

Vuokrasopimus/LUONNOS

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8)

PL 355
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

Vuokranantajan yhteyshenkilö:

Vuokralainen

Länsirannikon Työterveys Oy (Y-tunnus 2519386-5)
Lemminkäisenkatu 14-18C, 20520 Turku

Vuokralaisen yhteyshenkilö:

1.1 Käsitteet

Termillä ”Vuokranantaja” tarkoitetaan Turun kaupunkia. Termillä ”Vuokralainen” tarkoitetaan tässä sopimuksessa päävuokralaisena kohteessa toimivaa Länsirannikon Työterveys Oy:tä. Osa tiloista on Vuokranantajan omassa käytössä. Termillä ”Osapuolet” viitataan kumpaankin tämän sopimuksen osapuoleen.

2. Sopimuksen perusta

Turun kaupunginhallituksen päätös x.x.2021 §

Länsirannikon Työterveys Oy:n hallituksen päätös x.x.2021

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin myös ”Sopimus”) kohteena on Vuokranantajan omistamat tilat osoitteessa Hämeenkatu10 (Kerttulinkatu 5), 20500 Turku. Vuokranantaja vuokraa Sopimuksella omistamansa rakennuksen kerroksesta 1, 2 ja 3 sekä kellarista liitteissä 1 -4 merkityt tilat (sinisellä). Tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on yhteensä noin 2.425 M2.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuksessa ja sen liitteissä mainitut pinta-alat ovat suuntaa antavia, eikä tiloja ole tarkistusmitattu. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokrattavaan pinta-alaan sisältyvät myös hissi ja porraskäytävät, vaikka niitä ei liitteisiin ole merkitty vuokrattavaan pinta-alaan sisältyviksi. Vuokrakohteessa on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Vuokranantajan käytössä vuokraamatonta tilaa. Vuokrakohteen kanssa samassa kerroksessa (1), huoneet 105-111 ja 116 sekä pukuhuone K4a (kellarissa). Turun kaupungin omassa käytössä olevien tilojen yhteispinta-alaltaan 64 M2.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi työterveyspalveluiden tiloina. Selvyyden vuoksi todetaan, että työterveyshuolto on arvonlisäverotonta toimintaa (arvonlisäverolaki 34 § ja 40 §).

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksenmukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat täysimääräisesti Vuokralaisen maksettaviksi.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.9.2021. Sopimus on voimassa toistaiseksi molemminpuolisella kahden-toista (12te) kuukauden irtisanomisajalla kuitenkin siten, että sopimus päättyy kokonaisuudessaan vasta kun kohdassa 7 tarkoitettu kiinteistöinvestoinnin ja kunnossapitotöiden ja -korjausten arvonlisäveroä koskeva vastuu on saatu ratkaistua pysyvästi.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 39.527,5 euroa/kk, ALV 0%. VUOKRA TARKISTETAAN ARVIOLAUSUNNON PERUSTEELLA VASTAAMAAN MARKKINATASOA:

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa kohteen päävuokralaisena rakennuksen käyttösähkön ja veden kuluksista aiheutuvista kustannuksista.

Tiloista ei ole mahdollista saada erillismittaukseen perustuvia tietoja kohteen sähkön ja veden kulutuksesta. Tästä syystä Vuokralainen vastaa edellä mainituista kustannuksista päävuokralaisena ja veloittaa edelleen sähkön ja käyttöveden kustannukset Turun kaupungilta jäljempänä mainittujen pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiloista Turun kaupungin käytössä on 853 M2 ja Vuokralaisen käytössä on 2425 M2.

8. Arvonlisävero ja tulossa olevat korjaustyöt

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle niistä kustannuksista, jotka syntyvät siitä, että Vuokranantaja ei saa vähentää arvonlisäveroä tai joutuu palauttamaan jo vähentämiään arvonlisäveroä johtuen siitä, että Vuokralaisen toiminta kohteessa ei oikeuta arvonlisäveron vähennykseen jäljempänä tarkemmin sovitusti.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä vuokrakohteeseen sisältyy kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovastuita 0 euroa per 16.4.2021.

Lisäksi kohteeseen on suunnitteilla julkisivujen korjausinvestointi ja hissien uusimishankkeet, joiden arvioitu yhteiskustannus on n. 845.000 euroa. Lisäksi kohteessa tulee uusittavaksi ikkunat. Nämä korjaukset on suunniteltu aloitettavaksi lähiaikoina. Julkisivu- ja ikkunaremontin

suunnittelu käynnistetään vuonna 2021. Vuokralainen hyväksyy sen, että sen toimintaa rajoittavat yllä mainitut korjaukset. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen remonttien ajalta.

Mikäli Vuokranantaja ei vuokrakauden aikana saa perityksi vähentämättä jäänyttä arvonlisävero- korjauskustannuksista, vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista Vuokralainen siihen saakka, kunnes Vuokranantaja saa jälleen oikeuden vähentää tiloihin kohdistuvat arvonlisäverot tai saa uudelleen vuokrattua kohteen. Vuokralaisen edellä mainitun kustannusvastuun enimmäismäärä vastaa kuuden (6) kuukauden suuruista alv-vastuuta laskettuna siitä, kun Vuokranantaja on saanut vuokrakohteen hallintaansa tämän sopimuksen mukaisesti. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että tilat saadaan arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan käyttöön/vuokrattua mahdollisimman pian vuokrasopimuksen kohteen hallinnan siirtymisestä jälleen Vuokranantajalle. Vuokralainen ja Vuokranantaja sopivat erikseen edellä mainitun korvauksen maksamisen aikataulusta ja ehdoista. Vuokranantajan tulee esittää kustannuksista luotettava selvitys.

9. Vuokran maksu

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu vuokralaiselle.

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden neljäs (4.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskulla.

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain 4 §:n 1 momentin mukainen.

10. Vuokran tarkistaminen

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

Perusindeksi on helmikuun 2021 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa 2022. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeistä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvien osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

10.1 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 aiheuttavat kustannukset Vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

11. Vakuus

Osapuolet ovat sopineet, että Vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien veloitteidensa täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata eikä jälleenvuokrata tiloja ilman Vuokranantajan etukäteen annettua kirjallista lupaa.

13. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä sopimuksen mukaista vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle.

Kielto koskee myös liikkeenluovutusta.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, Vuokralaisen ja Vuokranantajan väliseen vastuunjakoon vuokrattavista tiloista sovelletaan soveltuvin osin mitä sopimuksen liitteenä x olevassa vastuunjakotaulukossa on sovittu Vuokralaisen ja Vuokranantajan vastuista.

Koska kyseessä on vuokraus, jossa osa tiloista voidaan vuokrata toiselle vuokralaiselle tai on Vuokranantajan omassa käytössä ja tilojen käyttö edellyttää jossain määrin kummankin osapuolen kauttakulkua vuokrattavissa tiloissa, Vuokranantajalla ja toisilla vuokralaisilla ja tilojen käyttäjäasiakkailla on oikeus korvauksetta käyttää tarvittaessa vuokratiloja kauttakulkuun ja oikeus jäljempänä mainittujen tilojen käyttöoikeuteen. Tämä oikeus koskee vuokra-alueella sijaitsevien wc:den, siivous- ja pesuhuoneiden ja varastotilat (siivoukselle ja terveydenhoidon tarvikkeille) ja hissien käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että osapuolten tarkoituksena on, että Turun kaupungin käyttöön jää edellä mainittujen tilojen käyttöoikeus, jolla turvataan Turun kaupungin toimintojen sujuvuus myös jatkossa. Vuokralaisella ja tilojen käyttäjäasiakkailla on vastaava oikeus tarvittaessa kauttakulkuun muiden vuokralaisten käytössä oleviin tiloihin.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan.

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien ja viranomaisten säännökset ja että Vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

15. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

15.1 Kiinteistöhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä sopimuksessa mainittuina kiinteistöhoito- ja ylläpitotöinä sekä korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteessä x (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia kiinteistöön ja rakennukseen liittyviä hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistöhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalveluiden hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä x olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on jätehuollon hankkiminen kustannuksellaan. Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Edellä mainitut ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunnan.

Vuokranantajan vastuulla on ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohtetta palvelevien rakennelmien huolto, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden ja rakennuksiin liittyvien LVIK- ja sähkölaitteistojen korjauksista, kunnossapidosta ja peruskorjauksista.

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

Vuokrakohteessa tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

Mikäli viranomaisen kohdistaa Vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat Vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi Vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (14.6 Ylläpidon seurantaryhmä) koostettava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohteeseen täytetään työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.2 Kiinteistönhoidolta ja vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan koko vuokrakauden ajan samalla tasolla kuin se on ollut vuokrakauden alkaessa lukuun ottamatta luonnollista kulumista.

15.3 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaiselle vuokrattujen tilojen sisäosien siivouspalveluista. Vuokralainen vastaa myös vuokrattavien tilojen ikkunoiden pesusta, myös koko rakennuksen ikkunoiden ulkopintojen osalta.

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

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalista kulumista merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokranantajalla havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokralainen vastaa sille luovutetuista avaimista. Vuokralaisella on velvollisuus huolehtia avaimista huolellisesti eikä avaimia saa edelleen luovuttaa kolmannelle ilman Vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta. Tämä ei kuitenkaan koske avainten luovuttamista Vuokralaisen työntekijöille työtehtävien suorittamiseksi. Mikäli avain katoaa tai varastetaan, siitä on välittömästi ilmoitettava Vuokranantajan ilmoittamalle yhteyshenkilölle. Vuokralainen vastaa kadonneista/varastetuista avaimista ja niiden johdosta aiheutuneista lukkojen uudelleen-sarjituksen kustannuksista sekä muista mahdollisista kuluista.

15.4 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien 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 olevalla omaisuudelle. Vian havainneen osapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

Mikäli vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, Vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet ja puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti.

15.5 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee Vuokranantajan korjata viivytystä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti ja Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheet tai puutteen viivymättä. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokranantajan viivymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viivymättä tai vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteistä, on Vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle teettämishastasta kirjallisesti sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, Vuokralaisella on myös oikeus saada vuokranalennusta siltä osin kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

15.6 Ylläpidon seurantar ryhmä

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien kanssa.

Kohteen käyttäjä, vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantar ryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantar ryhmä järjestäytyy vuokrakauden alussa pidettävässä aloituskokouksessa.

Seurantar ryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös muita osallistujia kuten asiantuntijoita.

Seurantar ryhmä määrittelee vuokrakohteen ylläpito- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä määrittelee seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. Seurantar ryhmä kokoontuu tarvittaessa keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

Seurantar ryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä Vuokralainen että Vuokranantajan edustaja.

Seurantar ryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät osapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim. Kauppakamarin HHT-tavarantarkastaja) arvioimaan kiistanlaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat Vuokranantaja ja Vuokralainen yhteisvastuullisesti.

16. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti 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 vuokra-ajan päätyttyä eikä Vuokralaisella ole oikeutta

saada niistä korvausta. Jos Vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, Vuokralaisen on vuokra-ajan 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 viipymättä ja maksutta.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

17. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä korjausrakentaminen

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 tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten Vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. 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 tai sen osa ei ole Vuokralaisen käytettävissä. Tämä ei kuitenkaan poista Vuokralaisen velvollisuutta maksaa vuokraa tilanteessa, joissa huoneiston käyttö korjauksen johdosta on aiheutunut Vuokralaisen oman virheellisen tai tämän sopimuksen vastaisen käytön seurauksena.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin Vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan/Päävuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä Vuokranantajalla niiden takia ole sopimuksen purkuoikeutta.

18. Vahingot

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen osapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Osapuolet ovat kuitenkin edellä tässä kohdassa 17 mainitusta poiketen sopineet, että vuokranantaja ei vastaa mistään Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista välittömistä tai välillisistä vahingoista, kustannuksista, kuluista tai vastaavista menoista, joita Vuokralaiselle aiheutuu toiminnan keskeytymisen johdosta Vuokralaisen oman toiminnan tai Vuokralaisen vastuulla olleiden seikkojen seurauksena. Vuokranantaja vastaa kuitenkin Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista toiminnan keskeytykseen liittyvistä välittömistä kustannuksista (esim. muuttokustannukset), jotka ovat seurausta siitä, että Vuokralaisen toiminta keskeytyy vuokranantajasta johtuvan tai vuokranantajan vastuulla olevan seikan seurauksena.

Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen muista välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

19. Vakuutukset ja ilkivalta

Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan toimintansa. Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkivallasta vastaa Vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa Vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on Vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset Vuokralaisella etukäteen.

20. 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- tai lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumasta, on Vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

21. Ympäristövastuut

Osapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristösuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Mikäli Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa Vuokralaisen kustannuksella.

22. Sopimuksen muuttaminen

Osapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta vain kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet osapuolten toimivaltaisten viranomaisten edustajien toimesta.

23. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tähän sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli. Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtua riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

24. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. pohjapiirustus
2. pohjapiirustus
3. pohjapiirustus
4. pohjapiirustus
5. vastuunjakotaulukko

Varsinaisen sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittua. Jos sopimuksen tai sen liitteiden välillä on sisällöllistä ristiriitaa, noudatetaan sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.

25. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa . päivänä

kuuta 2021

TURUN KAUPUNKI

Länsirannikon Työterveys Oy