

Indikatiivinen vuokratarjous

Vuokranantaja: Stiftelsen för Åbo Akademi sr.
Y-tunnus 0197602-1
Tähtitorni, Vartiovuori
20700 TURKU

Vuokralainen: Turun Kaupunki, Tilapalvelukeskus
Linnankatu 90
20100 Turku

Viitaten Tilapalvelujohtaja Tuomas Koskiniemen 19.4.2021 sähköpostilla lähettämään indikatiiviseen tarjouspyyntöön.

1. TARJOUKSEN KOHDE

Vuokrakohde sijaitsee osoitteessa Nunnankatu 4, Turku (853-2-2-6). Kohde muodostuu monesta eri rakennuksesta ja siinä on kokonaisuudessa n. 10 700 m², josta Tehdasrakennuksen osuus on noin 6 500 m². Vuokratarjous koskee Tehdasrakennusta ja se sisältää sen kolmannen sekä neljännen kerroksen tilat.

2. VUOKRA-AIKA

Mahdollinen vuokrasopimus astuu voimaan vasta kun molemmat osapuolet ovat tehneet sitovan vuokrasopimuksen ja allekirjoittaneet sen. Vuokrasopimus on tarjouspyynnön mukaisesti tarkoitus aloittaa 1.1.2022 ja Vuokra-aika on pituudeltaan kuusi (6) vuotta ja se päättyy 31.12.2027 Vuokra-ajan päätyttyä sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana ja irtisanomisaika on molemmin puolin yksi (1) vuosi.

3. VUOKRA

3.1. Vuokran suuruus ja vuokranmaksukausi

Vuokrakohteen kokonaisvuokra per kuukausi (vuokranmaksukausi) on n. 15,00 euroa per neliömetri (alv 0%). Vuokra ei ole pinta-ala perusteinen. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokra määräytyy kerroksittain siten että:

- 3 krs 17 726,25 €/kk (alv 0%)
- 4 krs 18 483,75 €/kk (alv 0%)

3.2. Lisävuokra

Korvaukseksi Vuokranantajan kustantamista ja Vuokralaisen tilaamista muutostöistä Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle lisävuokraa 24 kk:n ajan alkaen 1.1.2022.

Lisävuokran määrä on 3 629,00 €/kk + alv.

3.3. Indeksitarkistus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä on huhtikuun 2021 pisteluku (2006). Vertailuindeksinä on tarkistusajankohtana viimeksi julkaistu pisteluku. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja vertailuindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Tarkistusajankohta on 1. tammikuuta vuosittain 1.1.2023 alkaen. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien Vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Pisteluvun aleneminen ei alenna vuokraa.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan pääomavuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan alalla yleisesti käytettävään indeksiin käyttäen perusindeksinä huhtikuun 2021 indeksiä ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

3.4. Muut vuokranlisäykset

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut lisätään vuokraan.

3.5. Arvonlisäverovelvollisuus

Vuokralainen on hakeutunut liiketoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Vuokranantaja on hakeutunut vuokrattujen tilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokratilaa arvonlisäverolain määrittelemällä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli näin ei tapahdu, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaisesti.

4. VAKUUS

Vakuudeksi vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä, mukaan lukien huoneiston muutostyöt, vuokralainen antaa vuokranantajalle kolmen kuukauden arvonlisäverollista vuokraa vastaavan suuruisen pankkitakauksen tai -talletuksen.

5. KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokratilojensa sisäpuolisesta puhtaanapidosta sekä oman toimintansa aiheuttamasta erikoisjätehuollosta. Vuokralainen tekee vuokraamiaan tiloja ja omaa toimintaansa koskevat ATK-, telepalvelu-, siivous-, erikoisjätehuolto-, postinjakelu-, turvallisuus- yms. sopimukset ja vakuutukset sekä suojelusuunnitelman ja vastaa itse niiden kustannuksista. Sähkön ja veden kulutuksesta vuokralainen maksaa vuokraamisiensa neliöiden suhteessa kokonaiskulutukseen.

6. TILOJEN LUOVUTUS JA VUOKRAKOHTEN KUNTO

6.1. Vuokratiohteen kunto luovutushetkellä

Vuokranantaja luovuttaa tilat Vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin ne sopimuksen allekirjoitushetkellä ovat. Vuokralainen on todennut huoneistot laitteineen olevan hyvässä kunnossa ja hyväksyy vuokratiohteen kunnan.

6.2. Hoito, kunnossapito ja muutostyöt vuokratkauden aikana

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että kylmää ja lämmintä vettä sekä sähköä on saatavissa, ja että viemäriverkosto on käytettävissä ja kunnossa. Vuokranantaja vastaa kiinteistön isännöinnistä, huollosta ja ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa myös siitä, että Vuokralaisella on käytössään tarvittavat jätehuollon tilat kiinteistössä.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan kiinteistöön kuuluvien ja sitä palvelevien laitteiden (sisältäen hissit, ilmastointilaitteet ym.) sekä rakennuksen perustusten, kantavien rakenteiden, välipohjien, ulkokuorien, ulkoikkunoiden sekä rakennuksen toimintaa palvelevien järjestelmien kunnossapidosta ja korjauksista tai loppuun kuluneen omaisuuden uushankinnasta.

Vuokranantajan suorittaessa muita kuin erikseen sovittuja korjaus- ja muutostöitä sopimuskauden aikana on Vuokralaisella oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokratkohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää tai jona vuokratkohde tai sen osa ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Oikeutta vapautukseen vuokran maksamisesta tai vuokran alennukseen ei ole jos muutos- tai korjaustyöt tehdään Vuokralaisen syystä tai tarpeesta.

Mikäli sopimusosapuolet eivät erikseen kirjallisesti sovi muusta, tulee Vuokralaisen omalla kustannuksellaan suorittaa vuokratkahteen sisustus-, korjaus- ja muutostyöt vuokratkauden aikana. Tällaisia töitä ei kuitenkaan saa suorittaa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen mahdollisen sisäisen murto- ja/tai kulunvalvontajärjestelmän asennuksesta ja korjauksesta aiheutuvista kustannuksista.

Sitovaan vuokrasopimuksen liitetään molempien osapuolten hyväksymä vastuunjakotaulukko hoito-, kunnossapito- ja korjauskustannusten jakautumisesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken vuokrakauden aikana.

7. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tähän vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan taikka ali- tai edelleen vuokrata tai muuten luovuttaa vuokrakohdetta tai sen osaa muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä ilman Vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta, ei edes liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä. Vuokranantaja on tietoinen, että vuokralainen on aikeissa edelleen vuokrata tiloja Ateljeesäitiölle ja mahdollisesti muille Kulttuurialan toimijoille.

8. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Tämä vuokrasopimus päättyy kohdassa 2 määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

9. MUUT EHDOT

9.1. Kiinteistön tilanne

Vuokralainen on tietoinen, että Vuokranantaja on myymässä koko kiinteistöä eikä näin ollen voi sitoutua Indikatiiviseen vuokratarkjukseen.

* * * * *

Turussa 22. päivänä toukokuuta 2021

Stiftelsen för Åbo Akademi sr.

Lasse Svens

