, kun se siirtää Vuokrasopimuksen esimerkiksi vuokrauksen kohteen myynnin ja luovutuksen yhteydessä.

9. RIITOJEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut päättyvät tuloksettomina, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus astuu voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus on voimassa niin kauan kuin Vuokrasopimus on voimassa.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

12. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa ____ . päivänä _____ kuuta 2016

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

Åbo Akademi

Ulla Achren

Mikko Hupa

Turun kaupunki

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

NN
??

Turun ammattikorkeakoulu Oy

Sami Savolainen
toimitusjohtaja

13. LIITTEET

- 1) Vuokrasopimus 1.7.2015