

LOUNAI-SUOMEN MAALAISTEN TALO OY, HUMALISTONKATU 7B, TURKU

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS, 2 – KRS, 980 M2

- 1. Osapuolet**
- 2. Vuokrankohde**
- 3. Vuokrahinta**
- 4. Vuokra-aika ja hallinnanluovutus**
- 5. Käyttötarkoitus ja viranomaisluvut, vakuutukset**
- 6. Vuokrantarkistus**
- 7. Vuokravakuus**
- 8. Vuokranantaja vastaa**
- 9. Vuokralainen vastaa**
- 10. Muiden liiketilojen oikeus käyttää hissiä**
- 11. Tilojen kunto vuokrasuhteen päättyessä**
- 12. Muutostyöt**
- 13. Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin**
- 14. Järjestyssäännöt**
- 15. Huoneiston äänitaso**
- 16. Toimintahäiriöt**
- 17. Vuokraoikeuden siirtäminen**
- 18. Erimielisyyksien ratkaiseminen**
- 19. Sopimusmuutokset**
- 20. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset**

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Tämä sopimus tulee voimaan sellaisenaan mikäli Kiinteistöosakeyhtiö Lounais-Suomen maalaistentalo Oy saa rakennusluvan D/F-rapun luiskamuutokseen liikuntaesteen poistamiseksi Turun kaupungin rakennusvalvonnalta. Todetaan että lupahakemus on jätetty 19.4.2021.

1.Osapuolet:

Vuokranantaja:

ProAgria Farman säätiö sr. (2444328-7)
Artturinkatu 2 A 67, 20200 Turku
MTK Varsinais-Suomi ry (0144649-3)
Hintsantie 3, Raisio
(jatkossa ”Vuokranantaja”)

Vuokranantajan yhteyshenkilönä tässä sopimuksessa toimii säätiön asiamies Risto Heininen, 0400862006, risto.heininen@proagria.fi

Vuokralainen:

Turun kaupunki Tilapalvelut (0204819-8)
Linnankatu 90
20100 Turku
(jatkossa ”Vuokralainen”)
Vuokralaisen yhteyshenkilönä tilahallintapäällikkö Leevi Luoto, 0505589365, leevi.luoto@turku.fi

2.Vuokrankohde:

Osoitteessa Humalistonkatu 7B, Turku, 2.kerros sijaitsevat liiketilat, pinta-alaltaan noin 980 m2. Vuokrauksen kohde on merkitty liitteenä olevaan karttaan (Liite 1). Todetaan että kohteeseen ei sisälly 2. kerroksen tasanteella sijaitseva erillinen n. 10 m2 toimistotila.

3.Vuokrahinta:

Vuokra on 13.050 euroa kuukaudessa 31.12.2024 saakka, jonka jälkeen vuokra on vuokrasopimuksen päättymiseen asti 12.250 euroa kuukaudessa. Vuokrahintaan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrä. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

4.Vuokra-aika ja hallinnanluovutus:

Tämä sopimus on määräaikainen ja päättyy 31.12.2026.
Mikäli vuokralainen haluaa jatkaa sopimusta määräajan päättymisen jälkeen, tulee vuokranantajalle tehdä tästä ilmoitus viimeistään 30.6.2026. Tämän ilmoituksen jälkeen sopimus jatkuu 1.1.2027 lukien toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Edellä olevasta määräaikaisuudesta huolimatta vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään 31.12.2024, tällöin irtisanominen tulee

tehdä viimeistään 30.6.2024. Mikäli sopimusta ei ole irtisanottu edellä kuvatuin tavoin, sopimus jatkuu määräaikaisena 31.12.2026 saakka.

Vuokranmaksu alkaa kun tilat ovat omistajan puolelta käyttöön otto valmiit tai viimeistään 1.9.2021.

Osapuolten yhteinen tavoite on, että vuokralainen voi aloittaa toimintansa huoneistossa 1.8.2021.

Huoneiston hallinta voidaan erikseen sovittaessa siirtää vuokralaiselle osittain jo kesäkuun 2021 aikana, jotta vuokralainen voi toteuttaa samanaikaisesti vuokranantajan kanssa huoneistossa tehtäviä korjaus / muutostöitä. Tarkoitus on, että molemmat osapuolet voivat samanaikaisesti tehdä huoneiston toimintakuntoon saattamiseen johtavia töitä huoneistossa ennen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista.

5.Käyttötarkoitus ja viranomaisluvut, vakuutukset:

Tilat vuokrataan siinä kunnossa kuin ne ovat huomioiden muutostyöt, jotka sovittu vuokrasopimuksen kohdassa 8. Vuokralaisen käyttötarkoitus tiloille on vastaanottotilat. Todetaan että tilat ovat vuokrauksen hetkellä ns. potilasasumiseen käytettävissä olevia tiloja. Tilojen muuttaminen vuokralaisen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi on vuokralaisen kokonaiskustannusvastuulla, ellei myöhemmin ole erikseen sovittu. Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä viranomaisluvista, määräyksistä yms. sekä vakuutuksista sekä vuokrasuhteen alkaessa että sen aikana.

6.Vuokrantarkistus:

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951=100.

Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa siten, että vuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksinä on heinäkuun 2021 elinkustannusindeksin pisteluku.

Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden heinäkuun pisteluku, jolloin indeksitarkistettu vuokra tulee voimaan seuraavan syyskuun alussa.

Ensimmäinen vuokrantarkistus tapahtuu syyskuussa 2022.

Vuokraa ei alenneta, mikäli tarkistusindeksi laskee alle heinäkuun 2021 tason.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, käytetään lähinnä soveltuvaa indeksiä.

Mikäli vuokranantajalle asetetaan uusia veroihin tai maksuihin perustuvia tai rinnastettavia julkisoikeudellisia velvoitteita, on vuokranantaja oikeutettu lisäämään kyseiset erät vuokraan niiltä osin kuin ne kohdistuvat käytettävään liikehuoneistoon.

7.Vuokravakuus: Vuokraus on vakuudeton.

8.Vuokranantaja vastaa: Vuokranantaja vastaa;

- tilojen lämmityksestä
- kiinteistön ja talotekniikan hoidosta
- kiinteistön isännöinnistä, huollosta ja ylläpidosta
- D/F-rapun (Puutarhakadulla) sisääntulon eteen rakennettavan pyörätuoliluiskan rakentamisesta
- DF-oven ulko-oven sähköisestä lukituksesta ja avausjärjestelmästä
- hissien ohjelmoinnista
- tilojen saattamisesta talotekniseen toimintakuntoon ennen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista mm. valaistuksen toimivuus, puuttuvien sisäkattoelementtien asennukset.
- seinien maalaus, ikkunapenkkien tasoitus ja maalaus sekä muista pintaremonteista
- valaistuksen lisäämisestä vastaanottohuoneisiin siten että ne täyttävät toimistoille asetettavat valaistusvaatimukset
- asiakaswc:n oven sijoittamisesta uuteen paikkaan (tilat nro 210 ja 211)
- huoneiston porrasovien lukkojen uudelleen sarjoittamisesta
- remontin jälkeen, ennen vuokralaisen toiminnan aloittamista tehtävästä siivouksesta

9.Vuokralainen vastaa: Vuokralainen vastaa;

- irtokalusteista ml. keittiökaluusteet- ja varusteet, pesukoneet yms. vastaavat laitteet
- tilojen siivouksesta
- vesi- ja jätevesimaksuista
- tiloja palvelevan kaukokylmän kulutus- ja perusmaksuista
- sähkömaksuista koskien myös tiloja palvelevien ilmanvaihtokoneiden käyttämää sähköä
- vuokratiloja varten asennettavasta erillisestä lukituksesta ja lukkojärjestelmistä tai muista kulunvalvonta tms. vuokralaisen omista järjestelmistä
- jätemaksuista
- vakuutuksista joita vuokralaisen oma toiminta edellyttää
- omaan toimintaansa liittyvistä mahdollisista luvanvaraisuuksista.
- vuokran kohteeseen tekemistään muutostöistä, niiden luvallisuudesta ja kohteen palauttamisesta alkuperäiseen kuntoon vuokrasopimuksen päättyessä mikäli toisin ei erikseen sovita.

Vuokralaisen toimesta ennen muuttoa kohteeseen tehtävät muutostyöt liitteessä.

10. Muiden liiketilöjen oikeus käyttää hissiä

A-rapun hissiin ei mahdu pyörätuoli. Vuokrankohteessa on hissi johon johtaa kulku D/F-rapusta. 2 kerroksen muiden liikehuoneistojen vuokralaisilla on oikeus veloitusetta käyttää hissiä niiltä osin kuin heidän liikuntarajoitteiset asiakkaansa hissiä tarvitsevat. Näillä asiakkaille on myös oikeus tällöin kulkea vuokrankohteen kautta muihin 2-kerroksen liiketilöihin tavanomaisena toimistoaikana.

11. Tilöjen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen on velvollinen vuokrasopimuksen päättymishetken mennessä kustannuksellaan poistamaan kaikki asentamansa kalusteet, koneet, laitteet, mainosvalot, teipit yms. sekä korjaamaan poistamisesta aiheutuvat jäljet ellei toisin sovita.

Vuokrasuhteen päättyessä tilat luovutetaan siivottuna.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisella ei ole oikeutta poistaa ilman vuokranantajan suostumusta kiintokalusteita, sähkö- ja tai tiedonsiirtokaapeleita, lamppeja tms. mitkä katsotaan kiinteistöön kuuluvaksi tai muuten pysyväisluonteisesti siihen asennettu.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan puhdistus- ja korjaustyöt jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta tai korjaamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut tehtävät vuokrasopimuksen päättyessä.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella poistaa vuokralaisen koneet ja kalusteet ja menetellä niiden kanssa muuten parhaaksi katsomallaan tavalla mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

Se vuokralaisen jättämä omaisuus jota vuokralainen ei ole vuokrasuhteen päättymiseen mennessä poistanut vuokrahuoneistosta siirtyy vuokranantajan omistukseen ilman lunastusvelvollisuutta.

Edellä mainituissa tilanteissa on vuokranantajalla oikeus valita menettelytapa.

12. Muutostyöt

Vuokralaisen ja vuokranantajan tulee sopia kirjallisesti etukäteen tiloissa tehtävistä muutostöistä.

Vuokralainen voi kustannuksellaan ja saatuaan vuokranantajalta kirjallisen luvan suorittaa vuokra-aikana kohteessa muutostöitä jotka eivät aiheuta vahinkoa tai vahingon vaaraa kiinteistölle.

Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle selvitys aiottujen muutostöiden sisällöstä ja vuokranantajan muut tarpeelliset selvitykset kirjallisesti ja hyvissä ajoin ennen töiden suunniteltua aloittamisajankohtaa.

Vuokralainen hankkii töiden edellyttävät luvat omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa niistä töiden kiinteistöosakeyhtiölle aiheutuvista kustannuksista jotka eivät kuulu kiinteistön normaaliin hallintointiin ja tekniseen hoitoon.

Mikäli vuokralaisen tekemät muutostyöt aiheuttavat muutoksia loppukuviin, vuokralainen toimittaa vuokranantajalle suunnitelmakuvat ja vastaa kustannuksista jotka aiheutuvat vuokranantajan loppukuvien päivittämisestä vuokralaisen suunnitelmakuvia vastaaviksi.

Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta tai lunastusvelvollisuutta vuokrasopimuksen päätyttyä.

Vuokralainen vastaa siitä, että toteutettavat muutostyöt tehdään noudattaen voimassaolevia rakennusmääräyksiä ja hyvää rakennustapaa noudattaen.

13.Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin

Vuokranantajalla on oikeus ryhtyä kiinteistön korjaus- ja muutostöihin mikäli siitä on ilmoitettu vuokralaiselle etukäteen kahta kuukautta ennen aiottua ajankohtaa, pois lukien kiireelliset ja välttämättömät korjaustyöt

Osapuolet neuvottelevat yhdessä toimenpiteiden toteuttamistavoista ja ajankohdasta.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi toimenpiteet, joita ei voida siirtää vahinkoa aiheuttamatta.

Korjaustyöt pyritään suorittamaan siten, että vuokralaisen toiminnalle aiheutuu mahdollisimman vähän vahinkoa. Mikäli korjaustöitä ei kuitenkaan voida toteuttaa ilman vahinkoa vuokralaiselle, sitoutuu vuokranantaja alentamaan vuokraa siltä ajalta kuin korjaustyöt aiheuttavat vahinkoa vuokralaisen toiminnalle. Näissä tilanteissa ei vuokralaisella ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

14.Järjestyssäännöt

Vuokralainen ja huoneiston käyttäjä sitoutuvat noudattamaan kiinteistöosakeyhtiön voimassa olevia järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin on järjestyksen säilymiseksi säädetty tai määrätty.

15.Huoneiston äänitaso

Vuokrakohteessa ei musiikin tai muun äänilaitteen aiheuttama A-painotettu äänitaso saa minään vuorokauden aikana nousta yli 80 dB.

16.Toimintahäiriöt

Vuokrauksen kohteessa ilmenevät tilapäiset häiriöt, katkot tai rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut vastaavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan korvausta tai vuokran alennusta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä ilman aiheutonta viivytystä vuokranantajalle ja / tai tämän ilmoittamalle taholle.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai kolmannen henkilön omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista tai sen kaltaisista häiriöistä syntynyttä vahinkoa.

17.Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista etukäteislupaa siirtää tähän sopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen ei saa luovuttaa toiselle vuokrauksen kohdetta tai osaa siitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Tämä koskee myös vuokralaisen liikkeen luovutustilannetta.

18.Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli asiassa ei päästä ratkaisuun, ratkaistaan erimielisyydet Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

19.Sopimusmuutokset Kaikki tätä sopimusta koskevat muutokset tulee tehdä kirjallisena.

20.Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi vuokralaiselle ja kaksi vuokranantajalle.

Sopimuksen allekirjoittajat vastaavat oikeudestaan allekirjoittaa tämä sopimus.

Paikka ja aika:

Allekirjoitukset:

- Liitteet:
- Lounais-Suomen Maalaistentalo Oy:n järjestyssäännöt
 - pohjapiirroskartta
 - vuokralaisen teettämät muutostyöt