

# VUOKRASOPIMUS

## 1 SOPIJAPUOLET

### ***Vuokranantaja***

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos  
Y-tunnus: 0204819-8  
Käyntiosoite: Puutarhakatu 1, 20100 Turku

Vuokranantajan yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:  
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen  
Puh. 050 558 9329  
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi

Vuokranantajan yhteyshenkilö ylläpitoon liittyvissä asioissa:  
Ylläpitoinsinööri Janne Virtanen  
Puh. 050 558 9348  
janne.virtanen@turku.fi

### ***Vuokralainen***

Turun Seudun Vesi Oy  
Y-tunnus: 0141915-3  
Käyntiosoite: Maariankatu 1, 20100 Turku

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:  
Toimitusjohtaja Aki Artimo  
Puh. 040 563 2141  
aki.artimo@turunseudunvesi.fi

Vuokralaisen yhteyshenkilö ylläpitoon liittyvissä asioissa:  
Toimitusjohtaja Aki Artimo  
Puh. 040 563 2141  
aki.artimo@turunseudunvesi.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 SOPIMUKSEN TAUSTAA

Tällä sopimuksella vuokrattavat tilat ovat olleet aiemmin, 31.12.2016 asti, Turun vesiliikelaitoksen omaisuutta. Vuokralainen on hallinnut jo ennen tätä sopimusta kohteita ja tuntee kohteet ja ottaa ne vastaan siinä kunnossa kuin ne vuokratukauden alkaessa ovat. Kohteista on tehty liite, josta ilmenee tällä sopimuksella vuokrattavien rakennusten kunto ja isoimmat tiedossa olevat korjaustarpeet, liite 1. Kohteiden tulevasta kunnossapidosta ja peruskorjauksesta sekä muista vastuista on sovittu tämän sopimuksen myöhemmissä kohdissa.

## 4 VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun kaupungin valtuuston päätös xx.x.2016 § xxx.

## 5 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Tällä sopimuksella vuokrataan Halisten vesilaitoksen alueelta, Halistentie 4 20540, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä sopimuksella vuokrataan ainoastaan rakennukset, ei niiden sisällä olevaa vuokralaisen omistama pumppaamo- tai vastaavaa laitteistoa tai mitään ko. kohteen käyttötarkoituksen mukaisen käyttämisen edellyttämää vuokralaisen omistamaa kiinteää tai irtainta laitteistoa rakennusten sisällä tai sen ulkopuolella. Kohteen sisällä oleva vesi ja sen vaatima infra eivät myöskään ole osa vuokrausta.

Vuokrattavat kohteet:

Varavesilaitos ja siihen kuuluvien toimintojen vaatimat tilat:

- 6200 päärakennus osat:
  - o 6200.009 joen puoleinen toimistorakennus, 2.krs toimistotilat ja pumppusali, 346,5m<sup>2</sup>
  - o 6200.012 50% yhteiskäyttötiloista, 156m<sup>2</sup>
  - o 6200.010 hallien 4 ja 5 välinen välitila 1. ja 2. kerros 50% tiloista, 450m<sup>2</sup>
  - o 6200.005 halli 4, 1997m<sup>2</sup>
- 6201 rakennus 7, vanha pumppaamo ja suodatinrakennus, 1124m<sup>2</sup>
- 6202 rakennus 9, valvomo ja vanha reaktio-osasto
  - o 6202.001 tuotantotilat, toimistotilat ja sosiaalitulat (valvomo), 766m<sup>2</sup>
  - o 6202.002 vanha reaktio-osasto, 690m<sup>2</sup>
- 6203 rakennus 2, vanha selkeytysosasto ja korjaus/tallitilat 50% tiloista, 1617m<sup>2</sup>
- 6213 rakennus 1, pumppuhuone, 152m<sup>2</sup>
- autopaikkoja 15 kappaletta (osa sijaitsee 6203.002 autokatoksessa)

Halistentiellä sijaitsee kaksi muuntamoaa, toinen päärakennuksessa ja toinen rakennuksessa 7. Niiden käytönjohdosta ja muista vastuuasioista on sovittu erikseen.

Vuokrakohteet on osoitettu tarkemmin liitteessä 2, pohjapiirroksset.

## 6 VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa molemmin puolisella 6 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokraus alkaa 1.1.2017. Tilat vuokrataan valmiina käyttöönottettavaksi. Yksittäisten rakennusten irtisanominen on mahdollista.

## 7 VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokrahinta (alv 0%) on kohteittain (ei sisällä vielä kulunvalvontaa):

- 6200 päärakennus osat:
  - o 6200.009 joen puoleinen toimistorakennus, 2.krs toimistotilat ja pumppusali, 1073,16€/kk
  - o 6200.012 50% yhteiskäyttötiloista, 433,45€/kk
  - o 6200.010 hallien 4 ja 5 välinen välitila 1. ja 2. kerros 50% tiloista, 1287€/kk
  - o 6200.005 halli 4, 5192,20€/kk
- 6201 rakennus 7, vanha pumppaamo ja suodatinrakennus, 2922,40€/kk
- 6202 rakennus 9, valvomo ja vanha reaktio-osasto
  - o 6202.001 tuotantotilat, toimistotilat ja sosiaalitulat (valvomo), 2190,76€/kk
  - o 6202.002 rak.9, vanha reaktio-osasto 0€
- 6203 rakennus 2, vanha selkeytysosasto ja korjaus/tallitilat 50% tiloista, 4204,20€/kk
- 6213 rakennus 1, pumppuhuone, 393,90€/kk
- autopaikkoja 15 kappaletta

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

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

Vuokra ei sisällä lämmitykseen, sähköenergiaan, veteen, siivoukseen tai jätehuoltoon liittyviä kustannuksia.

Vuokra sisältää kulunvalvonnan, kiinteistönhoidon ja kunnossapidon kohdassa 12 määritellyllä tavalla. Sopimuksen tekohetkellä ei ole tiedossa jatkuvaluonteisesti laskutettavat kulunvalvontaan liittyvät kustannukset ja ne tullaan lisäämään tässä sopimuskohdassa, *Vuokran määrä*, ilmoitettuihin summiin.

Vuokran lisäksi vuokranantaja laskuttaa erikseen vuokralaiselta erillistyönä tehtävät kunnossapidon kustannukset, jotka eivät kuulu kuukausittain vuokran yhteydessä veloittettavaan summaan.

Vuokralainen tekee kohteisiin omat energiasopimukset ja vastaa niiden sekä käyttöveden kustannuksista. Mikäli oman energiasopimuksen ja vesisopimuksen teko ei ole mahdollista, tulee vuokralaisen sopia yhteistyössä muiden vuokralaisten kanssa sähkö-, lämpö-, vesi- ja jätekustannusten jaosta. Sopimuksentekehoketkellä noudatetaan liitteessä 3, käyttökorvaukset, sovittua jakoa lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätekustannusten jaosta. Mikäli tilanne muuttuu, asiasta sovitaan kirjallisesti erikseen ja uudesta jakotavasta tehdään liite tähän vuokrasopimukseen.

Kohteiden peruskorjaukseen liittyvät investoinnit katetaan vyöryttämällä kustannukset erikseen sovitusti vuokralaiselle. Vaihtoehtoina on investointien maksaminen valmistumisvuonna vuokranantajalle tai osana vuokraa seuraavan kahdeksan (8) vuoden aikana lisättynä 4% korolla. Tuleva investointiohjelma laaditaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen kesken aina kolmeksi (3) vuodeksi kerrallaan. Lopullinen päätöksenteko investointikohteiden peruskorjauksista tehdään vuokranantajan toimivaltaisen elimen toimesta.

## **8 ARVONLISÄVERO**

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitettulla 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 perusindeksiin ja tarkistusindeksiin 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 vuokratarkistus 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 niin kauan kuin vuokralainen on seudullinen, 100% kaupunkien tai kuntien omistama, yhtiö.

## **11 VUOKRAKOHTEN PERUSKORJAUS**

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan kohteissa peruskorjaustyöt. Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan myös sellaiset muut työt, joita viranomainen vaatii kohteessa suoritettavan, pois lukien sellaiset työt, jotka johtuvat nimenomaisesti vuokralaisen kohteessa harjoittamasta erityistä tarkoitusta palvelevasta toiminnasta. Esimerkiksi vuokralaisen kohteessa harjoittamasta toiminnasta johtuvat erikoisilmanvaihtojärjestelmät ja kemikaaliprosesseihin liittyvät koneet ja laitteet kuuluvat vuokralaisen vastuulle. Viranomaisten vaatimat ja lainsäädännöstä johtuvat työt rinnastetaan peruskorjaustöihin.

Vuokrasopimuksen kohdan 5 mukaisesti tällä sopimuksella vuokrataan ainoastaan rakennukset, ei niiden sisällä olevaa vuokralaisen omistamaa pumppaamo- tai vastaavaa laitteistoa, tai mitään ko. kohteen käyttötarkoituksen mukaisen käyttämisen edellyttämää vuokralaisen omistamaa kiinteää tai irtainta laitteistoa rakennusten sisällä tai sen ulkopuolella. Kohteen sisällä oleva vesi ja sen vaatima infra eivät myöskään ole osa vuokrausta. Laitteistojen tai niiden osien tai veteen tai sen vaatimaan infraan liittyvät peruskorjauksista ja ylläpitokustannuksista vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Vuokrasopimuksen kohdan 7 mukaisesti kohteiden peruskorjaukseen liittyvät investoinnit katetaan vyöryttämällä kustannukset erikseen sovitusti vuokralaiselle. Peruskorjausinvestointien toteutuksen aikainen rahoitus ja valvonta ovat vuokranantajan vastuulla. Investoinnin valmistumisen jälkeen, vuokralainen maksaa vuokranantajalle investoinnin kustannukset. Vaihtoehtoina ovat investointien maksaminen valmistumisvuonna vuokranantajalle tai osana vuokraa seuraavan kahdeksan (8) vuoden aikana lisättynä 4% korolla. Tuleva investointiohjelma laaditaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen kesken aina kolmeksi (3) vuodeksi kerrallaan. Lopullinen päätöksenteko investointikohteiden peruskorjauksista tehdään vuokranantajan toimivaltaisen elimen toimesta.

Vastuunjaosta on laadittu vastuunjakotaulukko, liite 4.

## **12 VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO JA YLLÄPITO**

Vuokranantaja vastaa kohteen kiinteistönhoidosta liitteen 5 mukaisen palvelukuvauksen mukaisesti.

Vuokrasopimuksen kohdan 7 mukaisesti kohteiden kunnossapidosta vastaa vuokranantaja. Kunnossapito kuuluu vuokraan siinä laajuudessa kuin asiasta on sovittu vuokranantajan ja palveluntuottajan välisessä sopimuksessa. Myös kuukausittain vuokran yhteydessä maksettava kunnossapidon veloitussumma perustuu vuokranantajan ja palveluntuottajan väliseen sopimukseen. Kaikki sopimuksen ulkopuolelle jäävät lisätyöt peritään vuokralaiselta kaksi kertaa vuodessa. Perittävä summa perustuu rakennusten päälle kateineiden kustannusten prosentuaaliseen jakoon ko. rakennuksen vuokralaisten kesken vähennettynä kuukausittain veloitettavalla summalla.

Tuleva kunnossapito-ohjelma laaditaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen kesken aina vuodeksi kerrallaan (ylläpidon seurantaryhmä).

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista lain, viranomaisten ja palovaikutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomaismääräyksistä, pois lukien sellaiset työt, jotka johtuvat nimenomaisesti vuokralaisen kohteessa harjoittamasta erityistä tarkoitusta palvelevasta toiminnasta. Kustannukset vyörytetään vuokralaiselle kuten peruskorjaukskustannukset (kohta 11).

Vuokrakohteen mahdolliset turva-, vika- ja hälytysjärjestelmät ovat vuokralaisen omaisuutta ja vuokralainen on vastuulla järjestelmistä ja niiden vaatimista teknisistä ratkaisuista. Selvyyden vuoksi todetaan että kohteiden aitaaminen ja kameravalvonta ovat myös vuokralaisen vastuulla.

Kulunvalvontajärjestelmä tullaan uusimaan vuokranantajan toimesta ja kustannukset tullaan perimään vuokralaiselta kohdan 11 mukaisesti. Jatkuvaluonteisesti laskutettavat kulunvalvontaan liittyvät kustannukset (esim. lukijavuokrat) laskutetaan osana kuukausivuokraa ja tullaan lisäämään kohdassa 7 Vuokran määrä ilmoitettuihin summiin.

Mikäli viranomaisen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen kunnossapitoon kuuluvia tehtäviään alihankkijalla.

Sopimuksen molemmat osapuolet ovat velvollisia viipymättä ilmoittamaan toisilleen kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa lähiympäristölle tai vuokralaisen työntekijöiden työturvallisuudelle. Jos havaittu vika tai puute voi aiheuttaa hengenvaaraa, vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus eristää vaarallinen alue.

Pelastussuunnitelma laaditaan yhteistyössä kaikkien vuokralaisten ja vuokranantajan kesken. Ensisammutuskaluston (käsisammuttimet ja peitot) hankinta ja huolto ovat vuokralaisen vastuulla.

Vastuunjaosta on laadittu vastuunjakotaulukko, liite 4.

## **12.2 Ylläpidon seuranta ja seurantaryhmä**

Vuokranantaja kutsuu vuokralaisen kerran vuodessa seurantapalaveriin, jossa käydään lävitse ajankohtaisia kiinteistön ylläpitoon liittyviä tehtäviä. Seurantaryhmään kuuluu kaksi vuokranantajan nimeämää edustajaa sekä kaksi vuokralaisen nimeämää edustajaa.

## **12.3 Menettely mahdollisissa laiminlyönti- tai reklamaatioasioissa koskien kiinteistönhoitoa, ylläpitoa tai korjausrakentamista**

Jos osapuolilla on erimielisyyksiä kiinteistönhoidon-, ylläpidon- tai korjausrakentamistyön lopputuloksesta tai suorittamatta jättämisestä, kummallakin osapuolella on oikeus kutsua koolle seurantaryhmä.

## **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 vuokranalennukseen 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, vuokranalennusta tai korvausta vuokranantajalta tai kiinteistön omistajalta. Kiinteistössä tehtävät saneeraustyöt ja niistä aiheutuva välillinen kohtuullinen haitta, kuten saneerauksen äänet, eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen.

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

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

## **14 VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS**

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

Vuokralainen vastaa 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 vuokrakohdetta 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 vuokrakohdetta 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.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

## **16 VAKUUTUKSET**

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

## **17 ILKIVALTA**

Vuokralainen vastaa ilkeistä aiheutuneista kuluista.

## **18 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 julki seen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energijakelun keskeytykset,

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.

## **19 TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ**

Vuokrasuhteen päättyessä osa kohteista tai kaikki kohteet puretaan. Purkuvastuu kemikaalitulojen ja niihin liittyvien laitteiden sekä vuokralaisen prosessiin liittyvien laitteiden osalta on vuokralaisella. Muiden rakennusten purkuvastuu jää vuokranantajalle.

Purkuvastuuseen kuuluu kaikki kustannukset purkamisesta, mukaan lukien lupaprosessi, purkukustannukset ja mahdolliset pilaantuneiden maiden puhdistukset ja maatäytöt.

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.

## **20 YMPÄRISTÖVASTUUT**

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

## **21 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.

## **22 EDELLEENVUOKRAUS**

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

## **23 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. Liikkeenluovutustilanteessa sopimuksen mahdollisesta siirrosta tulee ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kaksi kuukautta ennen vuokraoikeuden siirtämistä.

## 24 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 kärjäoikeudessa.

## 25 LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

- Liite 1 Kohteiden kunto ja suurimmat korjaustarpeet
- Liite 2 Pohjapiirustukset
- Liite 3 Käyttökorvaukset
- Liite 4 Vastuunjakotaulukko
- Liite 5 Kiinteistönhoidon palvelunkuvaus

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.

## 26 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Turussa xx.x.2016

TURUN KAUPUNKI

Turun Seudun Vesi Oy

---

Aleksi Randell  
kaupunginjohtaja

---

Aki Artimo  
toimitusjohtaja