

VUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Turun Teknologikiinteistöt Oy
Y-tunnus: 2349955-3
Osoite: Tykistökatu 6, 20520 Turku

Vuokranantajan yhteyshenkilö:
Mikko Lehtinen
Puh. 0400 960 626
Sähköposti: mikko.lehtinen@teknologiakiinteistot.fi

Vuokralainen

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

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

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

2. YHTEYSHENKILÖT

Sopimuskohdassa 1 on nimetty kummankin sopijapuolen yhteyshenkilöt, joiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

3. VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginhallituksen päätös XX.X.2016 § XX.

4. VUOKRAKOHDE

Yrityskylä -toimintaan liittyvät tilat osoitteissa Tykistökatu, Turku 20520. Vuokrattavat tilat sekä yhteiskäytössä olevat tilat on osoitettu liitteenä 1 olevissa pohjapiirustuksessa.

Tilojen huoneistoala on yhteensä 481,00 m². Tämän lisäksi vuokralaisella on käyttöoikeus vuokra-alueiden yleisiin tiloihin, joka ei ole vuokrattavassa pinta-ala mukana.

Vuokrakohde on osoitettu liitteenä 1 olevissa pohjapiirustuksissa. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohdan 5 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

5. KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan Turun kaupungille Yrityskylätoiminnan mahdollistamiseksi liitteen 1 mukaisesti. Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan samalla tasolla kuin se on vuokrakauden alkaessa koko vuokrakauden ajan.

Vuokrattavien tilojen tulee täyttää kaikki eri tiloille asetetut vuokrakauden alkaessa voimassaolevat säädökset ja viranomais määräykset koko vuokrakauden ajan.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen kolme (3) vuotta. Vuokrasopimuksen alkamisajankohta alkaa siitä, kun vuokralainen on saanut tilat hallintaansa, viimeistään kuitenkin 1.10.2016. Mikäli alkamisajankohta viivästyy, ei se aiheuta kummallekaan osapuolelle vahingonkorvausvaateita.

Tilat ovat vuokralaisen hallinnassa vuokra-ajan alusta lukien.

Mikäli osapuolet eivät solmi uutta määräaikaista vuokrasopimusta, jatkuu tämä vuokrasopimus määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana irtisanomisajalla, jonka pituus on 12 kk vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen ja 12 kk vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen, jollei jompikumpi osapuoli kirjallisesti irtisano sopimusta vähintään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden umpeutumista.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ

7.1 Kokonaisvuokra vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevista tiloista

Vuokralainen maksaa yksinomisessa käytössään olevista tiloista kokonaisvuokraa, joka on 5.000,00 € kuukausi, alv 0 %.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa vuokra-ajan alkaessa, ja kun tilat ovat vuokralaisen hallinnassa.

Kokonaisvuokra sisältää pääomakustannukset, kiinteistöosakeyhtiölle vastikkeina lämmityksestä ja jäädytyksestä aiheutuvat kulut, sekä lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajalle kuuluvat huoneistojen sisäpuoliset huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut sekä muut vastaavat kulut.

Kokonaisvuokra ei sisällä vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7.2 Käyttökorvaukset

Vuokralainen tekee kustannuksellaan tilojaan ja omaa toimintaansa koskevat IT-, telepalvelu-, siivous-, turvallisuus- ja vartiointi sekä sähkö- yms. sopimukset. Jätehuolto kuuluu vuokraan toimistokäyttöä vastaavalla tasolla. Jätteet tulee toimittaa jätehuoltopisteisiin. Jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu tavanomaista toimistokäyttöä enemmän jätettä tai se on laadultaan poikkeavaa, vuokralaisen tulee järjestää jätehuolto omalla kustannuksellaan tai sopia kulujen korvaamisesta vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen käyttösähkön ja veden kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Kiinteistösähkön kustannukset mukaan lukien jäädytyksen vaatiman sähkön kustannukset mak-

saa vuokranantaja. Mikäli sähköä ja vettä ei yksinomaan kyetä mittaamaan vuokrattujen huoneistojen osalta, laskutetaan sähkö ja vesi vuokratun huoneiston pinta-alan perusteella.

7.3 Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) arkipäivä.

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

Laskussa on eriteltävä ne perusteet, joiden mukaan laskun summa määräytyy.

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

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

8. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin 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. VUOKRANKOROTUS

9.1 Indeksikorotus

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

Perusindeksi on lokakuun 2016 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2018. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

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

9.2 Muut vuokranlisäykset

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

10. VAKUUS

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

11. VUOKRAKOHTTEEN PERUSKORJAUS

11.1 Vuokranantajan vastuulla olevat kunnostus- ja peruskorjaustyöt

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan kohteessaan kustannuksellaan liitteenä 2 olevan kuvauksen mukaiset kunnostustyöt. Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan myös muut mahdolliset korjaustyöt, joita kunnostustöiden asianmukainen suorittaminen vaatii, sekä sellaiset muut työt, joita viranomainen vaatii kohteessa suoritettavan.

Vuokralainen on tutustunut huolellisesti liitteenä oleviin asiakirjoihin eikä vuokralaisella ole niiden johdosta huomautettavaa. Vastuu kunnostustöiden suunnittelusta, toteuttamisesta ja valvonnasta on vuokranantajalla.

Kunnostustyöt on suoritettava voimassa olevien lakien ja asetusten, viranomais määräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Toteutettavien rakenneratkaisujen ja pintamateriaalien on oltava hyväntasoisia.

Vuokralaisella on oikeus valvoa rakennustöiden etenemistä. Kunnostustöiden valvontavastuu säilyy tästä huolimatta kuitenkin vuokranantajalla eikä vuokralaisen valvonta tuo vuokralaiselle vastuuta rakennustöiden suorittamisen asianmukaisuudesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja on huomioinut kunnostustöiden kustannukset tämän sopimuksen mukaisina, ja että vuokralainen ei osallistu kunnostustöiden kustannuksiin.

Vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö huolehtii viranomais lupien hankkimisesta.

11.2. Tilamuutosten aikataulu

Mahdolliset tilamuutokset alkavat aikaisintaan 1.8.2016 ja valmistuvat viimeistään 1.10.2016.

12. VUOKRAKOHTTEEN HOITO JA YLLÄPITO

12.1 Vuokranantajan velvollisuudet

12.1.1 Hoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja vastaa vuokraohtteen ylläpitotöiden ja korjausrakentamisen hankkimisesta ja kustannuksista siltä osin, kuin ne eivät yhtiöjärjestyksen tai lain nojalla kuulu kiinteistöosakeyhtiön vastuulle. Tässä sopimuksessa mainittuina ylläpitotöinä ja korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteissä 4 (palvelukuvaus) ja 3 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia osakehuoneiston omistajalle kuuluvia hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista lain, viranomaisten ja palva-kuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokraohtteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

Mikäli viranomainen kohdistaa vuokralaiseen vuokraohtteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Vuokranantaja kutsuu tällöin koolle vuokralaisen ja käyttäjän

edustajat. Kokouksessa sovitaan jatkotoimenpiteistä, jotta työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset täyttyvät.

12.1.2 Vuokrakohteelta vaadittava laatu

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 sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset.

12.1.3 Alihankinnat

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen hoitoon ja ylläpitoon kuuluvia tehtäviään alihankkijalla. Vuokranantaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan samoin kuin siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan vuokranantajalle asetettuja velvoitteita. Vuokralainen kohdistaa mahdolliset vaatimukset ja reklamaatiot aina vuokranantajaa kohtaan ja vuokranantaja vastaa näihin liittyvistä korvauksista vuokralaiselle, vaikka vuokranantajan vastuulla olevan työn tai palvelun suorittaja olisi vuokranantajan alihankkija.

12.1.4 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden ilmeessä

Vuokranantaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan käyttäjäasiakkaalle ja vuokralaiselle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka ilmenevät vuokranantajan vastuulla olevien tehtävien hoitamisen yhteydessä ja jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa käyttäjille tai vuokralaisen työntekijöiden työturvallisuudelle. Jos havaittu vika tai puute voi aiheuttaa hengenvaaraa, vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus eristää vaarallinen alue, taikka jos se ei ole mahdollista, opastetuluilla tai muilla merkinnöillä järjestää opastus, jonka perusteella vaarallinen paikka voidaan turvallisesti kiertää.

12.1.5 Erillistyöt

Vuokrasopimukseen kuuluvien tehtävien lisäksi vuokralaisella tai käyttäjäasiakkaalla on mahdollisuus teettää vuokranantajalla erikseen laskutettavia erillistöitä. Tilaus erillistöistä tehdään aina etukäteen kirjallisesti. Ennen töihin ryhtymistä vuokranantajan on ilmoitettava ja vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaan kirjallisesti hyväksyttävä töiden kokonais- tai kattohinta. Käyttäjäasiakkaan itsensä tilaamien erillistyöpalveluiden lasku osoitetaan suoraan käyttäjäasiakkaan hallintokunnalle.

12.2 Vuokralaisen velvollisuudet

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 kuitaamaan hänen käyttöönsä tulevan avaimen.

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista.

Vuokralainen vastaa kohteeseen hankkimiensa irtainten koneiden ja laitteiden sekä irtokalusteiden ylläpidosta, huollosta ja uusimisesta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

12.3 Ylläpidon seuranta

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja tilan käyttäjien kanssa.

Vuokranantaja kutsuu tilan käyttäjät vähintään kerran vuodessa seurantapalaveriin, jossa käydään lävitse ajankohtaisia kiinteistön ylläpitoon liittyviä.

12.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat palvelun laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytystä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioita ja poikkeamia vuokralainen pystyy valvomaan ja seuraamaan Granlund Manager -huoltokirjasta (12.3 Ylläpidon seuranta). Mikäli huoltokirja vaihtuu, on vuokranantajan tiedotettava tästä viipymättä.

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

12.5 Menettely vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuuksiaan

Jos osapuolilla on erimielisyyksiä kiinteistönhoidon-, ylläpidon- tai korjausrakentamistyön lopputuloksesta tai suorittamatta jättämisestä, vuokranantajalla on velvollisuus kutsua kahden viikon kuluessa vuokralaisen niin vaatiessa erikseen nimettävä seurantaryhmä koolle.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut aiheellisen reklamaation syytä kohtuullisen ajan kuluessa, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitut työt vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen tulee tällöin ilmoittaa toimenpiteestä vuokranantajalle viikkoa ennen töiden alkamista.

13. TOIMINNAN KESKEYTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai vähäistä merkittävämmiin häiriintyy vuokrakohteessa vuokranantajan tai kiinteistön omistajan vastuulla olevan virheen, vian tai puutteen johdosta, vuokralaisella on oikeus keskeytymisen tai häiriön osuutta vuokrakohteesta vastaavaan vuokralennukseen keskeytyksen tai häiriön ajan. Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista saamaan vapautusta vuokran maksamisesta, vuokralennusta tai korvausta vuokranantajalta tai kiinteistön omistajalta. Kiinteistössä tehtävät saneeraustyöt ja niistä aiheutuva välillinen kohtuullinen haitta, kuten saneerauksen äänet, eivät oikeuta vuokralaista vuokralennukseen.

Vuokralennuksen määrä vastaa virheen, vian tai puutteen osuutta vuokrakohteesta. Mikäli vika estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan, vuokralennuksen määrä on sama kuin kokonaisvuokran määrä. Keskeytyksen tai häiriön kesto lasketaan niiltä täysiltä vuorokausilta, joiden kuluessa toiminta on ollut keskeytyneenä.

Vuokranantaja voi välttää vuokralennuksen, mikäli vuokranantaja järjestää vuokralaiselle keskeytyksen ajaksi vastaavanlaiset ja -tasoiset vuokralaisen hyväksymät korvaavat tilat kustannuksellaan. Tällöin vuokranantaja vastaa myös kuluista, jotka aiheutuvat korvaaviin tiloihin muuttamisesta ja niiden käyttöönotosta tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Tällöin vuokralainen ei vapaudu vuokranmaksusta.

14. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

Vuokranantajan korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinkoja, joista vuokralainen on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä

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

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 vuokratilaa 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 vuokratilaa tai sen osaa ei ole voitu käyttää.

15. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin omia koneitaan tai laitteitaan, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne ja korjattava poistosta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisen tulee hankkia vuokranantajan hyväksyntä mainoslaitteille etukäteen. Vuokralainen vastaa laitteen hankkimisesta ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja asentaa laitteen ja huolehtii sen tavanomaisesta huollosta. Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa huoltokulut vuokralaiselta. Jos vuokralainen haluaa uusia mainoslaitteen erilaiseksi, muutoksesta on neuvoteltava vuokranantajan kanssa. Vuokranantajalla on oikeus kieltäytyä muutoksen hyväksymisestä ilman vuokran tarkistusta. Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja irrottaa laitteen ja korjaa sen poistamisesta aiheutuneet jäljet. Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa irrottamisesta aiheutuneet kulut vuokralaiselta. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan huolehtia irrotetun laitteen poistamisesta kiinteistön tiloista kahdessa viikossa siitä lukien, kun vuokranantaja on ilmoittanut, että laite on haettavissa. Ellei vuokralainen hae laitetta, vuokranantajalla on oikeus hävittää se vuokralaisen kustannuksella.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

Tämä sopimuskohta ei rajoita vuokralaisen oikeutta teettää edellä sopimuskohtassa 12.5 mainittuja korjaus- ja ylläpitotöitä.

16. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle neljä (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 kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

16.1. Sähkön hallittu katkaiseminen koko kiinteistöstä huolto- tai korjaustyön yhteydessä

Vuokranantaja ei vastaa välittömistä eikä välillisistä vahingoista huoltotöiden – ja korjaustöiden yhteydessä tehdystä sähkökatkoksesta, joka kestää alle 6 tuntia. Vuokranantajan tulee ilmoittaa ko. sähkökatkoksesta 4 viikkoa ennen katkosta.

17. VAKUUTUKSET

Sopijapuolet vastaavat toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä. Vuokralainen vastaa vuokra-kohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

18. ILKIVALTA

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista.

Mikäli ilkivaltaa on tehty vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa, vastaa näistä kustannuksista kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten laajuus ja kustannukset vuokralaisella etukäteen.

19. YLIVOIMAINEN ESTE

Vapauttamisperusteeksi (force majeure) katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energijakelun keskeytys, työselkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Jos sopimusvelvoitteen toteuttaminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä, sopimusvelvoitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Lähtökohta on, että ylivoimaisen esteen päättyessä sopimusvelvoitteet palaavat sopimuksen mukaisiksi.

Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle sopijapuolelle uhalla, että sopijapuoli muutoin menettää oikeuden vedota ylivoimaisen esteen muodostamaan 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.

20. MUUT YHTEISET TILAT

Pysäköintiin liittyen vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö on vuokralaiselle autopaikoituksesta antanut.

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

21. TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

22. YMPÄRISTÖVASTUUT

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

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

23. 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.

24. EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokraussuhde ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa vuokranantajalle tai sen harjoittamalle liiketoiminnalle. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

25. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan hyväksyntää. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi vastustaa sopimuksen siirtoa ilman perusteltua syytä. Sopimuksen mahdollisesta siirrosta tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle.

26. 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.

27. LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

- Liite 2 Kuvaus kunnostustöistä
- Liite 3 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiden sekä korjausrakentamisen vastuunjako-
lukko
- Liite 4 Huoneiston huolto- ja ylläpitotöiden palvelukuvaus

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos sopimuslomakkeen ja siinä mainittujen muiden asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan liitteitä edellä mainitussa järjestyksessä.

28. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Turussa XX.XX.2016

TURUN KAUPUNKI

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy

Alexi Randell
kaupunginjohtaja

Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja