

VUOKRASOPIMUS**xx.2016****1. Sopijapuolet****Vuokranantaja**

TVT Asunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä: "yhtiö")
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku
Y-tunnus xxxxxx-x

Vuokranantajan yhteyshenkilö hankkeen toteuttamiseen liittyvissä asioissa:
Kehittämispäällikkö Johannes Malmi
Puh. 0400 363011
Sähköposti: johannes.malmi@tvt.fi

Vuokranantajan yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Asuntopalvelupäällikkö Erja Ylitalo
Puh. 040 5326990
Sähköposti: erja.ylitalo@tvt.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos (jäljempänä: "kaupunki")
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Puutarhakatu 1, 20100 Turku
Laskutusosoite:

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

Vuokralaisen yhteyshenkilö hankkeen toteuttamiseen liittyvissä asioissa:
Rakennuttajainsinööri Anne Antola
Sähköposti: anne.antola@turku.fi

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

2. Sopimuksen peruste

Sopimus perustuu Turun kaupunginvaltuuston päätökseen 28.9.2015 § 161.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena ovat varhaiskasvatuksen päivähoidotilat oheistiloineen ja piha-alueineen toteutettuna Malminkadun ja Hansakadun kulmaan rajautuvalle nk.

Tallimäen kentälle. Yhtiö ostaa tai vuokraa kyseisen tontin myöhemmin sovittavien ehtojen mukaisesti. Liite 1 asemapiirros.

Vuokrakohde on osoitettu liitteenä 2 olevissa piirustuksissa.

Vuokrattavat tilat vuokrataan valmiiksi rakennettuina rakennuttamissopimuksessa mainittujen periaatteiden ja suunnitelmien mukaan, ja liitteenä 3 olevan hankesuunnitelman mukaan.

Vuokrasopimuksen kohteena olevien tilojen huoneistoala on noin 1.667 m². Huoneistoalatieto täsmennetään hankkeen asiakirjojen valmistuttua.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat sekä rakennettu ulkoilupiha-alue.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöönotettavaksi sopimuskohdan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen tulee osallistumaan tilojen jatkosuunnitteluun ja tutustuu perusteellisesti vuokrauksen kohteena olevien tilojen rakennussuunnitelmiin ja rakennustapaselostukseen, joiden mukaisesti rakennustyö suoritetaan. Vuokralainen hyväksyy valmiit suunnitelmat.

Vuokrattavat tilat tulevat Turun kaupungin sivistystoimialan varhaiskasvatuksen arvonlisäveropalautukseen oikeuttavaan käyttöön.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan valmiina käyttöönotettaviksi käyttötarkoituksenaan päivähoitotilat.

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

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi.

5. Vuokra-aika

Tallimäen kentän päiväkodin vuokra-aika alkaa 1.1.2018 mutta kuitenkin viimeistään 1.8.2018. Vuokralaiselle tulee ilmoittaa tilojen käyttöönottopäivä 3 kuukautta ennen vuokrakauden alkua. Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 20 vuotta. Määräajan jälkeen vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa sopimusta toistaiseksi voimassaolevana 6 kuukauden irtisanomisajalla,

ostaa vuokrauksen kohde osapuolten sopimaan hintaan tai olla käyttämättä edellä mainittuja oikeuksiaan.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Kokonaisvuokra on enintään 41.374,95 euroa per kuukausi (alv 0 %) 30.7.2015 hintatasolla. Vuosittaiseksi kokonaisvuokraksi muodostuu enintään 496.499,40 euroa per vuosi (alv 0 %) 30.7.2015 hintatasolla.

Vuosi- ja kuukausivuokra määritellään uudelleen, kun kohteen toteutuneet pääomakustannukset ovat tiedossa. Kohteen valmistuttua Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle vuokralaskelman, joka perustuu toteutuneisiin kustannuksiin.

Kokonaisvuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta sekä maanvuokrasta. Pääomavuokra sisältää pääomakustannukset. Ylläpitovuokra sisältää kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluista, kunnossapitopalveluista, peruskorjauksista, isännöinnistä ja lämmityksestä aiheutuvat kulut sekä erilliskustannukset (esim. kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen). Näiden lisäksi kokonaisvuokraan sisältyy maanvuokra.

Maanvuokra määritellään siten, että se on yhtiön Turun kaupungille (maanomistaja) maksama maanvuokra tai omistustilanteessa tontin kauppahinta * 5 % vuodessa (elinkustannusindeksiä).

Pääomavuokra määritellään siten, että se on 7 % hankkeen toteutuneista perustamiskustannuksista. Pääomavuokra ei ole indeksisidonnainen.

Vuokralaisesta johtuvat rakennusaikaiset toiminnalliset lisätyöt eivät sisälly tähän vuokrasopimuksen, vaan niiden vaikutuksesta vuokraan sovitaan etukäteen erikseen, ja niistä tehdään erilliset päätökset.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta eikä vuokralaisen käyttöveden tai käyttösähkön kustannuksia.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Sähköliittymän hankkii kuitenkin vuokranantaja kustannuksellaan. Keittiön sähkö tulee voida mitata erikseen.

Vuokralainen tekee myös käyttövedestä sopimuksen tuottajan kanssa ja vastaa käyttöveden kustannuksista.

Lämmityksen kustannukset sisältyvät kokonaisvuokraan. Lämmitysenergian kulutus vuokra-kohteessa tulee antaa vuokralaiselle kalenterivuosittain tiedoksi.

Normaali jätehuolto kuuluu vuokraan.

Vuokralainen vastaa edellä mainittujen velvoitteiden lisäksi kustannuksellaan toimintansa aiheuttamista muista hoitokuluista kuten hallinnassaan olevien tilojen siivous- ja ongelmajäte- ym. vastaavista kuluista.

8. Arvonlisävero

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta alv-velvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauksen kohdetta kuntapalautukseen tai alv-vähennykseen oikeuttavaan toimintaan koko vuokrasuhteen ajan.

Mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai ei saa vuokrauksen kohteeseen liittyvien maksujen arvonlisäveroja täysimääräisesti vähennettyä vuokrauksen kohteena olevien tilojen osalta, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon.

Viranomaisten tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

9. Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (4.) arkipäivä.

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

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

Laskutus- tai vastaavia lisiä ei hyväksytä.

10. Vuokran tarkistaminen

10.1 Indeksitarkistus

10.1.1 Pääomavuokra

Pääomavuokra ei ole indeksisidonnainen.

10.1.2 Maanvuokra

Mikäli vuokranantaja omistaa tontin maanvuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa,

jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Maanvuokra määritellään siten, että se on yhtiön Turun kaupungille (maanomistaja) maksama maanvuokra. Omistustilanteessa on maanvuokra tontin kauppahinta * 5 % vuodessa (elinkustannusindeksiä).

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1906 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuositain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

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

10.1.3 Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra sidotaan täysimääräisesti kiinteistön ylläpidon indeksiin (2010=100).

Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Vuokran vuosittainen tarkistus on kuitenkin aina vähintään 3 %. Sopimuksen mukainen kuukausivuokra on laskettu 9/2015 tasoon.

Perusindeksi on xx kiinteistön ylläpidon indeksin pisteluku. Vuokra tarkistetaan vuokrauksen alkamisvuoden jälkeisen vuoden tammikuussa lokakuun 20xx indeksin mukaan ja siitä eteenpäin säännöllisesti vuosittain. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Indeksien muutos otetaan huomioon tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

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

10.2 Muut vuokranlisäykset

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

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämiseksi aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään, tästä kuitenkin sovitaan tapauskohtaisesti kirjallisesti erikseen.

10.2 Vakuus

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

11. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

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

12. Vuokrasopimuksen siirto

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

Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

13. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalustuksesta vastaa vuokralainen omalla kustannuksellaan. Vuokralainen hankkii ja asentaa toimintansa edellyttämät hankintaraja- ja vastuunjakotaulukossa vuokralaisen vastuulle nimetyt koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta.

Vuokranantaja huoltaa, ylläpitää sekä uusii vastuunjakotaulukossa vuokranantajan vastuulle nimetyt koneet ja laitteet. Vuokralainen hankkii ja asentaa kaikki toimintansa edellyttämät muut kuin rakennustapaselostuksessa mainitut koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta ja ylläpidosta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta ja vartiointitarpeesta.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan tavanomaisesta jätehuollosta. Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa siitä, että hänen vuokratiloissa harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomais määräysten säännökset ja että vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

14. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

14.1 Hoidon ja ylläpidon yhteyshenkilöt

Vuokranantaja ja Vuokralainen nimeävät vuokrakohteen hoidon ja ylläpidon yhteyshenkilöt, jotka ovat sopimusosapuolien ensisijaiset yhteyshenkilöt vuokrakohteen hoitoon ja ylläpitoon liittyvissä kysymyksissä. TVT:n yhteyshenkilönä toimii isännöitsijä.

14.2 Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko

Kustannusten ja palveluiden vastuunjako on esitetty vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tehdyssä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukossa, joka on liitteenä 4.

14.3 Vuokranantajan velvollisuudet

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

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

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

Lisäksi vuokranantajan vastuulle kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Vuokranantajan vastuulla on myös ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohtetta palvelevien rakennelmien hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Em. ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt. Jos em. töiden todetaan johtuvan vuokralaisen tahallisesta laiminlyönnistä tai muusta törkeästä huolimattomuudesta, vuokralaisella on korvausvelvollisuus.

Vuokranantajan tulee reagoida vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin viipymättä.

Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnon hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy hyvällä tasolla.

Kohteen ulkoalueiden ylläpidon hoitoluokan on oltava kiinteistöpalvelujen yleisten laatuvaatimusten (KiinteistöRYL 2009) mukaisesti A2 pääsisäänkäynnin ympäristössä ja kulkuväylillä, sekä muualla kiinteistöllä A3.

Kohteen sisäilmaston on koko vuokrakauden ajan täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset (liite 5).

14.4 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista ja kohteen mahdollisesta vartioinnista.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

Vuokranantaja hankkii palvelukeittiön koneet ja laitteet kustannuksellaan. Koneiden ja laitteiden huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta vastaa vuokralainen.

Vuokranantaja vastaa pihalla sijaitsevien leikkialueiden lain edellyttämistä vaatimuksista kuten tarkastuksista, huolloista ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasiuksesta ja korjaustarpeesta. Tarvittaessa normaali kuluminen voidaan arvioida vertaamalla tiloja Turun kaupungin päivähoitoyksiköiden käytössä olevien vastaavan ikäisiin tiloihin.

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.

14.5 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden johdosta

Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen sopijapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

14.6 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantaryhmä järjestäytyy vuokrakauden alussa pidettävässä aloituskokouksessa. Seurantaryhmän kutsuu koolle vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös muita osallistujia, kuten asiantuntijatahoja.

Seurantaryhmä määrittelee vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä määrittelee seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. Seurantaryhmä kokoontuu tarvittaessa keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

Seurantaryhmän jäsenille annetaan käyttöoikeus huoltokirjaan (Tampuuri tai vastaava), josta voi halutessa seurata huoltotoimenpiteiden toteutumista.

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralaisen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

14.7 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat vuokrakohteen tai sen ylläpito- ja kiinteistönhoito- tai korjausrakentamistöiden laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioita ja poikkeamia vuokralainen pystyy valvomaan ja seuraamaan sähköisestä huoltokirjasta (esim. Tampuuri).

Reklamaatio poikkeamasta tai virheestä voidaan tehdä huoltokirjaan sähköisesti tai esimerkiksi sähköpostilla vuokranantajan nimeämälle henkilölle.

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. 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 koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

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

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

16. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Mikäli huoneiston käyttö estyy korjauksen johdosta, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta ja niiltä osin, kuin huoneisto ei ole käytettävissä.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat toiminnalliset muutostyöt suoritetaan vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkuoikeutta.

17. Vahingot

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavalla näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuutta ei ole täytetty.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka vuokralaisen alivuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrauksen kohteelle.

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

18. Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- kaapelitelevisio-, puhelin-, tietoliikenne- ja sähkölaitteissa tai vastaavissa laitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. häiriöistä. Vuokranantaja ei vastaa matkapuhelinverkon kuuluvuudesta.

19. Vakuutukset

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

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

20. Ilkivalta

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista. Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkivallasta vastaa kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset vuokralaisella etukäteen.

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 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

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

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

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. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Ellei sopimuksen ehtoista ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

Tähän sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

25. Sopimuksen liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Asemapiirros, täydennetään kun on valmis
2. Arkkitehtipiirustukset, täydennetään kun on valmis
3. Hankesuunnitelma, hyväksytty Turun kaupunginvaltuuston päätöksellä 28.9.2015 § 161
4. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko, luonnos jota täydennetään

5. Sisäilmastoluokitus 2008 (RT 07-10946)

Sopijapuolet hyväksyvät, että sopimukseen sovelletaan liitteenä 8 Sisäilmastoluokitusta 2008 (RT-10946), vaikka asiakirjaa ei ole liitetty tämän sopimuslomakkeen liitteeksi

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI,

Kiinteistöliikelaitos

TVT Asunnot Oy perustettavan
yhtiön lukuun

Jouko Turto
Toimialajohtaja

xxx
Hallituksen puheenjohtaja