

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja

Verkanappulat Oy
Nitinkaari 11
20660 Littoinen
Y-tunnus 2905627-8

Vuokranantajan yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Hannu Rantanen
Puh. 050-5771 750
Sähköposti: hannu.rantanen@verkanappulat.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilapalvelut (jäljempänä: "kaupunki")
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Linnankatu 90 E, 20100 Turku
Laskutusosoite:

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

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

2. Sopimuksen peruste

Sopimus perustuu Turun kaupunginhallituksen päätökseen xx.xx.2021 § xxx

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena ovat varhaiskasvatuksen päivähoitotilat oheistiloineen ja piha-alueineen toteutettuna osoitteessa Gregorius IX:n tie 10, 20380 TURKU. Kohteen asemapiirros ja pohjapiirustus ovat tämän sopimuksen liitteenä (Liite 1 ja Liite 2).

Vuokrasopimuksen kohteena olevien tilojen huoneistoala on noin 1049 m2. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokrakohde sisältää myös hallinnanjakoaueella sijaitsevat pysäköintipaikat sekä rakennetun leikkipihan.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöönottettavaksi sopimuskohtan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan valmiina käyttöönottettaviksi Turun kaupungin sivistystoimialan varhaiskasvatuksen arvonlisäveropalautukseen oikeuttavaan käyttöön.

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

Vuokra-aika alkaa 1.7.2021. Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena viisi vuotta. Vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista 30.6.2026.

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

6. Vuokran määrä

Kohteen pääomavuokra on 20.455,50 € per kuukausi, alv 0 %.

Pääomavuokra sisältää pääomakustannukset ja kiinteistövuokituksen sekä kunnossapitopalveluista, peruskorjauksista ja isännöinnistä aiheutuvat kulut.

7. Erilliskorvaukset

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuosittain päiväkodin käytössä olevan tontin määräosan kiinteistöveron. Vuokranantaja laskuttaa kiinteistöveron vuokralaiselta vuosittain saatuaan kiinteistöveropäätöksen veroviranomaiselta. Laskuun tulee liittää kopio verotuspäätöksestä. Laskutus- tai muita lisiä ei hyväksytä. Vuosien 2021 ja 2026 osalta kalenterivuodelle määrätystä kiinteistöverosta laskutetaan vuokralaiselta vain vuokrasopimuksen mukaista hallinta-aikaa vastaava osuus koko vuoden kiinteistöverosta.

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Sähköliittymän hankkii kuitenkin vuokranantaja kustannuksellaan.

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

Lämmityksen kustannusvastuun osalta sopimusta täydennettävä.

Vuokralainen tekee sopimukset kiinteistöhoiton ja jätehuollon tuottajien kanssa ja vastaa näiden sopimusten kustannuksista.

Vuokralainen vastaa edellä mainittujen veloitteiden lisäksi kustannuksellaan toimintansa aiheuttamista muista hoitokuluista kuten hallinnassaan olevien tilojen siivous- ja ongelmajättekuluista.

8. Arvonlisävero

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta alv-velvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauksen kohdetta kunta-palautukseen 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

Pääomavuokra 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

Pääomavuokra on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100. Perusindeksilukuna käytetään viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua.

pääomavuokra:	20.455,50 €/kk
tarkistusindeksin kuukausi:	8
perusindeksi:	2020:12

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100%. Tarkistus vuosittain tammikuussa. Ensimmäinen tarkistus tammikuussa 2023.

Mikäli indeksin luku pienenee, vuokraa ei alenneta.

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.

10.2 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 täyttämistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään, tästä kuitenkin sovitaan tapauskohtaisesti kirjallisesti erikseen.

10.3 Vakuus

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

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 edelleenvuokraustilanteessa 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 vastuunrajataulukossa vuokranantajan vastuulle nimetyt koneet ja laitteet. Vuokralainen hankkii ja asentaa kaikki toimintansa edellyttämät muut kuin vastuunjakotaulukon perusteella vuokranantajan vastuulle kuuluvat koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta ja ylläpidosta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta ja vartiointitarpeesta.

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.

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.

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.

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

Vuokranantajan tulee reagoida vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin viipymättä.

Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

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

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 sisäilmaston on koko vuokrakauden ajan täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset.

14.4 Vuokralaisen velvollisuudet

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

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

Vuokralainen vastaa hankkimiansa 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.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta 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 järjestyy 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, 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 korjausrakentamistöiden laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioita ja poikkeamia vuokralainen pystyy valvomaan ja seuraamaan sähköisestä huoltokirjasta.

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

Korjaus- ja muutostyöt

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. 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 GSM -puhelimien 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 kuluminen 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 kestävä kehityksen periaatteet ja ympäristön huomiointa 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 ehdoista ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan 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 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
2. Pohjapiirustus
3. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko

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

26. Päiväys ja allekirjoitukset

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

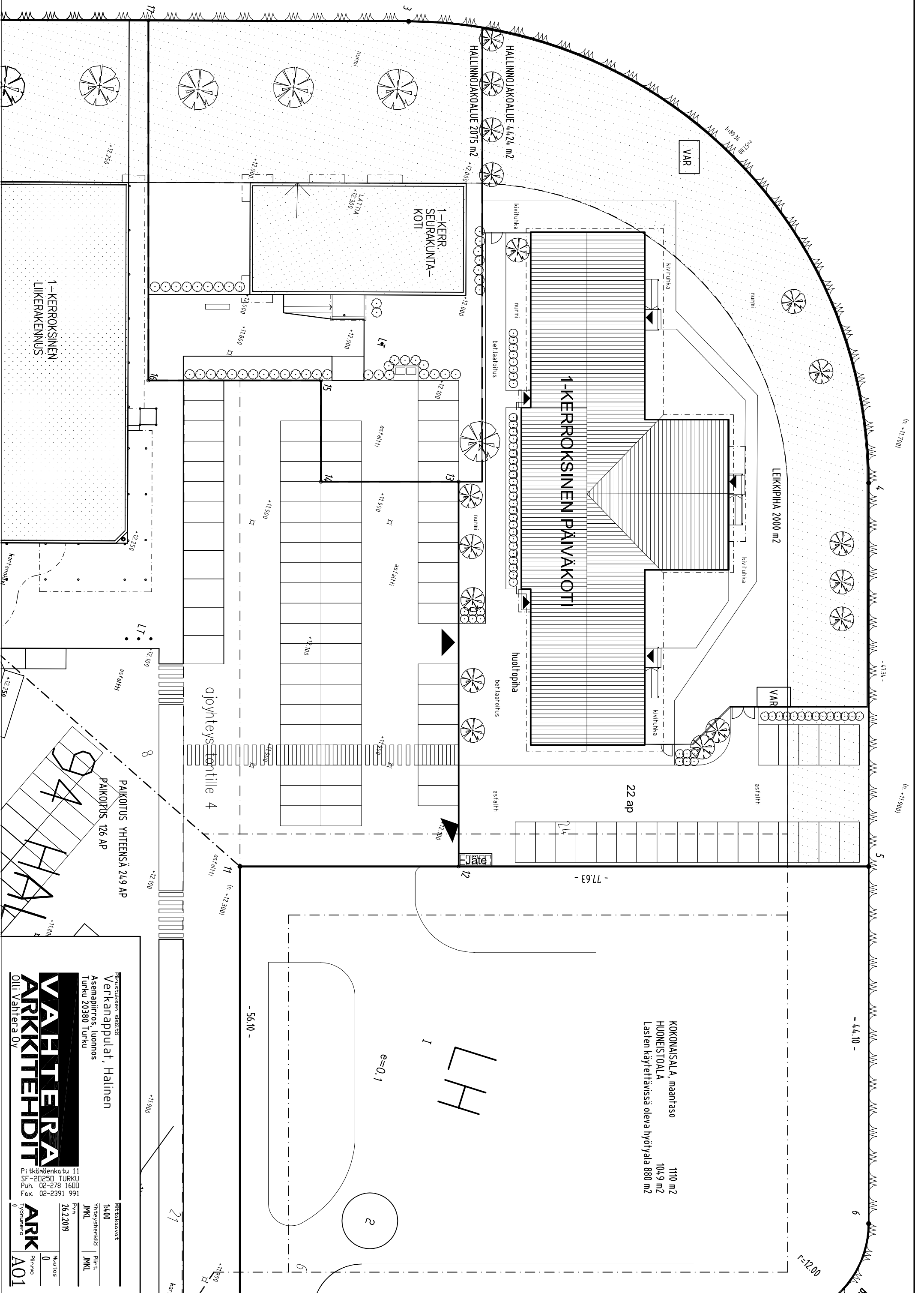
Turussa

TURUN KAUPUNKI,
Tilapalvelut

Verkanappulat Oy

Tuomas Koskiniemi
Tilapalvelujohtaja

Xxx
xxx



VAR

1-KERROKSIINEN PÄIVÄKOTI

1-KERR.
SEURAKUNTA-
KOTI

1-KERROKSIINEN
LIKERAKENNUS

LEIKKIPUHA 2000 m²

ajoyhteys
tontille 4

PAIKOITUS YHTENÄSÄ 249 AP
PAIKOITUS 126 AP

KOKONAISALA, maantas
HUONEISTOALA 1110 m²
104,9 m²
Lasten käytävissä oleva hyötyala 880 m²

LH
I

e=0.1

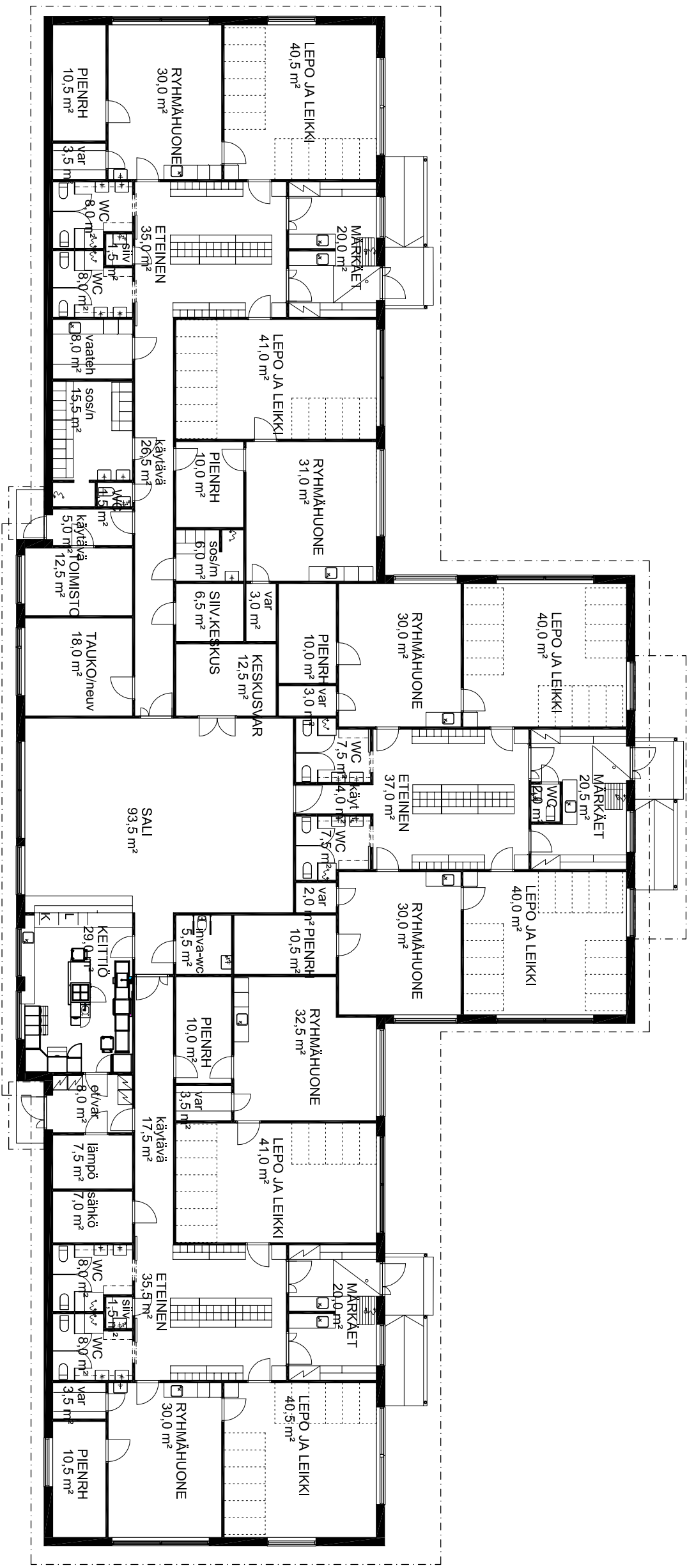
Piirustuksen sisältö:
 Verkanappulot, Halinen
 Asemapiirros, luonnos
 Turku 20380 Turku

VAHTTERA
ARKKITEHDIT
 Olli Vahtra Oy

Pitkämäenkatu 11
 SF-20250 TURKU
 Puh. 02-278 1600
 Fax. 02-2391 991

Yhteystiedot	14:00	Yhteyshenkilö	JKKL
Yhteystiedot	26.2.2019	Yhteystiedot	JKKL
Yhteystiedot	0	Yhteystiedot	0
Yhteystiedot	0	Yhteystiedot	0

ARK
 A01



Piirustuksen sisältö: Verkanappulat, Halinen
 Pohja luonnos
 Turku 20380 Turku

Pääsuojan sisältö: Verkanappulat, Halinen
 Pohja luonnos
 Turku 20380 Turku

Pääsuojan sisältö: Verkanappulat, Halinen
 Pohja luonnos
 Turku 20380 Turku

VAHTTERA
ARKKITEHDIT

Pöytäkirjan sisältö: Verkanappulat, Halinen
 Pohja luonnos
 Turku 20380 Turku

Arkki	Piirno
0	A02

Puh. 02-2391 991
 Puh. 02-278 1600
 Puh. 02-2391 991
 Puh. 02-278 1600

Puh. 02-2391 991
 Puh. 02-278 1600

Pääsuojan sisältö: Verkanappulat, Halinen
 Pohja luonnos
 Turku 20380 Turku

Pääsuojan sisältö: Verkanappulat, Halinen
 Pohja luonnos
 Turku 20380 Turku

Pääsuojan sisältö: Verkanappulat, Halinen
 Pohja luonnos
 Turku 20380 Turku

VAHTTERA
ARKKITEHDIT

Pöytäkirjan sisältö: Verkanappulat, Halinen
 Pohja luonnos
 Turku 20380 Turku

Arkki	Piirno
0	A02

Puh. 02-2391 991
 Puh. 02-278 1600
 Puh. 02-2391 991
 Puh. 02-278 1600

Puh. 02-2391 991
 Puh. 02-278 1600

VASTUUNJAKOTAULUKKO (VA= Vuokranantaja, VL= Vuokralainen)		
	VA	VL
Kiinteistö yleisesti		
Viranomaistarkastukset		x
Vuokralaisen liiketoimintaan liittyvät tarkastukset		x
Lakisääteiset kausihuollot (ml. Laitteet ja varusteet)		x
Viranomaistarkastuksen yhteydessä määrätty muutos- ja korjaustyöt:		
-Rakentamisen aikaisten piilevien virheiden perusteella määrättävät Peruskorjaukset	x	
-Vuokralaisen toiminnasta, liiketoimintaa koskevista määräyksistä tai velvollisuuksien laiminlyönnistä johtuvat		x
Murtojen ja ulkopuolisten aiheuttamien kiinteistövahinkojen korjaus		xHuom! Kaikki mahdolliset vahingot pyritään kattamaan vakuutuksesta
Vuokraohteen tilojen huolto ja siivous		x
Vuokralaisen omaisuuden ym. Irtaimen vartiointi ja vakuuttaminen		x
Huoltokirjan mukaiset huoltotoimet ja korjaustyöt		x
Kunnossapidon tai ylläpidon laiminlyönnistä tai niiden suorittamisesta aiheutuvat korjaus- ja uusintatarpeet		x
Tontti		
Maanvuokra	x	
Ulkoalueet		
Piha-alue:		
-Pintarakenteiden hoito		x
-Pintarakenteiden korjaus		x
-Lipputankojen hoito ja liputus		x
-Vuokralaisen omat merkit, liput ja mainokset sekä niihin liittyvät korjaukset tai huollot		x
-Pyörätelineet, kevyet katokset ja vastaavat		x
Kaivojen puhdistus		x
Jätehuolto		x
Piha-, katu-, ja puistoaluiden puhtaanapito, nurmikot		x
Aitojen ja kaiteiden korjaus ja maalaus		x
Piha-alueen, jätekatoksen, aitojen ja kaiteiden yms. rakenteiden Peruskorjaukset	x	
Piha-alueen, jätekatoksen, aitojen ja kaiteiden ja vastaavien ylläpito (sisältäen kunnossapidon mukaan lukien maalaus, huolto, hoito)		x
Lumityöt, kattoluminen poisto ja liukkauden esto		x
Rakennuksen ulkopuoli		
Julkisivun ja siihen kiinteästi liittyvien osien Peruskorjaus	x	
Julkisivun puhtaanapito, kunnossapito sekä huolto ja huoltokorjaukset		x
Vesikaton ja siihen liittyvät osat kuten kourut, rännit ja syöksytorvet:		
-Huolto- ja puhtaanapito (mukaanlukien lumen- ja jäänpoisto)		x
-Korjaus		x
-Koko vesikatteen ja rännien Peruskorjaus	x	
Mainoskilvet, markiisit ja valot		x
Yleisten tilojen huolto, korjaus ja ylläpito (mm. jätehuolto) sekä niiden laitteet ja astiat		x

Parvekkeet:		
-Huolto-, korjaus ja puhtaanapito		x
Rakennuksen salaojaputket ja -kaivot:		
-Tarkastus ja puhtaanapito		x
-Peruskorjauksen luonteinen uusiminen	x	
Valvontakameroiden ja kaapeleiden ylläpito ja huolto		x
Rakennuksen sisäpuoli		
Sisäpuoliset maalaukset		x
Lattianpäällysteiden kunnossapito ja korjaus		x
Tapetointi ja seinäpinnoitteet		x
Painumat ja/tai halkemat kantavissa rakenteissa, jotka edellyttävät Peruskorjausta	x	
Kiintokalusteet:		
-huolto ja korjaus		x
-Kalusteiden uusiminen		x
Varusteet ja laitteet (jääkaapit, astian- ja pyykinpesukoneet, kaihtimet yms.):		
-Huolto ja korjaus	x	
-Uusiminen	x	
Ovet:		
Ulko-ovet:		
-Toiminnan tarkistus, huolto ja korjaukset		x
-Korjaus ja uusiminen		x
- Lukot, ovensuljin ja aukipitolaitteet		x
-Automaatiikka		x
Väliovet, huolto, korjaus ja ylläpito		x
Väliovien uusiminen		x
Listoitusten, kynnysten ja helojen huolto ja kunnossapito		x
Ikkunat		
Ikkunalasit (rikkoutuminen)		x
Ikkunoiden Peruskorjaukset	x	
Ikkunoiden huolto, tiivistys ja korjaus, puitteiden maalaus		x
Vesi- ja viemärlaitteet		
Kalusteiden (altaat, hanat, wc-istuimet ym. vastaavat) huolto		x
Viemärien aukaisu ja puhtaanapito		x
Verkoston Peruskorjauksen luonteinen uusiminen	x	
Lämmityslaitteet		
Lämpöpatterit:		
-Uusiminen		x
-Korjaus ja huolto		x
-Peruskorjaus	x	

Patteriventtiilit:		
-Uusiminen ja huolto		x
Lämmöntuottolaitteet:		
-Huolto ja korjaus		x
-Peruskorjauksen luonteinen uusiminen, ellei uusimistarve aiheudu käyttäjän toimenpiteistä	x	
Kiertovesipumput:		
-Huolto ja korjaukset		x
-Peruskorjauksen luonteinen uusiminen	x	
Ilmanvaihto ja rakennusautomaatio		
Hihnojen ja suodattimien yms. Vastaavien vaihtaminen valmistajan ohjeiden mukaisesti		x
Huollot, säädöt, puhdistukset ja korjaukset		x
Verkoston, laitteiden ja koneiden sekä kiinteiden kalusteiden Peruskorjauksen luonteinen uusiminen	x	
Sähkö- säätö- ja kiinteistöjen valvontalaitteet		
Valaistus sisällä ja ulkona:		
-Huolto ja korjaus		x
-Peruskorjauksen luonteinen uusiminen	x	
Turvajärjestelmät ja kulunvalvontalaitteistot		x
Muu huolto ja korjaus		x
Tietoliikenneverkon ylläpito ja lisäasennustyöt		x
Paloturvallisuus		
Liiketoiminnan edellyttämä perusvarustus (ei rakentamisvaiheen kiinteä varustus)		x
Paloilmoitus- ja sammutuslaitteiston ylläpito viranomaismääräysten mukaisesti		x
Turvallisuussuunnitelman laatiminen		x
Viranomaismääräysten muutoksista johtuva uusiminen		x
Liiketoiminnan muutoksista aiheutuvat muutos- ja korjaustyöt		x
Vuokralaisen omat hankinnat		
Kaikki hoito-, huolto-, korjaus-, ylläpito- ja uusimistyöt		x
Erikoisjäte		x
Irtokalusteet ja irtaimisto		x