

## Sopimusluonnos

### LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

#### VUOKRANANTAJA

Turun Kaupunki, tilapalvelut  
Linnankatu 90  
20100 Turku  
Y-tunnus: 0204819-8

#### VUOKRALAINEN

xxxxxx

Yhteyshenkilö/-t:  
xxxxxxxx

Y-tunnus:  
xxxxxxxx-x

#### KOHDE

Vuokrakohteena on Turun kaupungin omistama pääkirjaston korttelialueella sijaitseva entinen maaherran kanslia- nimisen rakennuksen ensimmäinen kerros, joka osoitettu liitteenä 3 olevalla pohjapiirroksella, sekä sisäpihan alue.

Tila vuokrataan kahvilaksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittua käyttötarkoitusta. Lisäksi vuokralainen sitoutuu noudattamaan kirjaston laatimaa kirjastokahvilan toiminnan kuvausta. (Liite 1)

Tilan huoneistoneliöiden pinta-ala on noin 119m<sup>2</sup> huoneistoneliötä.

Vuokralaisella on yksinoikeus kirjaston rakennuksissa harjoitettavaan kahvilatoimintaan.

Vuokraukseen ei sisälly autopaikkoja.

#### VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.7.2021.

Sopimus on viisi (5) vuotta määräaikainen, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana noudattaen yhdeksän (9) kuukauden molemminpuolista irtisanomisaikaa. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Irtisanomisilmoituksesta on käytävä ilmi, milloin sopimus päättyy irtisanomisen johdosta.

#### VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra on xx % kahvilan arvonlisäverottomasta liikevaihdosta, kuitenkin vähintään 24 000 euroa vuodessa (alv 0 %). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vähimmäisvuokran 1/12 osa maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) arkipäivä. Liikevaihdon mukainen vuokratarkastelu suoritetaan kerran vuodessa. Liikevaihtoon Perustuva mahdollinen lisävuokra tilitetään aina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä. Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle edeltävän vuoden tilinpäätöksen tilitystä varten viimeistään maaliskuun loppuun mennessä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta [www.turku.fi/laskuttaminen](http://www.turku.fi/laskuttaminen).

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

Vuokra pitää sisällään lämmityksen ja kiinteistönhoidon. Jätehuollon kustannukset kirjaston jätehuoltosopimuksen laajuudelta.

Vuokra ei perustu vuokrattavien tilojen neliöihin, vaan tilakokonaisuuteen.

### **Erilliskustannukset**

Vuokralainen vastaa käyttämiensä tilojen käyttösähköstä kulutuksen mukaan. Vuokranantaja asennuttaa tilaan erillisen sähkömittarin, johon vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen. Vuokralainen hoitaa kustannuksellaan biojätekierrätyksen, muilta osin jätehuolto on käytössä kirjaston jätehuoltosopimuksen mukaisesti. Käyttövesi sisältyy vuokraan.

### **Arvonlisävero**

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

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.

### **Vuokran korotus**

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on heinäkuun 2021 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden heinäkuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2022. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan kiinteistöön uusi vero tai maksu vuokrasuhteen alettua, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

## VAKUUS

Vuokralainen asettaa vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi kahden kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden.

## KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

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

Vuokranantaja on hankkinut tilaan keittiölaitteistoa, kalusteet ja varusteita. Vuokralainen on tutustunut niihin ja hyväksynyt ne. Vuokralaisen tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa muu irtain käyttöomaisuus. Liitteenä 2 vuokranantajan keittiölaiteluetelo.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tiloissa olevien keittiölaitteiden ja koneiden, sekä muun irtaimiston, korjauksista, huollosta ja uusimisesta. Irtaimiston hankintaan on saatava vuokranantajan kirjallinen lupa.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen siivouksesta, sekä päivittäisestä että perussiivouksesta (kerran vuodessa). Tarjoilulinjastojen sekä ruokasalin pöytien ja tuolien päivittäinen puhdistus, keittiölaitteiden – ja koneiden, mukaan lukien huuvut, päivittäinen puhdistus ja hoito kuuluvat vuokralaisen vastuulle. Myös ruokalutilan jätteenpuhdistus kuuluu vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa myös sisäpihalla olevien kahviopaikkojen osalta. Sisäpihan siivousvelvoite on voimassa siinä laajuudessa ja aikana, jona kahvila toimii myös sisäpihalla.

Vuokralainen kuljettaa toimintansa aiheuttamat jätteet vuokranantajan toimittamiin jätteenkeräilypisteisiin, vuokralainen hankkii jättesäkit. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan nykyisen jätteenkeräyskapasiteetin ylittävistä, normaalia toimintaa suuremmista jätemääristä. Lisäksi biojätteen lajittelu on vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen vastaa vuokraamansa kohteen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisen ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Palosammuttimien hankinnasta, huollosta ja uusimisesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannusvaikutuksista sovietaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

## VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa (vuokrattavissa tiloissa) sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat

sen toiminnallisia tarpeita.

Edellä mainituista toimenpiteistä tulee kuitenkin aina 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 kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen toiminta täyttää viranomaislupien edellytykset.

## VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä 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 täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

## VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset alivuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

## EDELLEENVUOKRAUS, VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutta tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojen osalta. Mikäli edelleen- tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

## VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokraoikeuden käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa itsestään tai kohteen omistajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta vahingosta vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai

vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut 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.

## VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa vuokraamissaan tiloissa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

## YMPÄRISTÖVASTUUT

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

## 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 kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päättyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

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

## MUUT EHDOT

Kahvilan on noudatettava samoja aukioloaikoja kuin kirjaston. Muutoksista on tapauskohtaisesti sovittava kirjaston kanssa.

Kahvilan tulee olla savuton, myös sisäpihan osalta, kahvilassa voi olla A-oikeudet.

Tämän sopimuksen liitteeksi toimitetaan kirjaston laatima ja kahvilan toimintaa kuvaava toiminnan kuvausteksti (liite 1), jota vuokralainen sitoutuu noudattamaan toiminnassaan.

## SOPIMUKSEN JULKISUUS

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

## ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHVL 482/95) säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa xx.x.xxxx

Allekirjoitukset

xxxxx

xxxxx