

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Turun Toriparkki Oy (y-tunnus: 2034713-2)
Aurakatu 5 A
20100 Turku

Puh: 0400 787376
Yhteyshenkilö: Jari Pölönen
jari.polonen@hermaski.fi

jäljempänä '**Vuokranantaja**'

Vuokralainen

Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8)
Tilapalvelukeskus
Linnankatu 90

Yhteyshenkilö
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
tiina.aaltonen@turku.fi

jäljempänä '**Vuokralainen**'

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä jäljempänä '**Osapuolet**' ja erikseen '**Osapuoli**'.

2. Aikaisemmat sopimukset

Tällä sopimuksella ei muuteta 16.5.2017 päivityssä maanvuokrasopimuksessa tai 29.3.2018 päivityssä maanvuokrasopimuksen vastuunjakotaulukossa sovittuja vastuunjakoperiaatteita ja muita em. sopimusten ehtoja.

3. Vuokrauksen kohde ja käyttötarkoitus:

Vuokrauksen kohteena ovat Liitteessä 1 Tilaluettelossa yksilöidyn mukaiset Kiinteistö Oy Turun Metron (y-tunnus: 3002362-5, "**Kiinteistöyhtiö**") omistamat ja Vuokranantajan osakkeiden nojalla hallitsevat maanalaiset sosiaali- ja varastotilat sekä lataustilat, jotka sijoittuvat kauppatorin tai kauppatorin viereisten katujen alle (jäljempänä "**Vuokrauksen kohde**"). Yhteenlaskettu huoneistoala Vuokrauksen kohteessa on yhteensä noin 1350 hm². Pinta-aratiedot tarkistetaan rakentamisen päätyttyä.

Vuokrauksen kohde luovutetaan Vuokralaisen käytettäväksi Liitteen 1 tilaluettelossa yksilöidyn käyttötarkoituksen mukaisesti mm. kauppatorin toimintoja palvelevina sosiaali- ja varastotiloina sekä lataustiloina. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista etukäteissuostumusta käyttää Vuokrauksen kohdetta tai sen osaa muuhun kuin Liitteen 1 mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokranantaja vastaa siitä, että tiloja voidaan käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokralaisen käytettävissä ovat myös kulkuyhteydet Turun Toriparkki Oy:n, Kiinteistö Oy Turun Metron ja Kiinteistö Oy Turun Toripaviljonkien omistamissa kiinteistöissä. Kiinteistönomistajalla on oikeus antaa yhteisten tilojen käyttöä koskevia määräyksiä. Kulkuyhteyksien samoin kuin poistumisteiden tulee olla aina vapaina ja käytettävissä, eikä niissä saa säilyttää tavaroita.

4. Vuokra-aika

Tämä vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on neljäkymmentä (40) vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien, ellei Vuokrauksen kohdetta ole lunastettu Vuokralaisen toimesta kohdan 15 mukaisesti. Määräajan päätyttyä vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana molemminpuolisella vuoden (1) irtisanomisajalla.

Vuokranmaksuvelvoitteenalkamispäivä ja hallinnan luovutus:

Vuokranmaksuvelvoite alkaa kun Vuokrauksen kohteen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle täysin valmiina käyttöön otettavaksi ja kaikki viranomaisvaatimukset täytettynä vaiheittain Liitteen 3 mukaisin alueittain. Hallinnanluovutuksen ajankohta ei ole tätä sopimusta allekirjoitettaessa Osapuolten tiedossa.

Hallinnanluovutusajankohdan varmistuttua Osapuolet täsmentävät sen erikseen tämän sopimuksen Liitteen 3 mukaisella vahvistuksella. Vuokranantajan on ilmoitettava hallinnanluovutuksen alkamisajankohta Vuokralaiselle viimeistään 6 kuukautta ennen vuokrauksen hallinnanluovutusta

5. Kohteen rakentaminen, rakennuskustannukset ja vuokra

Kohteen rakentaminen ja rakentamiskustannukset

Turun Toriparkki Oy sitoutuu toteuttamaan kaupungin vuokraukseen tulevat Liitteenä 1-2 olevien suunnitelmien, rakennustapaselostuksen ja kaupungin laatuvaatimusten mukaiset tilat yhteensä noin 1350 hm², open book -periaatteella toteutuneiden todellisten kustannusten mukaisesti 3.375 M€:n tavoitehinnalla kattohinnan ollessa 3,712 M€. Mikäli rakentamiskustannukset ylittävät edellä mainitun kattohinnan, kaupungin pääomavuokra määräytyy kuitenkin laskettuna edellä mainitusta kattohinnasta jäljempänä kohdassa 6 tarkemmin kuvatuksi. Selvyden vuoksi on todettava, että jos Turun kaupunki on maksanut hankkeen kustannuksia ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista, Turun kaupungin maksamia määriä ei voi sisällyttää Turun kaupungin maksettavaksi hankkeen kustannuksina vuokrana eikä muunakaan maksusuutena.

Liitteenä oleviin suunnitelmiin vain Vuokralaisen vaatimuksesta tehtävillä muutoksilla on hintaa nostava tai laskeva vaikutus. Lisä- ja muutostöistä ja niiden vaikutuksesta hintaan on sovittava aina kirjallisesti etukäteen ennen töihin ryhtymistä. Mikäli töihin on ryhdytty ilman, että asiasta on sovittu edellä mainituin tavoin, vastaa lisä- tai muutostyön kustannuksista Vuokranantaja.

6. Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostuu 6,7 % pääomituksella Vuokrauksen kohteen todellisista toteutuskustannuksista, ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 5 mainittu.

Pääomavuokran määräärvio vuokra-ajan alkaessa on noin neljätoista (14) euroa per hm² kuukaudessa.

Ylläpitovuokran lasketaan open book -periaatteella vastaamaan Vuokrauksen kohteen todellisia ylläpitokustannuksia.

Ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu Kiinteistöyhtiön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Vuokralaisella on oikeus tulla kuulluksi Kiinteistöyhtiön ylläpidon tasosta päätettäessä.

Kulujen toteutumista seurataan Vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Jos tilinpäätöksen valmistuttua todetaan, että talousarvion mukaisesti veloitettu ylläpitovuokra ei vastaa Vuokrauksen kohteen toteutuneita ylläpitokuluja, tasataan erotus seuraavan 12 kuukauden kuluessa.

Mikäli Vuokralainen näin vaatii, Kiinteistöyhtiön tilintarkastaja antaa Vuokralaisen kustannuksella lausunnon perityn ylläpitovuokran määrästä verrattuna Kiinteistöyhtiön kirjanpidossa toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Ylläpitovuokra sisältää Vuokrakohteen lämmityksen ja jäähdytyksen kustannukset.

Ylläpitovuokra ja pääomavuokra eivät sisällä Kiinteistöyhtiön tai Vuokranantajan kuluja siltä osin, kun kulut:

- a) liittyvät Kiinteistöyhtiön muiden rakennusvaiheiden tai -osien kuin Vuokrauksen kohteen uudisrakentamiseen, kiinteistöyhtiön hallinnassa olevien tilojen tai muita osakkaita palvelevan tilan uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen ja ylläpitoon mukaan lukien mm. korjaus-, kunnossapito- ja hoitokustannukset;
- b) liittyvät Vuokranantajan tai Kiinteistöyhtiön yhtiöoikeudellisiin (kuten jakautuminen, osakevaihdot ja vastaavat) järjestelyihin tai Kiinteistöyhtiön maanvuokrasopimuksen solmimiseen, asemakaavamuutokseen taikka vastaaviin kiinteistöoikeudellisiin järjestelyihin (kuten maanvuokrasopimuksen laadinta, tonttijako, lohkominen, rasite- tai yhteisjärjestely) (luettelo ei ole tyhjentävä),

- c) ovat Kiinteistöyhtiön yhteisiä kustannuksia, mutta jotka neliömetrimäärään perustuvasta jyvityksestä poiketen ja Vuokrauksen kohteena olevien tilojen käyttötarkoitus huomioiden ovat objektiivisesti arvioiden perusteettoman suurelta osalta määritetty Vuokrauksen kohteen pääoma- tai ylläpitovuokrana maksettaviksi,
- d) ovat Kiinteistöyhtiön ja kolmannen tahon tai Kiinteistöyhtiön ja Vuokranantajan välisiin oikeudenkäynteihin, välimiesmenettelyyn, hallinnollisiin menettelyihin tai vastaaviin oikeusprosesseihin liittyviä kuluja tai kustannuksia taikka näihin valmistelevia kustannuksia.

Ylläpitovuokran laskemiseksi tarvittavia tietoja ei ole tätä sopimusta allekirjoitettaessa saatavilla. Osapuolten arvio on, että ylläpitovuokran määrä on noin kolme (3) euroa per hm² kuukaudessa.

Vuokranantaja vahvistaa pääomavuokran ja ylläpitovuokran yhteenlasketun euromäärän per kuukausi erikseen tämän sopimuksen Liitteen 4 mukaisella vahvistuksella.

Vuokralaisella on oikeus vähentää edellä esitetyn mukaisesta Vuokran määrästä seitsemänsataa (700) euroa per kuukausi hyvityksenä siitä, että Vuokrauksen kohteeseen kuuluvissa väestönsuojatiloissa sijaitsee pysyvän rasiteoikeuden nojalla kolmannen osapuolen laitteita. Hyvitys sidotaan indeksiin jäljempänä esitetyllä tavalla.

Vuokran maksu:

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkamishetkestä lukien.

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi ja vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokranmaksun eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) päivä.

Vuokranmaksun tai muun maksun taikka korvauksen viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viivästyneelle erälle kulloinkin voimassaolevan korkolain (1982/633) mukaista vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

Vuokran korottaminen:

Vuokranantajan maksuvelvollisuuteen perustuvat muutokset:

Pääomavuokraa korotetaan vuokra-aikana perustuen niihin kustannuksiin, joita Vuokranantajalle aiheutuu Vuokrakohteen mahdollisista peruskorjauksista, -parannuksista ja uusimisesta. Pääomavuokran korotuksen määrä vastaa summaa, joka saadaan, kun edellä esitettyjen kustannusten määrälle lasketaan 6,7 prosentin tuottovaatimus. Edellä mainituista toimenpiteistä tehdään ennen töihin ryhtymistä Vuokralaisen kanssa aina erillinen kirjallinen sopimus, jossa noudatetaan tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa Vuokralaiselle riittävän ajoissa edellä esitetyn mukaisesti muutetun vuokran uusi määrä, muutoksen perusteena olevat kustannukset sekä maksuvelvollisuutensa alkamisajankohta. Edellä esitetyn mukaisesti muutettu vuokra astuu voimaan siitä lukien, kun Vuokranantaja on siitä ilmoittanut ja Vuokranantajan velvollisuus maksaa sen perusteena olevia kustannuksia on alkanut.

Elinkustannusindeksi:

Pääomavuokra ja väestönsuojakorvaus sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutokseen seuraavasti:

Pääomavuokran ja väestönsuojakorvauksen määrä tarkistetaan kerran vuodessa helmikuun loppuun mennessä. Perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden joulukuun pisteluku, tai jos sitä ei ole tarkistushetkellä vahvistettu, tarkistushetkellä voimassa oleva viimeksi vahvistettu pisteluku.

Tarkistettua pääomavuokraa maksetaan tarkistuskuukautta välittömästi seuraavan maaliskuun alusta lukien. Tarkistus suoritetaan ensimmäisen kerran vuokra-ajan alkamisvuotta seuraavan vuoden helmikuussa ja tarkistus astuu voimaan seuraavan maaliskuun alusta lukien.

Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle kirjallisesti pääomavuokran määrän ja sen perusteen (indeksin muutos).

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lähinnä sopivaa indeksiä.

7. Muut maksut ja Vuokralaisen sopimukset

Vesimaksu:

Vuokran lisäksi Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle mittauksen perusteella Vuokrauksen kohteessa kulutetun kylmän ja lämpimän veden.

Mikäli Vuokranantaja maksaa Vuokrauksen kohteesta ennakkovesimaksua, peritään Vuokralaiselta kuukausittain kulloinkin voimassaolevaa ennakkovesimaksua vastaava määrä. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle ennakkovesimaksun määrän muuttumisesta ennen muutoksen voimaantuloa. Vuokralaisen maksamat ennakkovesimaksut ja sen todellinen kulutus täsmäytetään aina kalenterivuoden lopussa ja mahdollinen erotus erääntyy maksettavaksi seuraavan tammikuun viimeisenä päivänä.

Energia /Sähkö:

Vuokralainen sitoutuu tekemään sähkösopimuksen valitsemansa energiayhtiön kanssa omiin nimiinsä käyttösähköstä (ei kiinteistösähkö) ja täyttämään siitä johtuvat sopimusvelvoitteet.

Siivous, jätehuolto yms. palvelut:

Vuokralainen kustantaa ja tilaa itse Vuokrauksen kohteessa toimintansa ja ylläpitovastuunsa edellyttämät palvelut ja hyödykkeet, kuten esimerkiksi siivoukset, jätehuollon ja hälytysjärjestelmän.

Vakuuttaminen:

Vuokralainen vastaa Vuokrauksen kohteessa olevasta omasta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta ja Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan omaisuuden sitä kohtaavien riskien varalta (esim. varkaudet, vahingoittuminen, tulipalo) harkitsemassaan laajuudessa. Kyseinen omaisuus ei vakuutusehtojen mukaan tule myöskään korvattavaksi Kiinteistöyhtiön ottamasta kiinteistön täysarvovakuutuksesta. Vuokranantajan on huolehdittava siitä, että Kiinteistöyhtiön omaisuus on vakuutettu täydestä arvostaan.

Muut maksut:

Mikäli kiinteistöyhtiössä päätetään vuokra-aikana voimaantulevista uusista kohtuullisista erilliskorvauksista Vuokrakohteeseen liittyen, on Vuokranantajalla oikeus lisätä tällaiset erilliskorvaukset vuokran määrään. Vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa Vuokralaiselle erilliskorvauksen määrä, sen perusteena oleva päätös sekä maksuvelvollisuuden alkamisajankohta. Vuokralaisen velvollisuus maksaa erilliskorvauksella korotettua vuokraa alkaa ilmoituskuukautta seuraavan vuokran eräpäivästä lukien, aikaisintaan kuitenkin siitä lukien, kun Vuokranantajan velvollisuus maksaa erilliskorvausta kiinteistöyhtiölle on alkanut.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräämät mahdolliset Vuokrauksen kohteeseen tai vuokraustoimintaan liittyvät uudet verot ja maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan, siltä osin kuin ne kohdistuvat Vuokrauksen kohteeseen.

8. Arvonlisävero

Vuokran ja kaikkien tässä sopimuksessa mainittujen maksujen ja korvausten määrät on esitetty arvonlisäverottomina ja niihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrauksen kohdetta käytetään jatkuvasti arvonlisäverolaisilla tarkoitettulla tavalla vähennykseen oikeuttavaan arvonlisäverolliseen toimintaan. Mikäli Vuokralainen tai sen ali- tai edelleenvuokralainen käyttää tiloja vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja / tai kiinteistöyhtiölle valtiolle palautettavaksi tulevan veron viivästysseuraamuksineen sekä muut tästä johtuvat vahingot.

9. Vuokranantajan velvollisuudet sekä taloudentarkastus

9.1. Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Koy Turun Metron yhtiöjärjestykseen ei sisälly suostumus-, lunastus- tai myötämyyntioikeuksia koskevia ehtoja, jotka koskevat Vuokralaisen vuokraamia tiloja.

Vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Koy Turun Metron yhtiöjärjestykseen sisältyvät vastikeperusteet ja muut yhtiöjärjestyksen määräykset vastaavat normaaleja, vastaavanlaisissa käyttötarkoituksissa ja tilanteissa yleisesti käytössä olevia kiinteistöyhtiön vastuunjakoperusteita ja määräyksiä. Vuokranantaja sitoutuu olemaan antamatta yhtiökokouksessa suostumusta yhtiöjärjestyksen muutoksille, jotka lisäisivät Vuokrauksen kohteena olevan huoneiston / huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan maksuvelvollisuutta suhteessa muihin Kiinteistöyhtiön osakkaisiin tai olisivat muuten osakkeenomistajalle vahingollisia.

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti Vuokranantajalle kuuluvista velvoitteistaan kiinteistöyhtiö Turun Metroa kohtaan. Vuokranantaja sitoutuu omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että kiinteistöyhtiötä hoidetaan huolellisesti ja rakentamista koskevissa sopimuksissa turvataan Kiinteistöyhtiön oikeudellinen asema noudattamalla alalla yleisesti käytössä olevia sopimusehtoja sekä turvataan vähintään YSE 1998 mukaisin ehdoin Kiinteistöyhtiön sopimusoikeudellinen asema. Vuokralaisella on oikeus asettaa omat valvojansa rakennustöille. Vuokralaisen omien valvojien asettaminen ei kuitenkaan vähennä Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan vastuuta rakentamisesta, vaan Kiinteistöyhtiö/Vuokranantaja vastaa edelleen täysimääräisesti rakennuttamisesta.

Mikäli Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan valvoja havaitsee poikkeaman kustannuksissa, toteutuksessa tai laskutuksessa, Kiinteistöyhtiöllä on velvollisuus huolehtia siitä, että tieto poikkeamasta annetaan Vuokralaiselle tiedoksi viipymättä, poikkeaman syy selvitetään sekä menettely korjataan.

9.2. Taloudentarkastus

Vuokranantajan on esitettävä asianmukaiset laskemat rakentamiskustannuksista. Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa nimetä ulkopuolinen taloudentarkastaja, jolla on oikeus tarvittavassa laajuudessa tutustua kiinteistöyhtiön kirjanpitoon kustannusten oikeellisuuden varmistamiseksi. Taloudentarkastajalla on oikeus tarkastaa Kiinteistöyhtiön dokumentaatiota, joka on laadittu hankkeen mukaisten tehtävien tuottamista varten. Talousasiantuntija saa luovuttaa tai ilmaista kyseisiä tietoja Vuokralaiselle vain siinä määrin kuin on tarpeen ja välttämätöntä hanketta koskevan asianmukaisen raportin antamiseksi ja siten, ettei toisen osapuolen ammatti- ja liikesalaisuuksia eikä salassapitosopimuksia vaaranneta eikä mahdollisesti soveltuvia pörssisääntöjä rikota. Tällaisen mahdollisen katselmuksen/auditoinnin suorittamiseksi tarkastajalle järjestetään pääsy kaikkeen tarkastuksen kannalta tarpeelliseen hanketta koskevaan Kiinteistöyhtiön aineistoon ja tiloihin.

Jos Vuokralainen ei hyväksy Vuokranantajan esittämää laskelmaa, Vuokralaisen on toimitettava siitä Vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus sisältäen Vuokralaisen vaatimat

muutokset ja niiden perustelut sekä Vuokralaisen oikeana pitämän vuokran määrä. Vuokralaisella on oikeus riitauttaa vuokran määrä ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kohtuullisen ajan kuluttua, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluessa siitä, kun Vuokralainen on saanut taloudentarkastajan asiaa koskevan raportin ja Vuokranantajan kirjallisen vastauksen vuokralaisen vaatimiin muutoksiin ja niiden perusteluihin eikä asiassa ole saatu osapuolten välille sovinnollista ratkaisua.

10. Vuokrauksen kohteen kunto vuokra-ajan alkaessa

Vuokrauksen kohde luovutetaan vuokralaiselle täysin käyttöön otettavassa kunnossa ja viranomaismääräykset täytettynä. Vuokralainen on välittömästi ennen hallinnanluovutusta huolellisesti tarkastanut Vuokrauksen kohteen ja vahvistaa Liitteen 5 allekirjoituksella sen olevan tarkastuksessa saatujen tietojen perusteella hyväksyttävä ja soveltuvan Vuokralaisen tarkoitukseen.

11. Vuokrauksen kohteen kunto ja hoito vuokra-ajan aikana sekä rasiteoikeus

Vuokranantaja vastaa hoitovastikkeen maksusta Kiinteistöyhtiölle. Vuokranantaja vastaa Vuokrauksen kohteen ylläpidosta, korjauksista ja uusimisesta mukaan lukien mutta mitään poissulkematta esimerkiksi lattia-, seinä- ja kattorakenteista sekä sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämpöverkon sekä muiden taloteknisten järjestelmien ylläpito-, korjaus- ja uusimiskustannuksista.

Vastuu Vuokralaisen hankkimien järjestelmien, koneiden, laitteiden ja kalusteiden hoidosta, huollosta, ylläpidosta peruskorjauksista sekä uusimisesta ja niiden mahdollisesti vaatimista luvista on kaikilta osin Vuokralaisella.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sen Vuokrauksen kohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita Vuokrauksen kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokralaisen kustannuksella tälle kuuluvat tehtävät, mikäli tämä laiminlyö niiden hoitamisen eikä huomaituksen saatuaan ilman aiheetonta viivytystä ja kohtuullisessa ajassa korjaa tilannetta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa määräystenmukaisuudesta samoin kuin toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta ja rasituksesta luonnollista kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokrakohteeseen kuuluvat ja rasiteoikeuden nojalla kolmannen käytössä olevat väestönsuojatilat täyttävät aina kulloinkin voimassaolevat, väestönsuojilta edellytettävät viranomaisvaatimukset. Vuokralainen ei myöskään vastaa Vuokrakohteen rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista siltä osin kuin ne johtuvat siitä, että Vuokrakohde täyttää viranomaisvaatimukset väestönsuojatilaksi.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokralainen saa yhteisesti sovittavalla tavalla käyttää hissejä ja porrashuoneita, koska Vuokralaisen toiminta vaatii hissien rajoittamatonta käyttöä. Vuokranantaja sitoutuu solmimaan tästä käyttöoikeudesta rasitesopimuksen Vuokralaisen niin vaatiessa.

Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle Vuokrauksen kohteessa ilmenevistä Kiinteistöyhtiön vastattavista vioista tai muista puutteista. Ilmoitus on tehtävä ilman aiheetonta viivytystä vian tai puutteen ilmenemisen jälkeen.

Vuokralainen on muutoinkin aina velvollinen ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin Vuokrauksen kohdella uhkaavan vahingon estämiseksi tai sen rajoittamiseksi. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi suojaustoimia, viallisen laitteen / varusteen poiskytkemistä ja käytöstä pidättymistä sekä Vuokranantajan lisäksi ilmoitusta viranomaiselle ja mahdolliselle huoltoyhtiölle.

12. Peruskorjaukset ja -parannukset

Kiinteistöyhtiö päättää ja vastaa kiinteistön peruskorjauksista.

Peruskorjauksella tarkoitetaan erillisenä suhteellisen suurena hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa alkuperäistä laatutasoa nostamatta uusitaan kokonaisuudessaan korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuksen osakokonaisuus, joka on saavuttanut teknis-taloudellisen elinkaarensa lopun siten, ettei sitä säännöllisellä ylläpitoon kuuluvilla hoidolla ja kunnossapidolla tai vuosikorjauksilla voida saattaa sen käytöltä kohtuullisesti edellytettävään kuntoon. Tässä tarkoitettuja peruskorjaushankkeina toteutettavia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi vesikaton uusiminen, ulkovaipan uusiminen, ulkoikkunoiden ja -ovien kokonaisvaltainen uusiminen tai LVISA -keskuslaitteiden/verkostojen uusiminen ja taloautomaatiojärjestelmien uusiminen.

Mikäli Vuokralainen havaitsee peruskorjaustarpeita, tulee sen ilmoittaa niistä viipymättä Vuokranantajalle.

13. Vuokraoikeuden siirto, edelleen- ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus, ilman Vuokranantajan lupaa, siirtää vuokrasopimus tai osa siitä ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet yhtiölle, joka kuuluu Vuokralaisen kanssa samaan konserniin.

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja edelleenvuokrata Vuokrauksen kohdella ilman Vuokranantajan lupaa. Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle edelleenkin kaikista Vuokralaiselle tämän vuokrasopimuksen tai lain mukaan kuuluvista velvollisuuksista kuin omistaan, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Jos Vuokranantaja on antanut luvan koko vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän kohdan mukaista siirtokieltoa, Vuokralainen ja/tai luovuttaja vastaa siirrosta huolimatta tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista ja on velvollinen palauttamaan toimenpidettä edeltävän tilanteen.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle ainoastaan tilanteessa, jossa Vuokrakohteen hallintaan oikeutetut osakkeet luovutetaan samanaikaisesti vuokrasopimuksen siirronsaajalle. Ennen osakkeiden luovutusta Vuokralaiselle varataan kohdan 15 mukainen mahdollisuus Vuokrauksen kohteen lunastukseen.

14. Vuokralaisen korjaus- ja muutostyöt

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan suorittaa vuokra-aikana Vuokrauksen kohteessa sellaisia korjaus-, parannus- tai muutostöitä (jäljempänä ”Muutostyöt”), jotka eivät voi vaikuttaa Vuokrauksen kohteen rakenteisiin ja ovat muutoinkin luonteeltaan vähäisiä.

Mikäli Vuokralainen haluaa vuokra-ajan kuluessa tehdä tai teettää vähäistä merkittävämpiä Muutostöitä, on sen aina ilmoitettava Muutostöistä kirjallisesti etukäteen Vuokranantajalle. Vähäistä merkittävämpi on esimerkiksi Muutostyö, jonka suorittaminen saattaa vaikuttaa Vuokranantajan tai Kiinteistöyhtiön vastuulla oleviin Vuokrauksen kohteen osiin tai Vuokrauksen kohdetta ympäröiviin Kiinteistöyhtiön rakennuksen tiloihin ja niiden käyttöön. Ilmoituksen tulee sisältää asianmukainen selvitys Muutostyön laadusta ja laajuudesta. Vuokranantajalla on ilmoituksen saatuaan oikeus painavasta syystä (terveys tai turvallisuus) kieltää Muutostyön suorittaminen. Mikäli Vuokranantaja haluaa käyttää kielto-oikeuttaan, on sen ilmoitettava kieltä perusteineen Vuokralaiselle neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa Vuokralaisen ilmoituksen vastaanottamisesta lukien. Kiellon sijasta Vuokranantajalla on vastaavassa ajassa oikeus perustellusta syystä asettaa Muutostyön suorittamista koskevia työtapo-, laatu-, aikataulu-, ja vastaavia vaatimuksia, jolloin Muutostyö on sallittua suorittaa vain niiden mukaisesti. Edellä mainittujen vaatimusten tulee olla kohtuullisia ja välttämättömiä ottaen huomioon Muutostyön laatu- ja laajuus.

Vuokralainen vastaa kaikista tekemiensä tai teettämiensä Muutostöiden asianmukaisesta sekä lupien ja määräysten mukaisesta suorittamisesta, kustannuksista sekä niiden vaatimista viranomaisluvista ja tarkistuksista. Mikäli Vuokranantaja on edellyttänyt edellä kuvatusti työtapo-, laatu-, aikataulu yms. vaatimuksia, vastaa Vuokranantaja antamistaan ohjeista. Vuokranantaja sitoutuu käytettävissään olevilla kohtuullisilla keinoilla myötävaikuttamaan siihen, että Kiinteistöyhtiö hakee Muutostöille tarvittavat viranomaisluvat tai antaa Vuokralaiselle valtakirjan hakea tarvittavat viranomaisluvat.

Mikäli Vuokralainen rikkoo edellä Muutostöistä sovittua, on Vuokranantajalla milloin tahansa oikeus poistaa Muutostyöt ja ennallistaa Vuokrauksen kohde Vuokralaisen

kustannuksella, paitsi siinä tapauksessa että 1) tämä olisi Vuokralaisen kannalta kohtuutonta ottaen huomioon laiminlyönnin seuraukset ja vaikutukset Vuokralaiselle tai 2) muutostyöstä ei aiheudu Vuokranantajalle haittaa tai vahinkoa.

Vuokralaisella on oikeus vuokra-ajan päättyessä kustannuksellaan viedä mukanaan tai muutoin poistaa Muutostöitä vain, mikäli saattaa tilat tämän jälkeen vuokrasopimuksen edellyttämään kuntoon.

15. Vuokralaisen lunastusoikeus ja sopimuksen purkioikeus erityistilanteessa

Vuokralaiselle syntyy oikeus lunastaa Vuokranantajalta kohteen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osan niistä, kun vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut kymmenen (10) vuotta. Tämän jälkeen lunastusoikeus syntyy aina kymmenen (10) vuoden välein ja viimeisen kerran kohdan 4 mukaisen määräaikaisen vuokra-ajan päättyessä.

Lisäksi Vuokralaiselle syntyy lunastusoikeus aina silloin, kun Vuokranantaja kirjallisesti ilmoittaa aikeestaan luovuttaa millä tahansa tavalla Vuokrauksen kohteen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osan niistä kolmannelle, joko sovitusta kauppahinnasta tai jäljempänä tässä sopimuksessa sovittuna lunastushintana. Lunastaja saa valita lunastushinnan määrittävän.

Vuokralaiselle syntyy lunastusoikeus myös silloin, kun viimeinen vuokrasopimuksen mukainen tila on otettu käyttöön tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti. Lunastusaika jatkuu tämän jälkeen (3) kolmen kuukauden ajan. Lunastushintana käytetään tuolloin vuokrasopimuksen mukaista, toteutuneisiin kustannuksiin perustuvaa, mutta enintään kattohinnan perusteella laskettavaa hintaa vuokrasopimuksessa jäljempänä esitetyllä tavalla.

~~Vuokralaiselle syntyy lunastusoikeus myös silloin, kun Vuokranantajan Turun Toriparkki Oy:n osakkaissa tapahtuu mikä tahansa muutos esimerkiksi osakekauppojen tai yritysjärjestelyiden seurauksena. Toriparkki Oy:llä on velvollisuus ilmoittaa tällaisesta osakkaiden muutoksesta viipymättä Vuokralaiselle. Tällöin lunastushinta on jäljempänä tässä sopimuksessa sovittu lunastushinta.~~

Lisäksi lunastusoikeus syntyy, mikäli Vuokranantaja laiminlyö kohdan 9 mukaisia velvoitteitaan.

Mikäli Vuokranantaja toteuttaa osakkeiden luovutuksen varaamatta Vuokralaiselle tässä sovittua mahdollisuutta lunastukseen tai laiminlyö huolehtia siitä, että Koy Turun Metron yhtiöjärjestykseen ei sisälly suostumus-, lunastus- tai myötämyyntilausekkeitä tai jonkin muun 8 luvussa mainitun velvoitteensa, on Vuokranantaja velvollinen maksamaan 500.000 euroa sopimussakkoa. Tämän lisäksi Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingot täysimääräisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus päättymään välittömin oikeusvaikutuksin.

Lunastusoikeuden syntymisen edellytyksenä on, että Vuokralainen on täyttänyt kaikki tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erääntyneet veloitteensa.

Vuokralaisen lunastusoikeus on kulloinkin voimassa kolme (3) kuukautta sen syntymishetkestä lukien. Mikäli Vuokralainen ei sanotun kolmen kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoita Vuokranantajalle käyttävänsä lunastusoikeuttaan, on lunastusoikeus rauennut. Selvyyden vuoksi todetaan, että syntymishetkellä tarkoitetaan hetkeä, jolloin Vuokralainen sai tietää lunastukseen oikeuttavasta perusteesta.

Lunastushinta on Vuokrauksen kohteen Vuokrasopimuksen lunastushetkellä voimassaolevan pääomavuokran vuotuinen määrä pääomitetun kuudella (6) prosentilla. Esimerkkilaskelma, jossa pääomavuokra on a euroa / hm²:

a euroa x 1350 hm² (neliömäärä tarkistettava vastaamaan toteutuvaa neliömäärää) x 12 kuukautta = b € (vuotuinen pääomavuokra)

b € / 0,06 = c euroa (lunastushinta)

Lunastushinta on velaton.

Muista lunastuksen ehdoista Osapuolet neuvottelevat erikseen.

Edellä mainitun lunastusoikeuden lisäksi Vuokralaisella on oikeus päättää tämä vuokrasopimus välittömästi seuraamuksetta, mikäli asiassa toimivaltainen viranomainen tai tuomioistuin lainvoimaisella päätöksellään katsoisi Turun kaupungin rikkoneen tällä vuokrasopimuksella lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Vuokranantajalla ei tällöin ole mitään vahingonkorvaus- tai muita taloudellisia vaatimuksia Vuokralaista kohtaan.

16. Menettely vuokra-ajan päättyessä

Mikäli Vuokralainen ei ole kohdan 15 mukaisesti lunastanut Vuokrauksen kohteen hallintaan oikeuttavia osakkeita, noudatetaan vuokra-ajan päättyessä seuraavaa:

Vuokrakohteen tyhjentäminen: Vuokralaisen on vuokra-ajan päättymispäivän kuluessa poistettava Vuokrauksen kohteesta ja kiinteistöosakeyhtiön alueelta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omistama omaisuus, jota ei tässä sopimuksessa tai muutoin ole sovittu jäävän Vuokranantajalle.

Vuokranantajalle jäävät aina kaikki Vuokrauksen kohteen alkuperäisvarustukseen tai sen korvanneeseen varustukseen kuuluva irtaimisto ja tavarat. Lisäksi Vuokranantajalle jäävät kaikki Vuokralaisen Muutostöinä Vuokrauksen kohteeseen lisäämät kiinteät kalusteet, laitteet ja vastaavat. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Omaisuus, joka Vuokralaisella olisi oikeus ja velvollisuus poistaa Vuokrauksen kohteesta, mutta jota ei ole poistettu viimeistään päättymispäivän kuluessa, siirtyy korvauksetta

Vuokranantajan omistukseen. Vuokranantajalla on tällöin harkintansa mukaan oikeus huolehtia sen hävittämisestä Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrakohteen siivous ja muu puhdistaminen: Vuokralaisen on vuokra-ajan päättymispäivän loppuun mennessä siivottava, puhdistettava, korjattava ja muutoinkin tarvittavin toimin ennallistettava Vuokrauksen kohde siihen tasoon, että se on luovutettavissa Vuokranantajalle luonnollista kulumaa lukuun ottamatta sitä hyvää kuntoa vastaavana, jossa se on luovutettu Vuokralaisen hallintaan, ja mihin kuntoon se vuokra-aikana tehdyillä luvallisilla Muutostöillä ja/tai Vuokranantajan töillä saatettu.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö edellä esitetyn velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus teettää Vuokrauksen kohteen edellä sovittuun kuntoon ja tasoon saattamisen edellyttämät puhdistus-, siivous-, korjaus- tms. ennallistamistyöt Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrauksen kohteen hallinnan luovuttaminen: Vuokralaisen on luovutettava Vuokrauksen kohteen hallinta Vuokranantajalle vuokra-ajan päättymispäivää seuraavana arkipäivänä klo. 12.00 mennessä.

Huoneiston hallinta katsotaan luovutetuksi, kun kaikki Huoneiston avaimet on luovutettu Vuokranantajan yhteyshenkilölle tai hänen määräämälleen.

Vaikka Vuokralaisen hallintaoikeus päättyy vuokra-ajan päättyessä, jatkuvat sen tämän sopimuksen mukaiset maksuvelvollisuudet, kunnes Vuokrakohteen hallinta on edellä sovitun mukaisesti luovutettu.

17. Sopimuksen muuttaminen ja ehtojen pätevyys

Muutokset tähän vuokrasopimukseen on tehtävä Osapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kummankin Osapuolen allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen jokin ehto todettaisiin pätemättömäksi, ei tämä merkitse koko vuokrasopimuksen pätemättömyyttä. Mikäli pätemättömäksi todetulla ehdolla katsotaan olevan olennainen merkitys vuokrasopimuksen ehtojen muodostaman kokonaisuuden tai Osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta, Osapuolet sitoutuvat muuttamaan pätemätöntä ehtoa siten, että uusi pätevä ehto vastaa taloudellisilta ja juridisilta vaikutuksiltaan mahdollisimman tarkasti alkuperäistä ehtoa.

Tähän vuokrasopimukseen kuuluvat tämän vuokrasopimuksen lisäksi seuraavat sopimusasiakirjat, jotka muodostavat Osapuolten välisen vuokrasopimuskokonaisuuden:

1. Tämä vuokrasopimus
2. Tilaluettelo, Rakennustapaselostus ja laatuvaatimukset, Vahvistus vuokrakohteen valmistumisajankohdaksi, Vahvistus vuokran määräksi, Vahvistukset vuokra-alueen vastaanotto
3. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995 muutoksineen)

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä kuvattu.

Mikäli tähän sopimuskokonaisuuteen tulee muutoksia, on tämä vuokrasopimus päivitettävä siten, että kyseiset muutokset tulevat huomioiduksi.

18. Voimaantulo ja purkava ehto

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua molempien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Mikäli vuokra-ajan alkaminen viivästyy kaikkien osa-alueiden osalta yli 3 kuukautta eikä viivästymisen johdu Vuokralaisen puolella olevista seikoista, Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus ilmoittamalla purkamisesta kirjallisesti Vuokranantajalle kohtuullisen ajan kuluessa purkuperusteesta tiedon saatuaan.

19. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, tähän vuokrasopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995 muutoksineen).

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensi asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

20. Voimaantulo, päiväys ja allekirjoitukset

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua molempien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena (2) yhtäpitävänä kappaleena, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Turussa .päivänä kuuta 2020

Turun Toriparkki Oy

Turun kaupunki

Jari Pölönen, hallituksen puheenjohtaja

Minna Arve, kaupunginjohtaja

Riikka Lehtimäki
kaupunginlakimies

LIITTEET :

- 1) Tilaluettelo
- 2) Rakennustapaselostus ja laatuvaatimukset
- 3) Vahvistus vuokrakohteen valmistumisajankohdaksi
- 4) Vahvistus vuokran määräksi
- 5) Vahvistukset vuokra-alueen vastaanotto