

**Liikehuoneiston vuokrasopimus****Vuokranantaja**

Nimi: Turun Kaupunki, Tilapalvelut  
Osoite: PL 11, 20101 TURKU  
Y-tunnus: 0204819-8  
Yhteyshenkilö: tilahallintapäällikkö Leevi Luoto  
Puh 050 5589 365, leevi.luoto@turku.fi

**Vuokralainen**

Nimi: Kuntec Oy  
Osoite: Rieskalähteentie 78  
20300 Turku  
Y-tunnus: 2434427-0  
Yhteyshenkilö: hallintopäällikkö Karolus Haarte  
puh. 040 653 0127, karolus.haarte@kuntec.fi

**Vuokrauskohte**

Nimi/osoite: Rieskalähteentie 78, 20300 Turku

Käyttötarkoitus: Toimisto/tuotantotoiminta. Vuokrauksen tilat, jotka on merkitty vihreällä liitteen 1 pohjapiirroksiin sekä vuokralaisen käyttöön osoitetut piha-alueet, jotka on merkitty vihreällä liitteen 2 asemapiirrokseseen. Vuokralaisen tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa irtain käyttöomaisuus.

Pinta-ala: Sisätilojen ala 3411 m<sup>2</sup>. Tiloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen. Neliöt pitävät sisällään toimisto/sosiaalitalaa, hallitilaa ja varastotilaa.

**Vuokra** **19.029,0 €/kk + ALV**

**Vuokra-aika** Uusi vuokrasopimus alkaa 1.12.2020 ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.12.2020.

Sopimus on voimassa toistaiseksi 6kk irtisanomisajalla. Mahdollisesta irtisanomisesta on ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti.

**Käyttökorvaukset**

Vuokralaisen osuus kohteen veden kulutuksesta on arvioitu olevan 80%. Kohteen vesilasku tulee vuokralaiselle, joka laskuttaa 20%:n osuuden vuokranantajalta. Katetta tai laskutuslisä ei hyväksytä.

Sähkö ja lämmitys sekä hälytys- ja kameravalvonta sisältyvät vuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan piha-alueen piirivartiointista.

**Vuokranmaksu**

Lasku maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä. Ellei vuokraa eräpäivänä suoriteta, vuokralainen on velvollinen suorittamaan eräntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaisesti. Vuokralainen hyväksyy, että hänen luottotietonsa tarkastetaan.

**Vuokrantarkistus**

Vuokran määrä on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksiluku käytetään marraskuun 2020 indeksin pistelukua. Tarkastusindeksinä käytetään marraskuun pistelukua ja indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100%. Tarkastus vuosittain tammikuussa, ensimmäinen tarkistus tammikuussa 2022.

Mikäli indeksin luku pienenee, vuokraa ei alenneta.

**Vakuus**

Vuokralaiselta ei veloiteta vakuusmaksua.

**Arvonlisävero**

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

**Kohteen hoito ja ylläpito****Vuokralaisen velvollisuudet**

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Kohteen hoidosta ja ylläpidosta (huolto-, kunnossapito- ja peruskorjausvastuiden jako vuokranantajan ja vuokralaisen välillä) on tehty liitteenä oleva vastuunjakotaulukko (liite 3). Vuokralaisen vastuulla on jätehuollon sekä yhteiskäytössä olevien porras- ja käytävätilojen siivouksen järjestäminen kustannuksellaan. Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan puutteista ja vioista. Ilmoittaminen tapahtuu Granlund Manager -järjestelmän kautta.

Vuokralaisen hallitsemaan tilakokonaisuuteen sisältyy puku- ja pesutiloja. Vuokralainen sitoutuu tarjoamaan näitä tiloja myös rakennuksen muiden vuokralaisten henkilöstön sosiaalitarpeisiin. Vuokralainen on oikeutettu perimään vuokraa kohteen muilta vuokralaisilta sosiaalitulojen käytöstä.

**Vuokranantajan velvollisuudet**

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä maanalaisten vesi- ja viemärijohtojen peruskorjauksista.

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

Vuokranantaja vastaa vuokrakohdetta palvelevien tonttialueen rakennelmien, kuten kiinteiden porttien, aitojen, kulunvalvontarakennuksen, valo- ja sähkötolppien, asfaltoinnin, pihakivetysten sekä parkkipaikkamaalausten kunnossapidosta ja korjaamisesta.

Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on sovittu, että peruskorjausluonteisia töitä ei suoriteta, muutoin kuin erillisestä kirjallisesta keskinäisestä sopimuksesta. Poislukien äkilliset kiireelliset peruskorjaukset.

**Vuokralaisen muutostyöt**

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen toiminnallisia tarpeita. Toimenpiteistä tulee pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista.

Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päättyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta

saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa tarvittavien viranomaislupien kustannuksista.

### **Vuokranantajan oikeus tehdä korjaus- ja muutostöitä**

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täytymisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

### **Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta.

### **Verot ja julkishallinnon maksut**

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, neuvotellaan asiasta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

### **Ympäristövastuut**

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan vuokrakohtetta käyttäessään kestäväen kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

### **Vahingot**

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa lukuun ottamatta sitä haittaa ja niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kiinteistön vastuuvakuutuksen piiriin. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

### **Toiminnan keskeytyminen**

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa. Vuokranantajalla ei ole korvausvelvollisuutta keskeytyksestä.

### **Vakuutukset**

Vuokrattavan kohteen vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tilassa harjoittamansa toiminnan.

### **Tilat vuokrasuhteen päättyessä**

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos vuokralainen on asentanut kohteeseen koneita tai laitteita taikka kiinnittänyt kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tämän sopimuskohdan mukaiset puhdistus-, korjaus-, purku-, ja siivoustyöt, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

#### **Sopimuksen julkisuus**

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokrien suuruus ja vuokra-ajan pituus.

#### **Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

#### **Sopimukseen sovellettava laki**

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

#### **Allekirjoitus**

##### **Vuokranantaja**

Turku \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2021

Tilapalvelut

\_\_\_\_\_  
Tuomas Koskiniemi  
Tilapalvelujohtaja

##### **Vuokralainen**

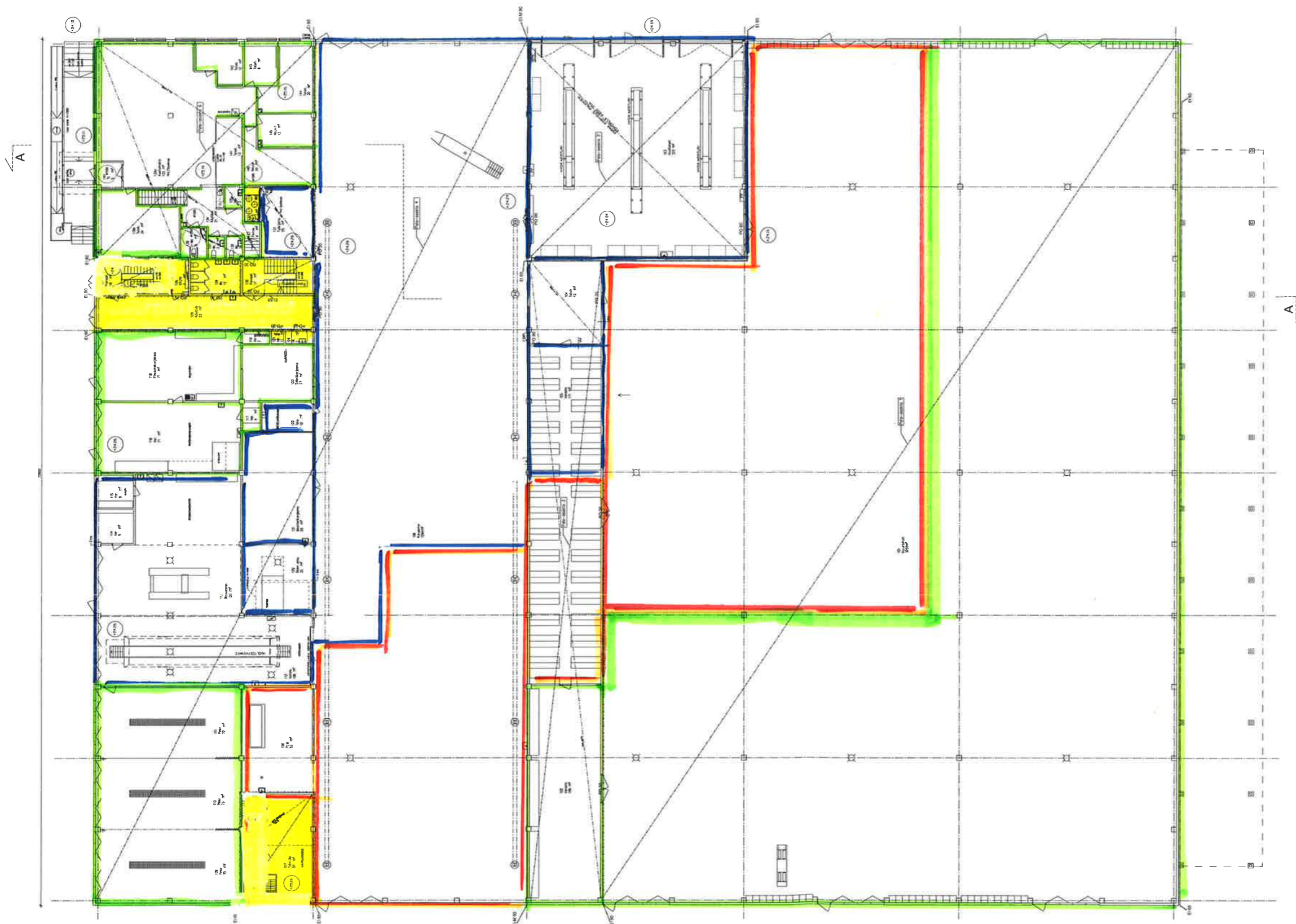
Turku \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2021

Kuntec Oy

\_\_\_\_\_  
Harri Kaunisto

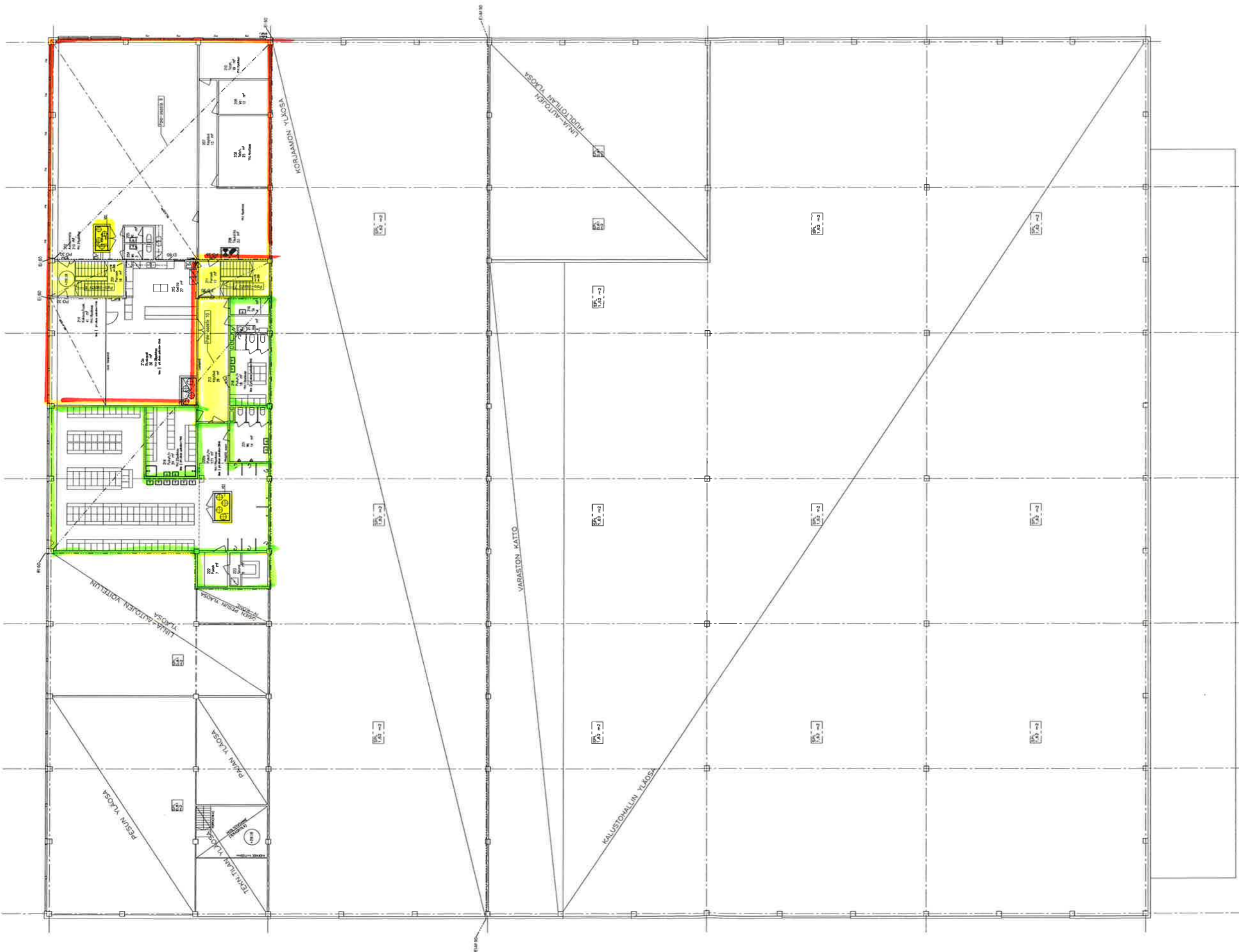
#### **Liitteet:**

Pohjapiirustus  
Asemapiirustus  
Vastuunjakotaulukko



- Kuntacin tilat
- Yhteiset tilat
- V-S huolto Oyn tilat
- Vapaat tilat

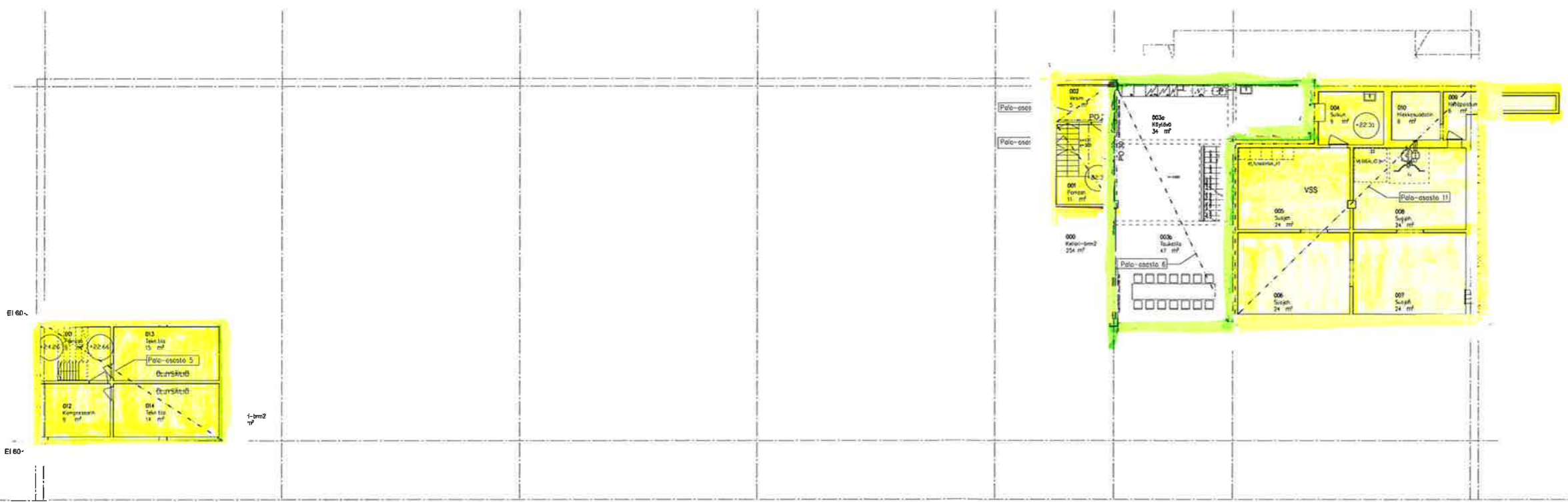
RIESKALÄHTEENTIE 78, Kuntac		Pöytäkirja	
Projektinumero:	55	Kokouksen puolesta:	
Kokouksen numero:	1	Kokouksen puolesta:	
Paikannimi:	Rieskalähteen tie 78, 00120 (Helsinki)	Kokouksen puolesta:	
Projektin nimi:	ARK	Kokouksen puolesta:	
Projektin alkuperäinen nimi:	ARK	Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen nimi:		Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen numero:	20000	Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen päiväys:		Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen kello:		Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen tila:		Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen kanta:		Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen muutokset:		Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen kuva:		Kokouksen puolesta:	
Kokouksen alkuperäinen muuta:		Kokouksen puolesta:	
TURKU		ARK	



A

<b>RIESKALÄHTEENTIE 78, Kuntec</b> 73 VÄRTI, 60 Osoite ja paikka RIESKALÄHTEENTIE 78, 20520 TURKU Rakennustyypitys AJANTASAPURUSTUS RAKKONUMERO A610212+ARL11 RAKENNUSLUOKITUS R2200		Toimituksen nimi Kuntec Toimituksen tarkkuus S Toimituksen sisältö TAMMIPURUSTUS KOKKI, KESKUS RÖKÄLÄPURUSTUS 2 kerros KUNTOKORJAUS Sisu: Lataus, sein, ovikent., EMK1 Keskittimen 23.9.2013		Pinta-ala 1100 Käyttötarkoitus KOKKI
<b>TURKU</b>		<b>ARK</b>		





<b>RIESKALÄHTEENTIE 78, Kuntec</b>			
Kaupunginosa/kuja	Nortun/kuja	Tontti/maa	Vierasmäärän maksimilaji
73 VÄTI	65	5	
Data ja pöytä		Arkkitehti	Arkkitehti
Rieskalähteentie 78, 20320 TURKU		PMPPIRUSTUS	
Rakennusjärjestys		Arkkitehti	1:100
AJANTASAPIRUSTUS		POHJAPIRUSTUS K.kerros	
Ohje	Ohje/numero	Arkkitehti, koulutus	
AK02012+ARK11		Saku Lehtis, rak.arkkitehti (AMK)	
Arkkitehti	N2000	Arkkitehti	
Tuote		Arkkitehti	
TURKU	TURUN TALOUKSELÄITÖS YLIOPISTOMATKAT 27 20500 TURKU Puh. +358 2 330 000	ARK	23.9.2013
		0000758	A.F2001



073 VÄTTI / 65 / 5  
 A= 45348 m<sup>2</sup>  
 e= 0,5

- Parkit:**
- Korjaamo Turku 15 kpl
  - Kuntac 76 kpl
  - Asiakaspaikat 3 kpl
  - Vapaat parkkipaikat 10 kpl
- Alueet:**
- ▨ Korjaamoturun alue
  - Kuntecin alue

073 / VÄTTI  
 / 65 / 5  
 45348 m<sup>2</sup>

T1  
 40%  
 e=0,5  
 II

Rakennuskartta			
<b>RIESKALÄHTEENTIE 74-76</b>			
Kaupunginosa/Kylä	Korttelin/Tila	Tontti/Rintala	Viranomaisen merkintä
73 VÄTTI	65	5	
Osoite ja postiosoite	Rakennusvaihe	Projektin nimi	Julkaisu n:o
Rieskalähteentie 78, 20300 TURKU	MUUTOS	PÄÄPIIRUSTUS	1 ( 7 )
Rakennusvaihe	Ohjelma / versio	Piirustuksen sisältö	Mittakaava
MUUTOS	Acad12+ARK11	ASEMAPIIRUSTUS	1:500
Projekti	Kuvasuunnittelu	Suunnittelija, vastuu	Pvm
KN	N2000	Saku Lehtiö, rak.arkkitehti (AMK)	23.9.2014
Tekijä	Kuvasuunnittelu	Arkkitehti	Muutos
TURKU		KIRJESTÖLIIKELAITOS	ARK 001
		Viipiläntie 27	0000758
		20100 TURKU	A F2001
		Puh. +358 2 330 000	14083



TURUN KAUPUNKI  
Tilapalvelut

17. 2.2021

**Rieskalähteentie 78  
HUOLTO-, KUNNOSSAPITO-, JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO**

**V= vuokralainen**

**T=Tilapalvelut**

<b>Kohde</b>	<b>huolto</b>	<b>kunnossapito</b>	<b>peruskorjaus</b>
Ulkoalueet ja varusteet	V	T	T
Ulkovaippa	V	T	T
julkisivut	V	T	T
vesikatto	V	T	T
ulko-ovet ja ikkunat	V	T	T
Keittiölaitteet	V	T	T
Sisä rakenteet (seinä-,katto ja lattiapinnat)	V	T	T
LVISA- laitteet			
Lämmityslaitteet	V	T	T
Vesi- ja viemärlaitteet	V	T	T
Ilmanvaihtolaitteet	V	T	T
Sähkö- ja heikkovirtalaitteistot	V	T	T
Lukitukset	V	T	T
Vuokralaisten aloitteesta tehtävät toiminnalliset muutostyöt	V	V	V

**Huolto:** Pintojen ylläpitoa, siivous, puhdistus ja seuranta. Puutteista ilmoitettava välittömästi vuokranantajalle. (Vuokralainen maksaa)

**Kunnossapitokorjaukset:** Tilapalvelut huolehtii kunnossapidosta, jos on esim. matto rikki, ongelmia ikkunoissa, ovissa, ilmanvaihdossa yms. ja mahdolliset viat/korjaustarpeet eivät ole aiheutuneet vuokralaisen toimesta. Normaali kuluminen jne. kuuluu vuokranantajalle (Vuokranantaja maksaa)

**Peruskorjaus:** Peruskorjaustarve todetaan Tilapalveluiden toimesta, Tilapalvelut laittaa rakennuksen peruskorjaukseen. (Vuokranantaja maksaa)

**Toiminnalliset muutostyöt:** Jos vuokralainen haluaa itse muuttaa vuokraamaansa tilan johonkin muuhun käyttötarkoitukseen tai muuttaa tiloja omiin tarkoituksiin sopivaksi esim. jakaa huoneistoja, vuokralaisen täytyy kysyä lupa työhön Tilapalvelulta ja vuokralainen maksaa kaikki kustannukset, suunnittelut, viranomaisvaatimuksista johtuvat kustannukset ja työt. (Vuokralainen maksaa)