

**VUOKRASOPIMUSLUONNOS**

xx.xx.2020

**1. Sopijapuolet****Vuokranantaja**

Schroder Real Estate KVG mbH  
Y-tunnus 1982635-5  
c/o Colliers, Ratamestarinkatu 7B, 00520 Helsinki

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:  
Colliers / Jannika Gylling  
Puh. 050-3124 755  
Sähköposti: [jannika.gylling@colliers.com](mailto:jannika.gylling@colliers.com)

Vuokranmaksutili: XX

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"

**Vuokralainen**

Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus  
Y-tunnus: 0204819-8  
Käyntiosoite: Linnankatu 90, 20100 Turku

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:  
Tilahallintapäällikkö Leevi Luoto  
Puh. 050-5589 365  
Sähköposti: [leevi.luoto@turku.fi](mailto:leevi.luoto@turku.fi)

Myöhemmin "**Vuokralainen**"

**2. Sopimuksen peruste**

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.

**3. Vuokrauksen kohde**

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena ovat osoitteessa Yliopistonkatu 27a, Turku sijaitsevassa rakennuksessa olevat tilat (myöhemmin "Tilat"). Tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on yhteensä 9296 m<sup>2</sup>. Vuokranantaja vuokraa Tilat kokonaan Vuokralaiselle.

Tilojen pohjapiirustus on liitteenä 1. Pohjapiirustukseen on merkitty Vuokralaiselle vuokrattavat Tilat.

Vuokrakohteessa olevista piha-alueella sijaitsevista pysäköintipaikoista (korkeintaan kahdeksan pysäköintipaikkaa sekä yksi invapaikka) tekevät Sopijapuolet erillisen sopimuksen.

Vuokranantaja vuokraa Tilat valmiina käyttöönnettäväksi Sopimuksen kohdan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

#### 4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi toimisto- ja yhteispalvelutiloiksi oheistiloineen.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Tilat ovat vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja että Tilat täyttävät käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset.

Vuokralainen ei saa muuttaa Tilojen käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

#### 5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa x.x.2023. Sopimus on voimassa 15 vuoden määräajan, x.x.2038 asti.

Kun Tilat ovat olleet Vuokralaisen käytössä viisi (5) vuotta, on Vuokralaisella oikeus luopua 680 m<sup>2</sup>:n laajuisten tilakokonaisuuden käytöstä. Luovutettavissa olevat tilat ovat esitetty liitteessä 1 olevassa pohjapiirustuksessa. Mahdollinen irtisanominen tulee suorittaa 12 kuukautta ennen kyseessä olevista luopumista eli aikaisintaan, kun Tilat ovat olleet Vuokralaisen käytössä neljä vuotta.

Vuokralainen saa Tilat hallintaansa vuokra-ajan alkaessa käyttöönottovalmiina.

#### 6. Vuokran määrä

Tilojen kokonaisvuokra on sopimuskauden alkaessa 209 160 eur/kk, alv 0 %.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja Tilojen käytöstä.

Vuokran määrä ei ole pinta-alaperusteinen.

#### 7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa Tiloissa käyttämänsä käyttösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen solmii oman sähkösopimuksen Tiloihin.

Vuokralainen vastaa Tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista mitatun kulutuksen mukaan.

#### 8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Tiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos Tilojen 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 Tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

## 9. Vuokran maksu

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun Tilojen hallinta on luovutettu Vuokralaiselle.

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden neljäs (4.) arkipäivä.

Vuokranantaja laskuttaa vuokran verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen.

Vuokranantaja ei peri lasku-, toimitus- tai muita vastaavia lisiä.

## 10. Vuokran tarkistaminen

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

Perusindeksi on vuokra-ajan alkamista edeltäneen kuukauden elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Vuokralainen maksaa tarkistettua vuokraa tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien Vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokratarkistus on tammikuussa vuonna 20xx. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta. Minimikorotus 2%.

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

### 10.1 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 Tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, Vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

## 11. Vakuus

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

## 12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja/tai jälleenvuokrata Tiloja saatuaan vuokranantajan kirjallisen luvan. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että Tilojen käyttötarkoitus on edelleen tämän Sopimuksen mukainen.

## 13. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä tämän Sopimuksen mukaista vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus Vuokranantajaa kuulematta.

## 14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta lukuun ottamatta talon alkuperäisiä huonekaluja, jotka on lueteltu Sopimuksen liitteessä 6 (esim. Bryggmanin aikaiset pöydät ja tuolit). Kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omaisuutta.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla. Tähän sisältyy suurkeittiön jätteet.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan.

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän Tiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että Vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi Tiloissa on kielletty.

## 15. Vuokrakohteen ja Tilojen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

### 15.1 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä Sopimuksessa mainittuina kiinteistönhoito- ja ylläpitotöinä sekä korjausrakentamisena tarkoitetaan kiinteistöön ja Tiloihin liittyviä hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä. Sopimuksen liitteessä 2 on vastuunjakotaulukko.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä kiinteistön mahdollisten muiden vuokralaisten kanssa yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen

hankkiminen kustannuksellaan. Lisäksi Vuokranantajan vastuulle kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvien hoidon. Edellä mainitut ja muut Vuokranantajan vastuulla oleva työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunnan.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIAK- ja sähkölaitteistojen korjauksista, kunnossapidosta ja peruskorjauksista.

Sähköjärjestelmien toimivuus ja ylläpito kuuluu Vuokranantajan vastuulle ja sähköjärjestelmien toimivuudessa noudatetaan ”S 2010 sähkönimikkeistö, laaja” -nimikkeistön mukaista järjestelmää.

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

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä (viimeistään seuraavan arkipäivän aikana) Vuokralaisen käytössä olevan sähköisen järjestelmän kautta.

Mikäli viranomaisen kohdistaa Vuokralaiseen Tilojen 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.

## **15.2 Kiinteistönhoidolta ja vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu**

Vuokranantaja vastaa Tilojen ulkopuolisesta kunnossapidosta, kuitenkin siten, että Vuokralainen vastaa Tilojen ulkopuolellakin asentamiensa rakennelmien, järjestelmien laitteiden sekä vastaavien kunnossapidosta. Vuokranantaja huolehtii ikkunoiden ulkopuolisesta pesusta kerran vuodessa. Vuokranantaja vastaa Tilojen sisäpuolella ainoastaan rakenteesta johtuvista vioista sekä sellaisista putkistoista, johdoista ja kanavista, jotka palvelevat koko kiinteistöä.

Kohteen ulkoalueiden kiinteistönhoidon hoitoluokan on oltava Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009:n mukaisesti sisäkäyntien ja kulkureittien yhteydessä A1 ja muilla alueilla A2.

Tilojen tulee olla Sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysasetuksen (545/2015) ja Valviran soveltamisohjeen sekä Työterveyslaitoksen työympäristöjen epäpuhtaus- ja olosuhdetasot -koosteen mukaiset ja täyttää sisäilmastoluokituksen 2018 S2 –tason vaatimukset.

Mikäli Tilojen sisäilmasta tulee sisäilmahaittailmoituksia, alkaa Vuokranantaja viipymättä selvittämään tilannetta yhteistyössä Vuokralaisen sisäilmasta vastaavien kanssa Turun kaupungin sisäilmamallin mukaisesti. Mikäli Vuokranantaja ei ryhdy edellä mainittuihin toimenpiteisiin käsittäen koko vuokrauksen, on Vuokralaisella oikeus keskeyttää vuokranmaksu. Mikäli tutkimustulos osoittaa olosuhteiden olevan raja-arvojen sisällä, vastaa Vuokralainen tutkimuskuluista.

### 15.3 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista, kuten Tilojen sisäosien siivouspalveluista ja vartioinnista.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät Vuokralaisen Tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita Tiloja.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa Tiloille aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Tiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että Tilojen käyttäjät noudattavat Tilojen järjestysmääräyksiä ja muita Tilojen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa Tilojen kunto sopimuskauden aikana.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokranantajalle Tiloissa havaitsemistaan vioista ja puutteista.

### 15.4 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien 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.

Mikäli Vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, Vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet Vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin Vuokranantajalle kirjallisesti.

### 15.5 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemiin merkittäviin virheisiin tai poikkeamiin kiinteistönhoidossa, ylläpidossa tai laadussa tulee Vuokranantajan reagoida viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostitse, ja Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi. Vuokranantaja korjaa viipymättä molemmin puolin hyväksytyyn aiheellisen reklamaation mukaiset puutteet ja virheet. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokranantajan viipymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

## 15.6 Ylläpidon seuranta

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

Vuokralainen, Vuokranantaja ja Vuokrakohteen mahdollinen muu käyttäjä nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaan varten.

Edellä mainitut edustajat määrittelevät vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. He kokoontuvat käyttäjäkokouksiin keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

Käyttäjäkokouksia pidetään vuokra-ajan alettua ensimmäisen vuoden aikana kuukausittain. Tämän jälkeen käyttäjäkokouksia pidetään kvartaaleittain (4 kertaa vuodessa).

## 16. Vuokralaisen muutostyöt

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

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti 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 omalla kustannuksellaan saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut ja luvan myös Vuokranantajalta. Vuokra-ajan päätyttyä Vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja –valot viipymättä omalla kustannuksellaan.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava Vuokranantajan ohjeita.

## 17. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana Tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia Tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen Vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten haittaa ja häiriötä Vuokralaisen toiminnalle. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa Tilojen käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kolme (3) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Mikäli Tilojen käyttö estyy korjauksen takia, Vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta ja niiltä osin, kuin Tilat tai niiden osa ei ole Vuokralaisen käytettävissä. Tämä ei kuitenkaan poista Vuokralaisen velvollisuutta maksaa vuokraa tilanteissa, joissa Tilojen käyttö on estynyt korjauksen johdosta ja jos korjaustarve on aiheutunut Vuokralaisen oman virheellisen tai tämän Sopimuksen vastaisen käytön seurauksena.

Tiloihin Vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Tiloissa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä Vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

## **18. Vahingot**

Osapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen osapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan osapuolen vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Osapuolet ovat kuitenkin edellä tässä kohdassa 18 mainitusta poiketen sopineet, että Vuokranantaja ei vastaa mistään Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista välittömistä tai välillisistä vahingoista, kustannuksista tai kuluista tai vastaavista menoista, joita Vuokralaiselle aiheutuu toiminnan keskeytymisen johdosta Vuokralaisen oman toiminnan ja Vuokralaisen vastuulla olleiden seikkojen seurauksena. Vuokranantaja vastaa kuitenkin Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista toiminnan keskeytykseen liittyvistä välittömistä kustannuksista (esim. muuttokustannukset), jotka ovat seurausta siitä, että Vuokralaisen toiminta keskeytyy Vuokranantajasta johtuvan tai Vuokranantajan vastuulla olevan seikan seurauksena.

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

## **19. Vakuutukset**

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriiskeistä sekä Tiloissa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

## **20. Ilkivalta**

Vuokralaisen hallinnassa olevissa Tiloissa tapahtuneesta ilkivallasta vastaa 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 alkaessa ja päättyessä pidetään Tiloissa yhteinen katselmus, jotta Tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä 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 vain kirjallisesti, 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 tässä Sopimuksessa tai sen liitteissä ole muuta sovittu, sovelletaan Sopimukseen ensisijaisesti lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

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 neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## **25. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys**

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Turun kaupungin sisäilmamalli
4. Sisäilmaluokitus 2018, ei liitetä sopimukseen
5. Vihreä liite

## 6. Huonekaluluettelo

Varsinaisen Sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittua. Jos Sopimuksen ja sen liitteiden välillä on sisällöllistä ristiriitaa, noudatetaan sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.

## 26. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle. Tai: Tämä Sopimus on allekirjoitettu yhtenä kappaleena sähköisesti. merkinnät sähköisistä allekirjoituksista ovat viimeisellä sivulla. (Tällöin jätetään päiväys pois).

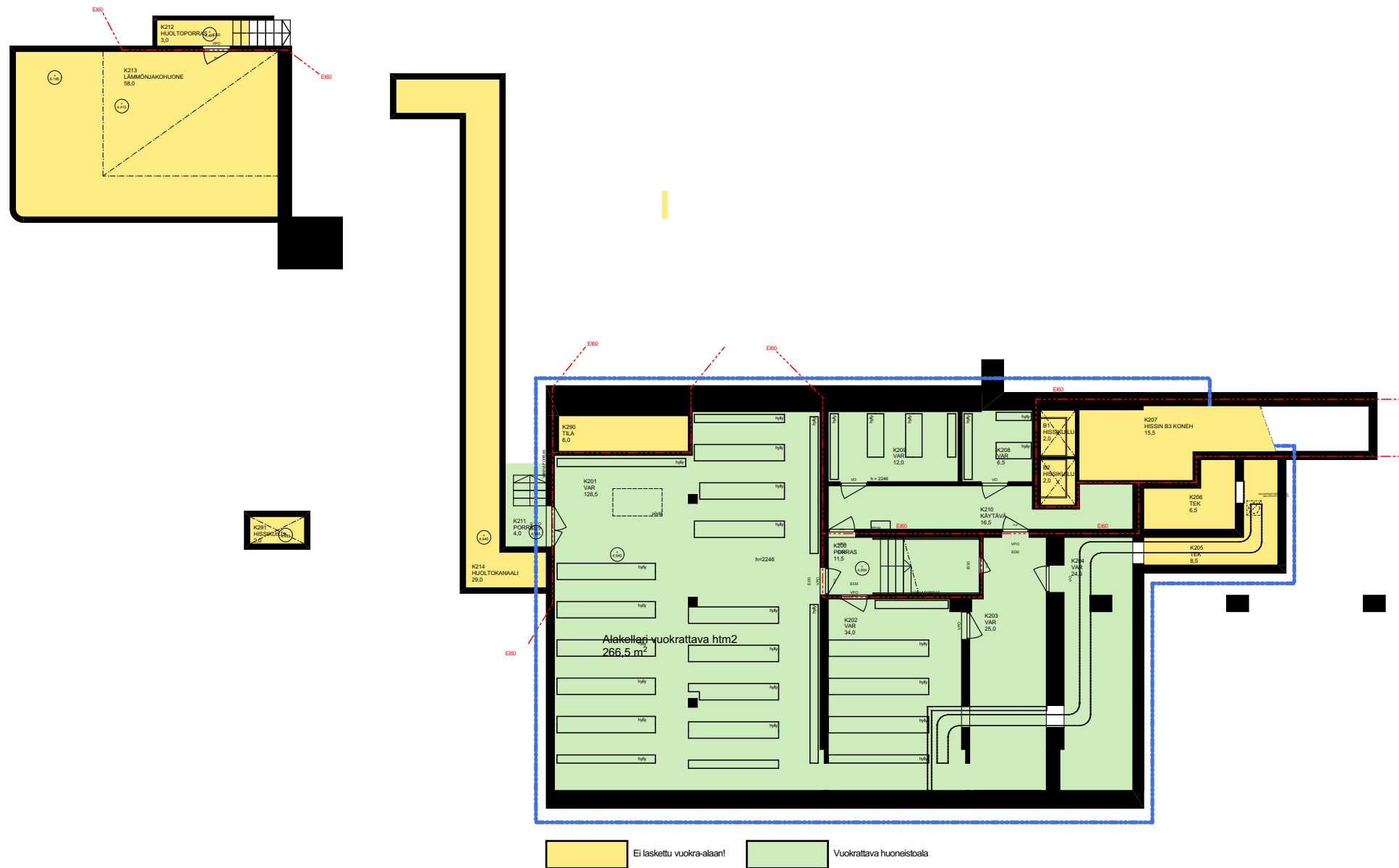
Turussa xx.xx.2021

TURUN KAUPUNKI,  
Konsernihallinto

Schroders KVG

\_\_\_\_\_  
XX

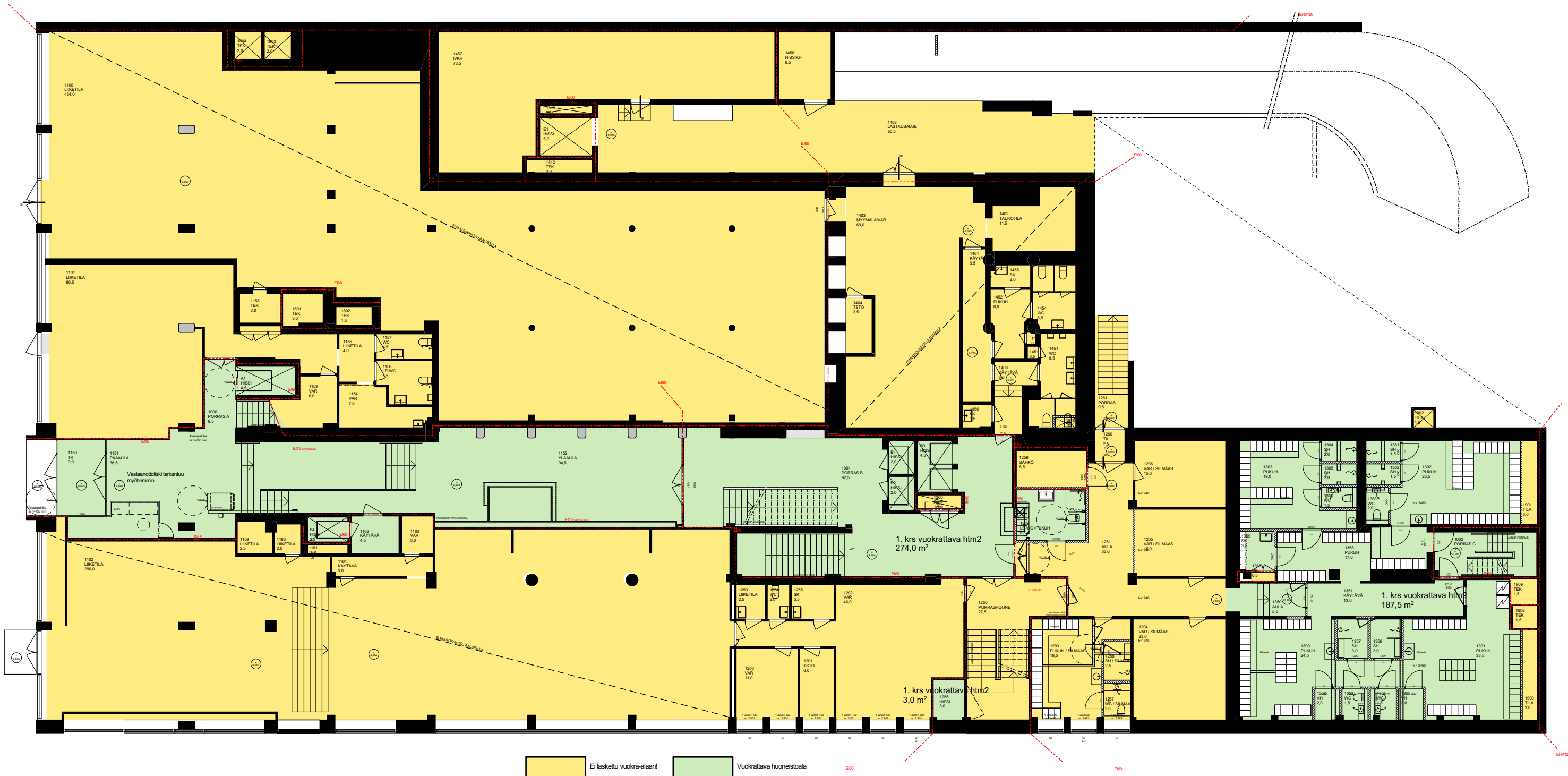
\_\_\_\_\_  
xx



Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7. krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.



Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7. krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.



Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7. krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.

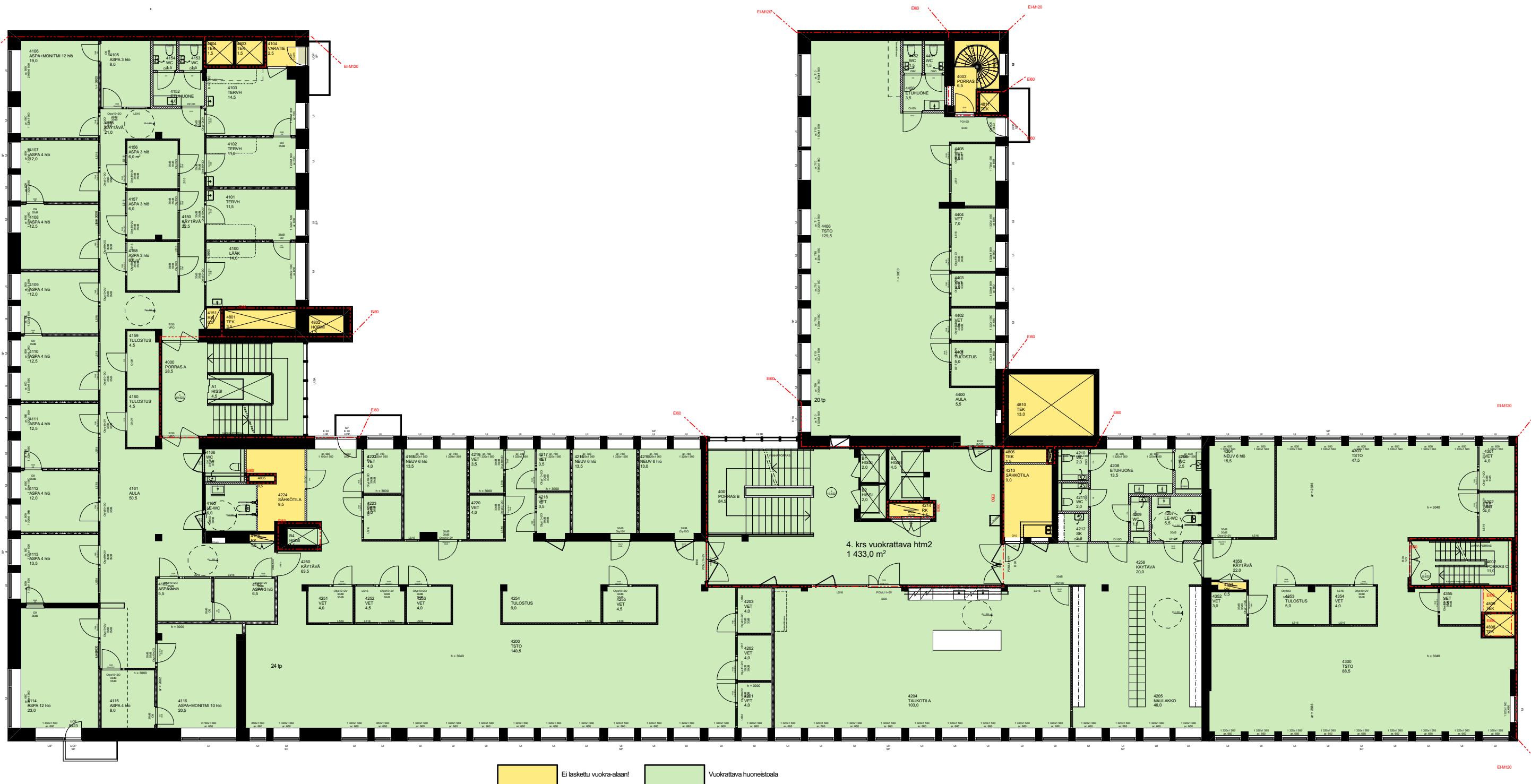


Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7. krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.



Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7. krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.



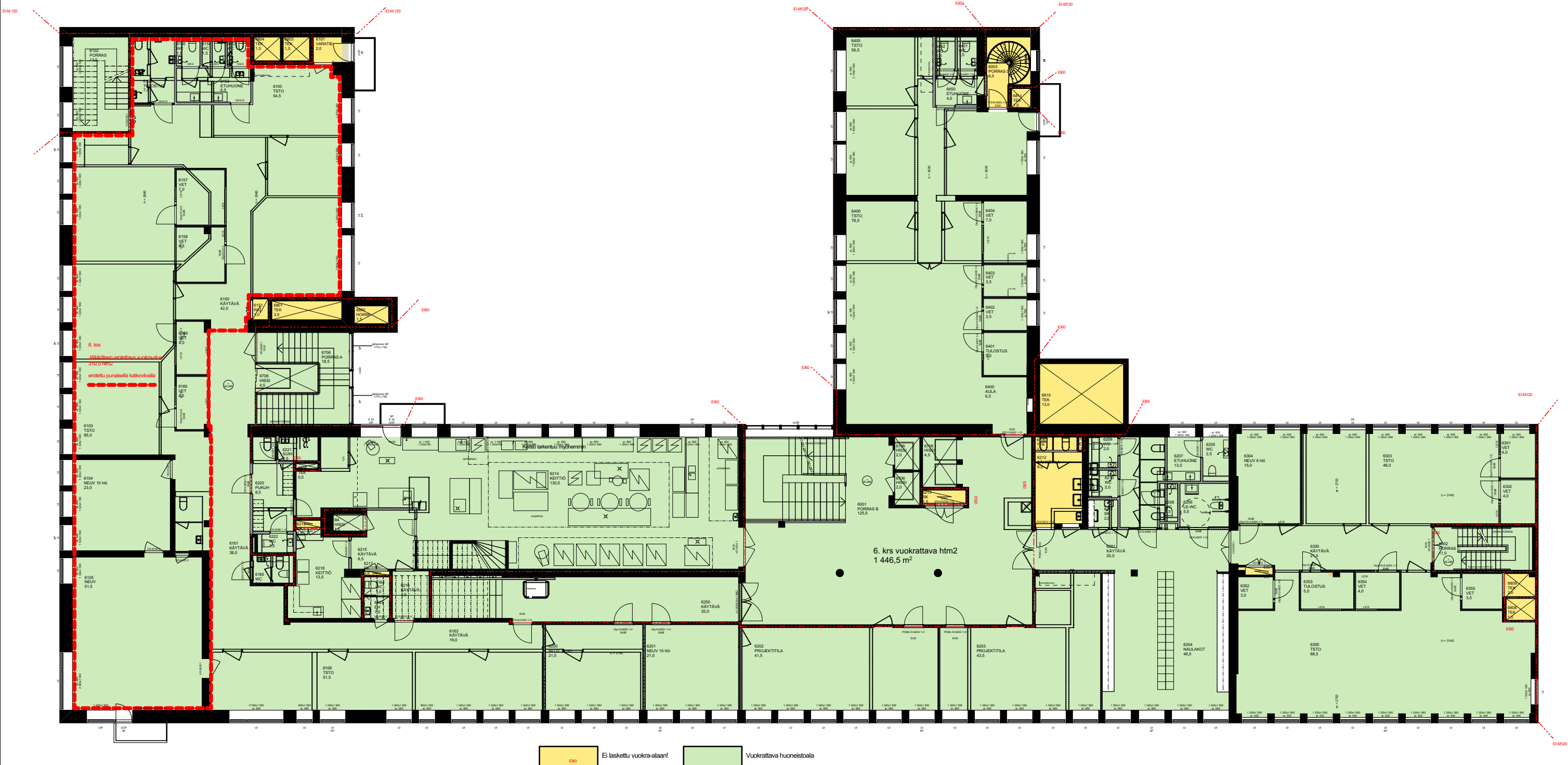


Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7. krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.

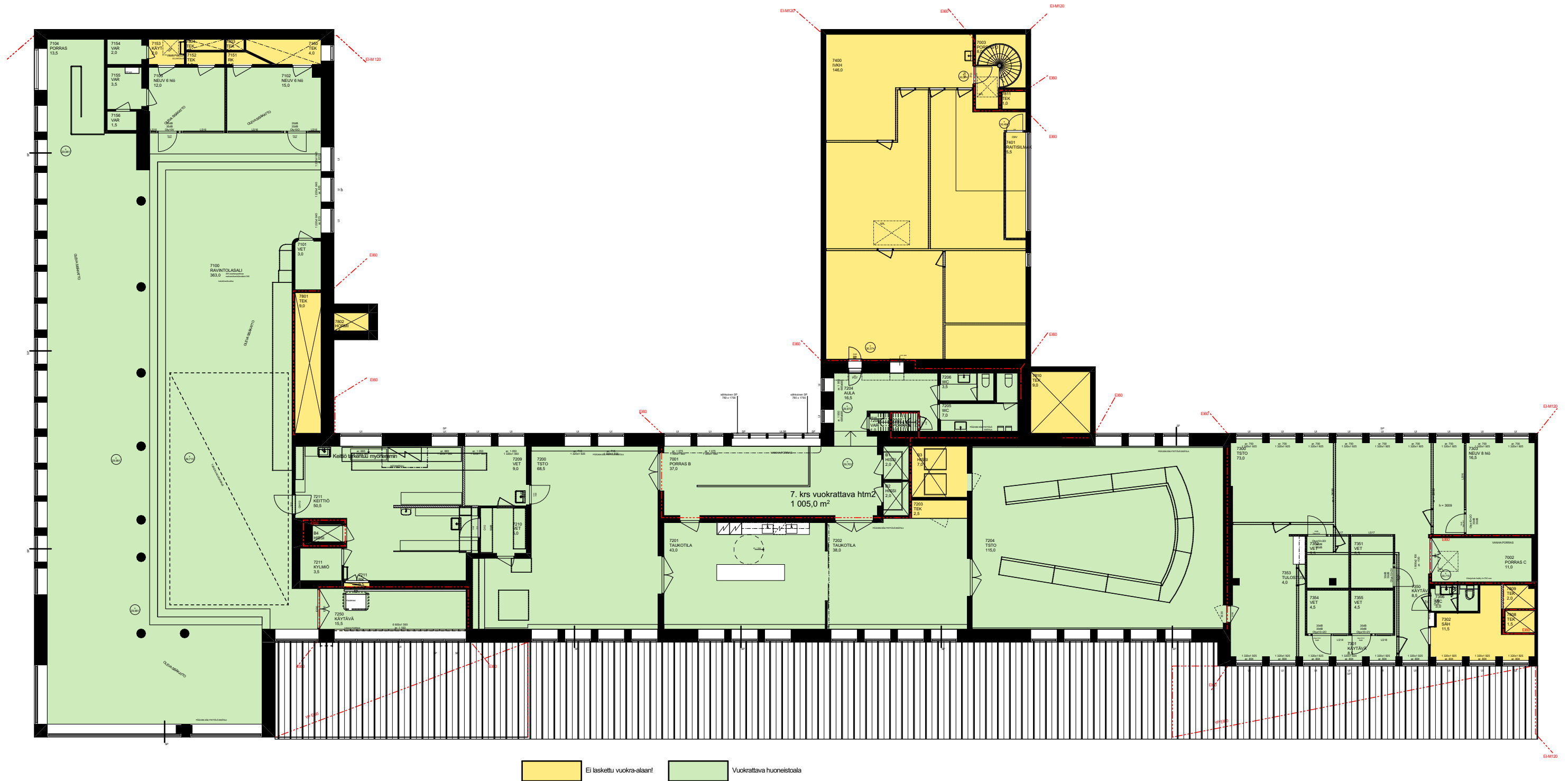




Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7. krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.



Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7. krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.



Vuokrattavat huoneistoalat / 5. ja 6. krs lisätty erotettava alue, yläkellaria, 7 krs tarkennettu / 2.12.2020 Huoneistoaloja tarkennettu, harmaalla tilat, jotka ovat taulukossa /19.11.2020 Silmäaseman ja kiinteistöhuollon tilat jätetty pois vuokrattavista aloista kerroksissa K1 ja 1.