

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja

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

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

Vuokralainen

Viking Line Abp
Y-tunnus: 0144983-8
Osoite: PL 166, AX-22101 MAARIANHAMINA

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
xxxxx

2. Sopimuksen peruste

Sopimus perustuu Turun kaupunginhallituksen päätökseen xx.xx.xxxx § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena on terminaalirakennus siihen liittyvine muine rakennuksineen osoitteessa Ensimmäinen Linja 8, 20100 TURKU. Kohteen pohjapiirustukset ovat tämän sopimuksen liitteenä (Liite 1). Lisäksi liitteenä on aluekartta, jossa ilmenevät muiden vuokrasopimukseen sisältyvien rakennuksien sijainnit (Liite 2)

Vuokrasopimuksen kohteena olevien tilojen kokonaisala on noin 11.722 m2. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokrakohde sijaitsee vuokralaisen maanvuokrasopimuksen perusteella hallitsemalla alueella.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöönottettavaksi sopimuskohdan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi laivaliikenteen terminaalipalveluiden tuottamiseen.

Osapuolet toteavat, että Vuokralainen tuntee kohteen tekniset ominaisuudet hyvin, koska on aiemmin omistanut kohteen ja harjoittanut kohteessa toimintaa vuosikymmeniä.

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 xx.xx.2021. Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena ja päättyy ilman erillistä irtisanomista 31.12.2025. Mikäli uusi terminaalirakennus ei ole vuokrasopimuksen päättyessä otettavissa käyttöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan vuokrasopimuksen jatkosta uuden terminaalin valmistumiseen saakka.

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

6. Vuokran määrä

Kohteen pääomavuokra määräytyy kohteen lunastushinnan mukaan ja on vuodessa 5,1 % lunastushinnasta eli xx.xxx,xx € per kuukausi, alv 0 %.

Pääomavuokra sisältää pääomakustannukset ja kiinteistövakuutuksen sekä peruskorjauksista aiheutuvat kulut.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttösähkön sekä kiinteistösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

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

Vuokralainen vastaa kaukolämmön perusmaksuista ja kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen tekee sopimukset kiinteistöhoidon 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 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 arkipäivä.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on 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:	xx.xxx,xx €/kk
tarkistusindeksin kuukausi:	8
perusindeksi:	2021:3

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 jälleenvuokraustilanteessa 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 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 2.

14.3 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennukseen liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen peruskorjauksista. Vuokralainen on tietoinen, että tällä sopimuksella solmittavan vuokrasuhteen päättyessä rakennus tullaan todennäköisesti purkamaan. Tästä syystä Vuokranantaja käyttää tiukkaa tarveharkintaa peruskorjausluonteisten töiden osalta ja pyrkii toteuttamaan vain kohteen terveellisyyden ja turvallisuuden näkökulmasta välttämättömiä toimenpiteitä.

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 vuokrakohdetta 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 tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

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.

Vuokralainen ja Vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantaryhmä järjestäytyy vuokrauden 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.

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 vuokraajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokraajan 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 kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä korjaustöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Korjaustyö on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. 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.

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 väliaikaisista 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 vuokrauksessa 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 vaa-dittavat 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 kiinteistöpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomi-oon ottavalla tavalla.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisen vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuk-sella.

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 sopi-japuolten 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. Pohjapiirustukset terminaalirakennuksesta
2. Aluekartta muista rakennuksista
3. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko

26. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa

TURUN KAUPUNKI,
Tilapalvelut

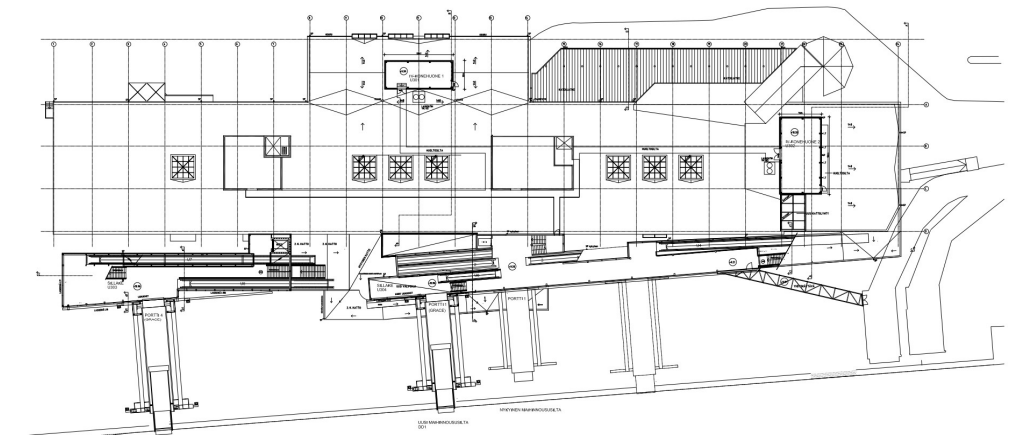
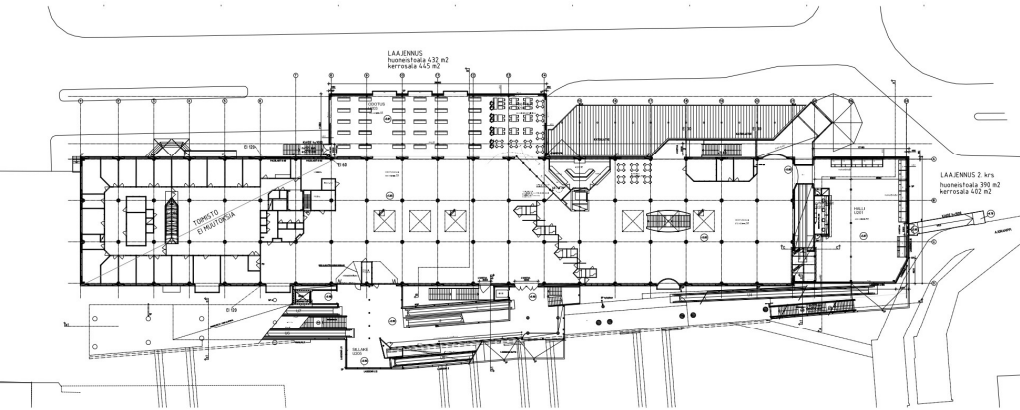
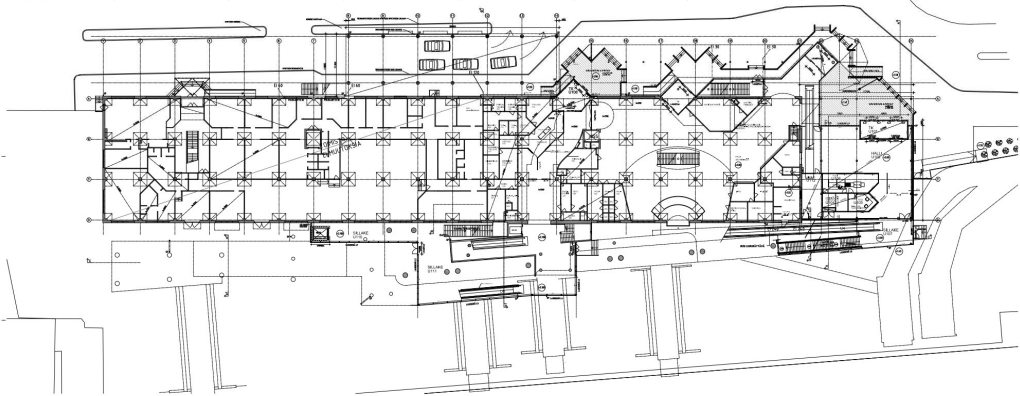
Viking Line Abp

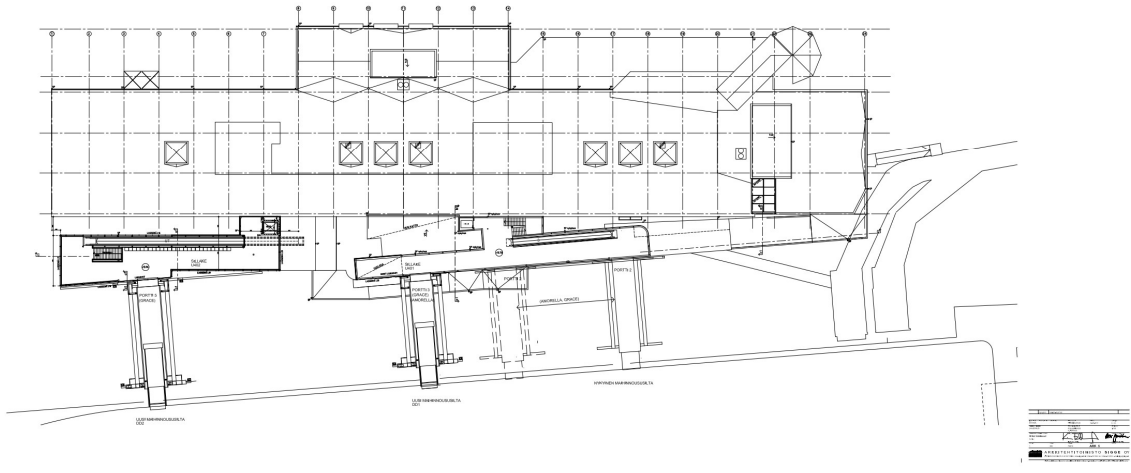
Xxx
xxx

Xxx
xxx

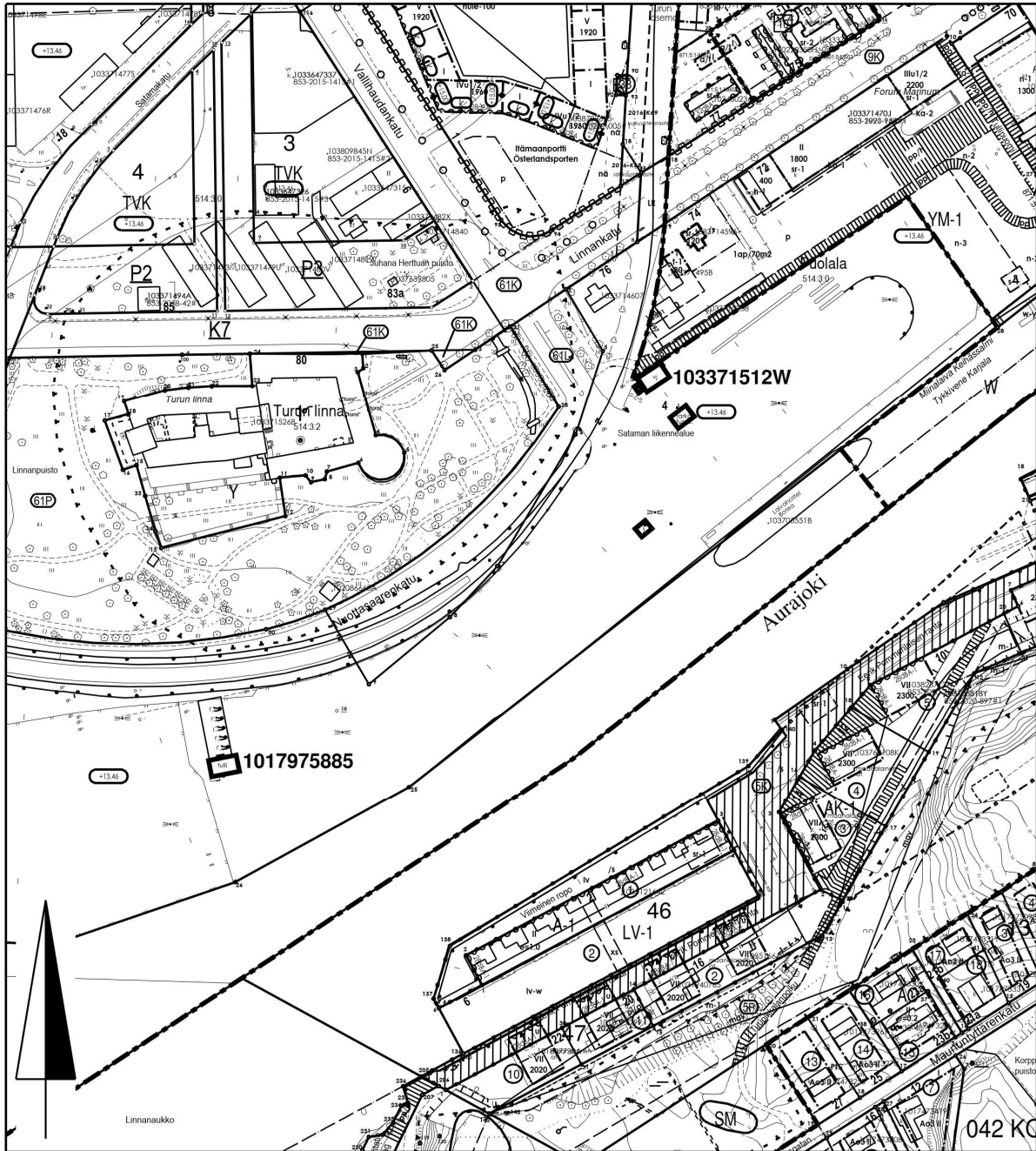
VIKING LINEN TERMINAALIN POHJAPIIROKSET

Pohjapiirroksset





Vuokrasopimuksen liite 2: Aluekartta muista rakennuksista



0 140 m

 KAUPUNKIYMPÄRISTÖTOIMIALA			
KARTTA	M 176	VALMISTELIJA	Essi Korpela
PVM	10.5.2021	PIIRTÄJÄ	Janina Kajala

TURUN KAUPUNKI
Tilapalvelut

6.5.2021

**Viking Linen terminaalirakennus,
Ensimmäinen linja 8**

HUOLTO-, KUNNOSSAPITO-, JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO

V= vuokralainen

T=Tilapalvelut

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

Huolto: Pintojen ylläpitoa, siivous, puhdistus ja seuranta. (Vuokralainen maksaa)

Kunnossapitokorjaukset: Vuokralainen huolehtii kunnossapidosta, käsittäen laajasti erilaiset viat ja korjaustarpeet. Jos on esim. tilojen pintamateriaaleja rikki, ongelmia ikkunoissa, ovissa, ilmanvaihdossa yms. (Vuokralainen maksaa).

Peruskorjaus: Peruskorjaustarve todetaan Tilapalveluiden toimesta. Tilapalvelut toteuttaa rakennuksen peruskorjaustoimenpiteet. (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)