

RETTIGIN TILOJEN KÄYTTÖÄ KOSKEVAT SOPIMUSEHDOT

1. Määritelmät

Vuokranantajalla tarkoitetaan jäljempänä Turun kaupungin tilapalveluja.

Käyttäjällä tarkoitetaan jäljempänä Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiötä.

2. Käyttökohde

Osoitteessa Nunnankatu 4 sijaitsevan, Stiftelsen för Åbo Akademi sr.:n omistamat tilat kerroksissa 3-4. Tiloja on yhteensä 2 418 neliötä. Liitteenä 1 tilojen pohjapiirustukset.

3. Käyttötarkoitus

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö sitoutuu vuokraamaan tämän sopimuksen mukaisia tiloja kuvataiteilijoille, ja toimimaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- järjestää yleisölle avoimia tilaisuuksia, joissa kiinnostuneiden on mahdollista tutustua taiteilijatiloihin ja kuvataiteilijoiden työhön
- kannustaa tiloissa työskenteleviä kuvataiteilijoita järjestämään opastuksia, työpajoja ja avoimien ovien päiviä
- tarjoaa kuvataiteilijoiden työtilojen rakentamiseen, käyttöön ja hallintaan liittyvää asiantuntemusta ja yleisneuvontaa
- harjoittaa yhteistyötä Turussa toimivien kuvataiteilijoiden järjestöjen ja Turun kaupungin kanssa
- pyrkii olemaan merkittävä, Ateljeetiloihin keskittyvä toimija Turun seudulla valitsee vuokralaiset tiloihin, tekee vuokralaisten kanssa vuokrasopimukset ja perii tilavuokrat, sekä hoitaa tilojen isännöinnin
- tilittää Tilapalveluille vuosittain vuokralaisiltaan saamansa tilavuokrat vähennettynä edellä mainittujen tehtävien hoitamisesta aiheutuneilla kustannuksilla

Tilat on annettu käyttöön vain tässä sopimuksessa tarkoitettua kuvataiteilijoiden työtilavuokrausta varten.

Käyttäjä sitoutuu harjoittamaan käyttöönsä saamissaan tiloissa ainoastaan yllä mainittua toimintaa. Jos toimintaa halutaan muuttaa, siihen on saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Käyttäjä on velvollinen antamaan Vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

4. Käyttöaika

Tilojen hallinta luovutetaan käyttäjälle aikaisintaan 1.1.2022.
Käyttöoikeussopimus on määräaikainen ja voimassa 1.1.2022-31.12.2027.

5. Vuokra

Tilojen käytöstä ei peritä vuokraa.

Osapuolet ovat tietoisia, että tähän sopimussuhteeseen ei sovelleta huoneenvuokraa koskevaa lainsäädäntöä.

Käyttäjä tekee sopimuksen tarvitsemistaan hyödykkeistä, kuten kulunvalvonta- ja rikosvalvontajärjestelmistä sekä vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

6. Avaimet

Käyttäjälle luovutetaan kiinteistön avaimet kuittausta vastaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu. Käyttäjä vastaa siitä, että avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa käyttäjä tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

7. Tilojen turvallinen käyttö

Käyttäjä on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja.

Käyttäjä on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

8. Ylläpito

Käyttäjän on hoidettava käytössään olevia tiloja huolellisesti. Käyttäjä on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista.

Käyttäjän toiminnan vaatimista peruseräparannuksista ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen vuokranantajan ja käyttäjän välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista peruseräparannuksista.

Vuokranantajan vastuulla oleva ylläpito:

Vuokranantaja vastaa kohteen rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta ja huollosta. Vuokranantaja vastaa rakennukseen kiinteästi asentamiensa koneiden ja laitteiden huollosta ja ylläpidosta.

Vuokranantaja vastaa myös sisäpuolisten tilojen osalta ikkunoiden, lattioiden, seinien ja kattojen vuosikorjauksista.

Käyttäjän vastuulla oleva ylläpito:

Käyttäjä vastaa muilta osin käyttämiensä tilojen ylläpidosta, kuten siivouksesta ulkoikkunat mukaan lukien. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa käyttäjän asentamien normaalista

tasosta poikkeavien pinnoitteiden ym. vastaavien ennalleen saattamisesta vuosikorjausten jälkeen tai muutoin.

Käyttäjä vastaa myös itse hankkimiensa laitteiden ja muiden järjestelmien ylläpidosta. Käyttäjä vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin sellaisten rakennelmien, järjestelmien laitteiden yms. vastaavien kunnossapidosta, jotka palvelevat ainoastaan käyttäjän toimintaa.

9. Jätehuolto

Roskien ja jätteiden pidempiaikainen säilytys käyttäjän tiloissa ei ole sallittua. Käyttäjän tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan tai kiinteistöyhtiön antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

Vuokranantaja/kiinteistöyhtiö vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä ja siitä syntyvistä kustannuksista. Normaalilla jätehuoliolla tarkoitetaan sellaisen käyttäjän toiminnassa syntyvän jätteen, joka voidaan määrältään, ominaisuuksiltaan ja koostumukseltaan rinnastaa asumisessa syntyvään jätteeseen, jätehuollon järjestämistä.

Muun kuin edellä mainitun normaaliin jätehuoltoon kuuluvan jätteen sekä ongelmajätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa käyttäjä.

10. Käyttäjän muutostyöt

Käyttäjällä on oikeus tehdä käytössään olevissa tiloissa muutoksia vasta kun on saanut muutoksiin Vuokranantajan kirjallisen etukäteisen suostumuksen.

Kirjallisessa luvassa on muutostöistä sovittava ainakin:

- mitä muutostöitä saa tehdä
- miten muutokset on tehtävä ja valvottava
- kuka vastaa kustannuksista
- kuka tekee muutokset
- korvataanko käyttäjän kustantamat muutostyöt
- onko muutostyöt poistettava käytön päättyessä tai tietyn ajan kuluttua, onko jäljet siistittävä

Kilpiä ja mainoksia julkisivuun käyttäjä saa kiinnittää vain omistajan luvalla.

11. Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen käyttäjälle.

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista tiloissa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa käyttäjän toiminnalle.

Osapuolet toteavat, että nykyiset tilat on suunniteltu yhteisesti käyttäjän tarpeet huomioon ottaen. Siltä varalta, että tilat eivät vastaa toimivuudeltaan käyttäjän mahdollisesti edellyttämiä erityisolosuhteita, niin selvyuden vuoksi todetaan, että vuokranantajalla ei ole velvollisuutta saattaa tiloja käyttäjän erityisten tarpeiden mukaiseksi.

12. Vakuutukset

Osapuolet sopivat, että käyttäjä vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa.

13. Turvallisuussuunnitelma

Käyttäjä on velvollinen varautumaan käyttämässään tilassa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin hän omatoimisesti kykenee.

14. Rakennuksen turvallisuus

Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

15. Käyttöoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Käyttäjä ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää käyttöoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja osittain tai kokonaisuudessaan toiselle.

Tilojen alivuokrausoikeus koskee vain kuvataiteilijoiden työtilakäyttöä.

Saatuun vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa käyttäjä edelleenkin tämän sopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista omistajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

16. Salassapito

Käyttäjä on velvollinen pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Käyttäjä on velvollinen huolehtimaan, että tiloissa työskentelevät henkilöt noudattavat tätä salassapitovelvoitetta myös työ- tai toimeksiantosuhteensa päättymisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut salassa pidettäviksi ilmoitetut tiedot luottamuksellisina, ellei lainsäädännöstä tai viranomaisen määräyksestä muuta johdu.

17. Vahingonkorvausvelvollisuus

Kumpikin osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle sen vahingon, joka tämän sopimuksen rikkomisesta aiheutuu.

Kumpikin osapuoli vastaa kolmannelle osapuolelle aiheuttamistaan vahingoista.

Ellei erikseen toisin kirjallisesti sovita, vuokranantaja ei kuitenkaan ole velvollinen korvaamaan käyttäjälle sitä vahinkoa, joka aiheutuu muutos-, huolto- tai korjaustöistä taikka tarjoamaan vaihtoehtoisia tiloja siksi ajaksi, kun kiinteistö osittain tai kokonaisuudessaan on poissa käytöstä edellä mainitusta syystä.

18. Vuorovaikutus

Käyttäjä ja vuokranantaja järjestävät tarvittaessa tilaisuuden, jossa tarkistetaan käyttöehtojen toimivuus ja kartoitetaan mahdolliset muuttuneet tarpeet. Samalla laaditaan pöytäkirja niistä korjaustarpeista, joita kiinteistössä ilmenee.

MUUT EHDOT

1. Tässä sopimussuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä.
2. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisissä neuvotteluissa, mutta jos tässä ei onnistuta, erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.
3. Muutokset tähän sopimukseen ovat päteviä vain, jos ne on tehty kirjallisesti ja on molempien osapuolten toimivaltaisen toimielimen hyväksymiä.
4. Vakuutamme tutustuneemme tähän sopimukseen, joka on yhteisten neuvottelujen tulos ja sitoudumme noudattamaan sen ehtoja.
5. Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Turussa xx.xx.2021

Turun kaupunki, tilapalvelut

Leevi Luoto
tilapalvelujohtajan varahenkilö

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö

Tuula Paalimäki
asiamies

Liite1 Pohjapiirustus
Liite 2 Vastuunjakotaulukko