

VUOKRASOPIMUS

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

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

SOPIMUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginhallituksen päätös 21.6.2021

1. VUOKRAKOHDE

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. Vuokrasopimus koskee Tehdasrakennusta ja se sisältää sen kolmannen sekä neljännen kerroksen tilat (LIITE 1).

2. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus astuu voimaan vasta kun Turun kaupunginhallitus ja Stiftelsen för Åbo Akademi sr:n hallitus ovat erikseen hyväksyneet vuokrasopimuksen sekä tämän jälkeen molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

Vuokra-ajan alkamispäivä on 1.1.2022. Vuokra-aika on pituudeltaan kuusi (6) vuotta ja se päättyy 31.12.2027.

Jollei kumpikaan osapuoli irtisano sopimusta vähintään kaksitoista (12) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden umpeutumista jatkuu vuokrasopimus sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana ja molemminpuolisella yhden (1) vuoden irtisanomisajalla.

3. VUOKRA

3.1. Vuokran suuruus ja vuokranmaksukausi

Vuokran muodostavat:

- (i) kohdassa 3.1.1. määritelty vuokra kohdan 3.2. mukaisin indeksitarkistuksin.
- (ii) kohdassa 3.1.2. määritelty lisävuokra
- (iii) Kohdassa 5 määritellyt käyttökustannukset
- (iv) mahdolliset muut kohdassa 3.3. määritellyt vuokralisät.

Vuokra maksetaan Vuokranantajan tilille viimeistään viidentenä päivänä vuokranmaksukauden alkamisesta. Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan maksamattomalle määrälle eräpäivästä maksupäivään laskettavan, viivästyskorkoa säätelevän korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron sekä mahdollisia korvauksia maksukehotuksista ja perintäkustannuksista.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun tilat otetaan käyttöön 1.1.2022.

3.1.1. Vuokra

Tilan vuokra (alv 0 %) per kuukausi (vuokranmaksukausi) on 3 krs 17 726,25 € euroa sekä 4 krs 18 483,75 € .

Vuokra ei ole pinta-ala perusteinen.

3.1.2. Lisävuokra

Korvaukseksi Vuokralaisen tilaamista ja Vuokranantajan kustantamista muutostöistä (LIITE 2) vuokrakohteessa Vuokralainen maksaa lisävuokraa 24 kk ajalta ajalla 1.1.2022 – 31.12.2023. Lisävuokran määrä on 3 629,00 €/kk + alv.

1.1.2024 alkaen lisävuokraa ei enää peritä.

Muutostöihin varataan vielä edellisen lisäksi 25 000 € + alv koskien vuokrakohteen lukitusmuutoksia.

Lisävuokran kustannustason puitteissa voidaan tarkentaa suunnitelmia.

3.2. Indeksitarkistus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Perusindeksinä on toukokuun 2021 pisteluku (2009). Vertailuindeksinä on kunkin kalenterivuoden lokakuun 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 vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan alalla yleisesti käytettävään indeksiin käyttäen perusindeksinä toukokuun 2021 indeksiä ja noudattaen soveltuvien osin vuokratarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

3.3. Muut vuokranlisäykset

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

3.4. 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

Osapuolet ovat sopineet, että Vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämiseksi.

5. KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokratilojensa sisäpuolisesta puhtaanapidosta sekä sähkön ja veden kulutuksesta sekä oman toimintansa aiheuttamasta erikoisjätehuollosta. Vuokralainen tekee vuokraamiaan tiloja ja omaa toimintaansa koskevat ATK-, telepalvelu-, siivous-, erikoisjätehuolto-, postinjakelu-, turvallisuusyms. sopimukset ja vakuutukset sekä suojelusuunnitelman ja vastaa itse niiden kustannuksista.

Sähkön ja veden kulutuksesta sovitaan kiinteä hinta seuraavasti:

Sähkö: 375 €/kk/kerros (alv 0%)

Vesimaksu: 50 €/kk/kerros (alv 0%)

Käyttökustannuksissa sovelletaan myös kohdan 3.2 indeksitarkistusta

6. TILOJEN LUOVUTUS JA VUOKRAKOHTEN KUNTO

6.1. Vuokrakohteen kunto luovutushetkellä

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

Vuokralainen hankkii ja asentaa kustannuksellaan kaikki toiminnan vaatimat kiinteät kalusteet, irtokalusteet, koneet, laitteet ja tarvikkeet sekä erikoisvalaisimet.

6.2. Hoito, kunnossapito ja muutostyöt vuokrakauden aikana

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että kylmää ja lämmintä vettä sekä sähköä on saatavissa, ja että viemäriverkosto on käytettävissä ja kunnossa. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan sähkö-, ja mahdollisten vesimittarien asentamisesta ja huollosta. Vuokranantaja vastaa kiinteistön isännöinnistä, huollosta ja ylläpidosta sekä huolehtii siitä, että kiinteistöllä on täysarvovakuutus. 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.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Kaikista Vuokranantajan vuokrakauden aikana suorittamista suuremmista korjaustoimenpiteistä on kuitenkin sovittava Vuokralaisen kanssa etukäteen siten, että Vuokralaisen liiketoiminnalle aiheutetaan mahdollisimman vähäistä haittaa.

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 vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää tai jona vuokrakohde 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.

Vuokranantaja vastaa veden, lämpöenergian, ilmastoinnin ja sähkön jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä ja niistä aiheutuneista vahingoista, vain jos nämä ovat aiheutuneet Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Vuokranantaja ei vastaa

tulipalosta, ilkvallasta, vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavanlaisesta syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä.

Vuokranantajan mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää kaikissa tilanteissa ainoastaan välittömät vahingot, eikä Vuokralaisen mahdollisesti kärsimät välilliset vahingot näin ollen kuulu tällaisen vahingonkorvausvastuun piiriin.

Jos vuokrakohdetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen veden, lämpöenergian tai sähkön toimittamisessa tai viemäriverkostossa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää, jos vika tai puute johtuu Vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä. Edellä mainituista syistä aiheutuvat keskeytykset tai häiriöt vuokrattavien tilojen käytössä eivät kuitenkaan oikeuta Vuokralaista irtisanomaan vuokrasopimusta ennenaikaisesti eivätkä ne vapauta Vuokralaista osaksikaan vuokran maksuvelvollisuudesta, mikäli keskeytykset ja häiriöt ovat vain lyhytkestoisia tai tilapäisiä.

Mikäli vuokrattujen tilojen (3 ja 4 krs) sisäilmasta tulee sisäilmahaittailmoituksia, sitoutuu Vuokranantaja viipymättä selvittämään tilannetta yhteistyössä Vuokralaisen sisäilmasta vastaavien kanssa. Mikäli tutkimustulos osoittaa olosuhteiden olevan raja-arvojen sisällä, vastaa Vuokralainen tutkimuskuluista, muussa tapauksessa kuluista vastaa Vuokranantaja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti sekä huolehtimaan siitä, että vuokrakohteessa oleskelevat noudattavat kiinteistön järjestyssääntöjä sekä sitä, mitä muuten on säädetty ja ohjeistettu terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi.

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

Vuokralainen vastaa vuokratiiloissaan omistamiensa tai erikseen vuokraamiensa koneiden, kalusteiden, laitteiden, valaisimien sekä muun irtaimiston ylläpidosta, korjauksesta, huollosta, vakuuttamisesta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen.

Vuokralainen vastaa myös yksinomaan Vuokralaisen käytössä olevien mutta Vuokranantajan omistamien tai hallitsemien koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen. Ko. Vuokranantajan irtain omaisuus jää kiinteistöön vuokrakauden päättyessä, ellei muuta asiasta vuokrasopimuskauden aikana ole sovittu.

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

Tähän vuokrasopimuksen liitetään molempien osapuolten hyväksymä vastuunjakotaulukko hoito-, kunnossapito- ja korjauskustannusten jakautumisesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken vuokrakauden aikana (LIITE 3).

6.3. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyttyä tilat on Vuokralaisen toimesta palautettava luonnollista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kuin ne olivat kohdassa 6.1. mainitussa tilojen luovutushetkellä, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Vuokralaisen on siivottava tilat luovutuskuntoon ennen katselmusta. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on Vuokralaisen välittömästi korjattava. Mikäli Vuokralainen ei korjaa mainittuja puutteellisuuksia tai vikoja kohtuullisessa ajassa, on Vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisen vuokrakauden aikana suorittamat lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päättyttyä, mikäli osapuolet eivät erikseen kirjallisesti ole sopineet toisin. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan Vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

7. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÄJÄ JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tähän vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan taikka ali- tai jälleen vuokrata tai muuten luovuttaa vuokrakohtetta tai sen osaa kolmannelle ilman Vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta.

Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle käyttäjätahoissa tapahtuvista muutoksista kirjallisesti. Edelleen vuokraustilanteessa vuokralainen vastaa tämän sopimuksen velvollisuuksista.

8. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Tämä määräaikainen vuokrasopimus päättyy kohdassa 2 määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

9. MUUT EHDOT

9.1. Vuokralaisen opasteet, kilvet ja valvontakamerat

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää toimintansa edellyttämät opasteet, kilvet, valvontakamerat yms. vuokraohteen sisäseiniin sekä vuokraohteen sisäänkäyntien yhteyteen.

Vuokralainen saa lisäksi kustannuksellaan kiinnittää toimintansa edellyttämän valomainoksen rakennuksen ulkopuolelle (rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen) saatuaan tähän Vuokranantajan ja tarvittaessa myös viranomaisten erillisen kirjallisen suostumuksen. Tarvittavat viranomaisluvut hankkii Vuokralainen kustannuksellaan Vuokranantajan suostumuksella ja sen valtuuttamana.

Vuokralaisen on opastesuunnittelussaan otettava huomioon viranomaisten ja vuokranantajan määräykset sekä kiinteistön yhtenäisen arkkitehtonisen ilmeen säilymisen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan opasteiden, kylttien, kilpien yms. poistamisesta ja poistamisesta aiheutuneiden jälkien siistimisestä vuokrasopimuksen päättyessä.

9.2. Viranomaisten määräysten ja kiinteistön järjestyssääntöjen noudattaminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan palo- ja pelastusviranomaisten antamia sekä kaupungin järjestyssäännössä olevia määräyksiä sekä huolehtimaan vuokraamiensa tilojen osalta niistä asioista mitä terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilyttämiseksi vaaditaan. Vuokralainen on lisäksi velvollinen noudattamaan kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjä.

9.3. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa tämän vuokrasopimuksen sisällön sekä sopimukseen liittyen tietoonsa saamansa toisen osapuolen luottamukselliset tiedot.

9.4. Muutokset, sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain osapuolten kirjallisella sopimuksella.

Vuokrasopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli tässä ei onnistuta, käytetään riidan oikeuspaikkana Varsinais-Suomen käräjäoikeutta.

Tähän sopimukseen sovelletaan sopimusehtojen lisäksi lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/95) muutoksineen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi (1) Vuokranantajalle ja yksi (1) Vuokralaiselle.

Turussa . päivänä kuuta 2021

Stiftelsen för Åbo Akademi sr

Turun kaupunki, Tilapalvelut

Liitteet:

1. Pohjapiirustus / olemassa oleva tilanne vuokraosteesta
2. Muutostyöluonnos
3. Vastuunjakotaulukko hoito-, kunnossapito- ja korjauskustannusten jakautumisesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken vuokrakauden aikana.