

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Nimi ja y-tunnus UniGe Oy 2214633-4	Nimi Turun kaupungin Tilapalvelut
Osoite Rehtorinpellonkatu 4 A, 20500 Turku	Osoite Linnankatu 90, 20100 Turku
Puhelin/Sähköposti Yhteyshenkilö Esa Suovanen 040-7160199, esa.suovanen@utu.fi	Puhelin/Sähköposti Yhteyshenkilö Sami Männistö sami.mannisto@turku.fi
Pankkiyhteys	Syntymäaika tai y-tunnus 0204819-8

2. VUOKRALAINEN/VUOKRALAISET

3. VUOKRAUSKOHDTE

Osoite Hämeenkatu 4, 20500 Turku		
Vuokrattavat tilat ja niiden käyttötarkoitus Liike/toimistotilaa		
Pinta-ala noin m2 1.100 m2	Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteissä	Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake

4. VUOKRA-AIKA

1) Määräaikainen

3 v.10 kk	X	Alkamispäivä 1.3.2022	Päätymispäivä 31.12.2025	Hallintoalueiden siirtymispäivä Kun remontti on valmistunut.		Alkamispäivä	Irtisanomisaika	Hallintoalueiden siirtymispäivä
Määräaikainen sopimus päättyy ilman irtisanomista sovittuna päätymispäivänä. Mikäli osapuolet haluavat sopia vuokrasopimuksen jatkamisesta nyt sovitun vuokrakauden päättyttyä, merkitään rasti viereiseen ruutuun.					X	Sopimus jatkuu nyt sovitun vuokrakauden päättyttyä, ellei sen päättymisestä ilmoiteta 6 kk ennen vuokrakauden päättymistä. Tällöin täytetään joko kohta 1a tai 1b.		
1a) Sopimus jatkuu kunkin vuokrakauden päättyttyä kerrallaan, ellei sen päättymisestä ilmoiteta kk ennen kunkin vuokrakauden päättymistä					X	1b) Sopimus jatkuu nyt sovitun vuokrakauden päättyttyä toistaiseksi		Irtisanomisaika 6 kk

2) Toistaiseksi voimassa

5. VUOKRA

Perusvuokra 18.150,00€/kk +alv ja investointivuokra 6.630,00 €/kk +alv	Vuokranmaksukausi 1 kk	Muu, mikä	Eräpäivä kuluvaan kk:n 2.päivä	LHVL: n mukainen	Muu, mikä
X	Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovitun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	Viivästyskorko X	Korkolain mukainen	Muu, mikä	%
Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen Sähkö kulutuksen mukaan, vuokralainen tekee sähkösopimuksen suoraan energialaitoksen kanssa. Vesi taloyhtiön veloituksen mukaan. Mahdollisista autopaikoista tehdään erillinen sopimus.					

6. VAKUUS/ ei vakuutta

Vakuus ja sen arvo	Viimeinen toimituspäivä
--------------------	-------------------------

7. VUOKRAN KOROTTAMINEN

	Muu peruste		
Vuokra sidotaan	Vuokraa tarkistetaan vuosittain		
X	Elinkustannusindeksiin	Muuhun indeksiin, mihin	€:lla vähintään 3 %:lla
Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi elokuu 2021	Pisteluku 2020	Tarkistusajankohta kerran vuodessa alkaen 1.1.2023	Muu, mikä
Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			Tarkistusajankohta/-kohdat

8. MUUT EHDOT

Vuokranantaja tekee muutostyöt esitettyjen suunnitelmien mukaisesti (liitteet 1-2). Osa muutostöistä edellyttää viranomaislupia, joiden hakemisesta vastaa vuokranantaja yhdessä asunto-osakeyhtiön kanssa. Vuokralainen on tietoinen, että kaupungin lupakäsittelyssä saattaa olla ruuhkaa, joka saattaa viivästyttää luvan saamista. Vuokranmaksu alkaa 1.3.2022 huolimatta mahdollisesta rakennuslupaprosessin pitkittymisestä.

1.1.2026 alkaen maksetaan pelkkää perusvuokraa ja investointivuokra loppuu 31.12.2025. Investointivuokra maksetaan siis 46 kuukautta.

7. kohdan mukainen vuokrankorottaminen koskee vain perusvuokraa, ei investointivuokraa.

Vuokranantajan, taloyhtiön ja vuokralaisen välillä noudatetaan liitteen 3 mukaista vastuunjakotaulukkoa.

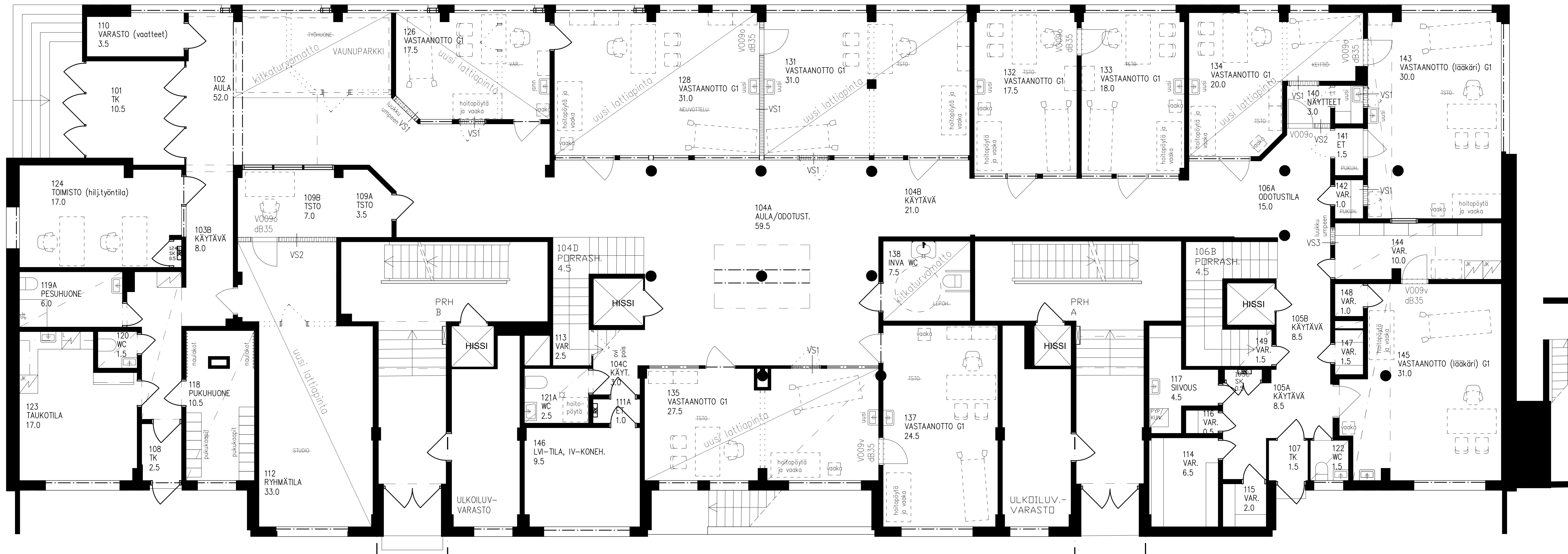
9. ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän lomakkeen liitteenä oleviin ehtoihin sekä liitteisiin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.	Muista ehdoista on sovittu liitteissä
Paikka ja aika Turussa 11.2021	Liitteiden numerot
Vuokranantajan allekirjoitus ja nimen selvennys UniGe Oy	Vuokralaisen allekirjoitus ja nimen selvennys Turun kaupungin Tilapalvelut

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHV 482/95).

1. Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, huomioon ottaen sen, että kohde vaatii saneerausta.
2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman taloyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin.
3. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.
4. Vuokralainen saa suorittaa huoneistossa pienempiä muutos- tai parannustöitä vuokranantajan luvalla. Merkittäviin muutoksiin tarvitaan taloyhtiön suostumus.
5. Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja tai taloyhtiö on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavien korjaus- tai muutostöiden tekemisestä on sovittava erikseen vuokralaisen kanssa ja keskitettävä ne mahdollisimman vähän häiriötä aiheuttavaan ajankohtaan. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.
6. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta seikasta.
7. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.
8. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.
9. Vuokrasuhteen jälkeen huoneisto luovutetaan siivottuna ja siinä kunnossa, kuin se oli vuokrasuhteen alussa normaali kuluminen huomioiden.



Sisätiloissa 1. kerroksessa tehdään kuvanmukaiset muutostyöt.

- Osassa uusista vesipisteistä on jo aiemmin tulpatut putket.
- Uudet vesipisteet (aiemmin tulpatut putket) tiloihin 128, 131, 132, 133, 134, 135 ja 143.
- Uudet vesipisteet (ei olemassa olevia putkia) tiloihin 126 ja 140
- Uudet väliovet (7 kpl) laminaattipintaisia. Äänieristettyjen ovien ääniluokka 35dB. dB-ovissa askeutuva tiivistekynnys, muuten ei kynnystä.. Vastaanottohuoneiden pako-ovissa ei lukkoa, muut ovet lukittavia. ovien mitat tarkistettava paikalla.
- Varastotiloihin (pois lukien 110) asennetaan järjestelmähylyjä esim. Sovella.
- Siivoustilaan 117 asennetaan liitäntä pyykkipesukoneelle ja kuivausrummulle.
- Suljettavat ovet levytetään umpeen ja väliin asennetaan mineraalivilla.
- Valaistus tarkastetaan ja uusitaan toimintaa vastaavaksi.
- Taukotilaan 123 uusitaan jääkaappi (pakastinlokerolla) ja liesi.

- Inva wc: lattiakaivo, wc-istuin, tukikaiteet, joissa wc-paperiteline ja bideesuikku, pesuallas, peili, käsipaperiannostelija, vaakavedin oven saranapuolelle, saippua- ja käsidesiannostelija (dispense pac), seinäkoukut. Seinäpinnat laatoitetaan ~1200mm korkeuteen, yläosa maalataan. Uusi lattiapäilyste kitkaturvamatto esim. Altro VM20.
- Tiloissa joihin asennetaan uusi lattiapinta, vanha lattian päällyste poistetaan alta. Uusi lattiapäilyste homogeeninen muovimatto esim. Tarkett IQ-sarja.
- Aulan 102 vaunuparkin alueelle asennetaan vanhan lattiapinnan päälle kitkaturvamatto esim. Altro VM20.
- Uudet lattiapäilyseteet nostetaan seinälle jalkalistaksi 100mm
- Vanhat seinäpinnat huolto- ja paikkamaalataan tarvittavin osin, missä vanha maalipinta on huonokuntoinen.
- Alakatot pyritään säilyttämään. Jos joudutaan purkamaan isompi alue siten, ettei se ole enää korjattavissa entiselleen, asennetaan tilalle Ecophon Master 1200x600x40mm levyt T-lista-asennuksella. käsienpesuallaiden varusteet: saippua ja käsidesiannostelija (dispense pac) ja käsipaperiannostelija.

VS 1 48dB

- EK-kipsilevy 13mm
- kipsilevy 13mm
- puurunko 95/66 + mineraalivilla 66mm (HUOM! rankaleveys tarkistettava paikan päällä olemassa olevan seinän runkopaksuuden mukaan)
- kipsilevy 13mm
- EK-kipsilevy 13mm

VS 2 40dB

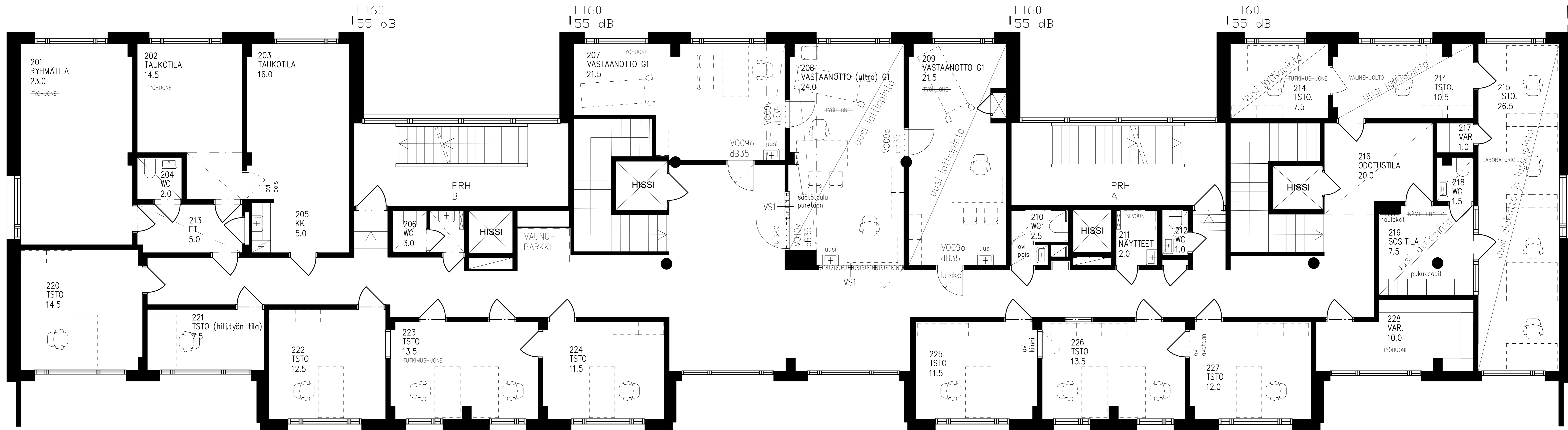
- Ek-kipsilevy 13mm
- kipsilevy 13mm
- puurunko 66/66 + mineraalivilla 50mm (HUOM! rankaleveys tarkistettava paikan päällä olemassa olevan seinän rankaleveyden mukaan)
- kipsilevy 13mm
- EK-kipsilevy 13mm

VS 3

- EK-kipsilevy
- runko olemassa olevan seinän rankaleveyden mukaan + mineraalivilla
- EK-kipsilevy

Seinien liittymät ympäröiviin rakenteisiin sekä kaikki läpiviennit saumataan elastisella saumamassalla äänen kulkeutumisen estämiseksi. Seinien pintakäsittely viereisten pintojen mukaan.

Muutos pvm. 17.9.2021	lunna	Muutoksen kohde tarkennettu ja päivitetty käynnillä 15.9.2021 sovittu mukaan
Rakennuskohde HÄMEENKATU 4		
Kaupunginosa/Syys I	Korttel/Tila 12	Tontti/Rno 8
Viranomaisen merkintä		
Osoite ja postinro HÄMEENKATU 4 20500 TURKU	Piirustustaji URAKKAKUVA	Juokse.no ()
Rakennuslupamenetelmä MUUTOS	Rakennusvaihe POHJAPIIRUSTUS	Mittakaavat 1:50
Piirtäjä MS	Tark./tyv. MS	Ohjelma/versio 1. KERROS
Pysyvä rakennustunnus 103431809Y	Koordinatit/raj. N2000	Suunnittelija, koulutus Marika Salonen, suunn.assistentti p.0401871179
Aikajäritys 3.9.2021		
Suunn.arkki ARK 201		
Fiskarsinkatu 11 20750 TURKU www.kaarea.fi	Piir.no A_F2001.dwg	Muutos Pvm. 21987



Sisätiloissa 2. kerroksessa tehdään kuvanmukaiset muutostyöt.

- uudet vesipisteet: 207, 208 ja 209
- Uudet väliovet (5 kpl) laminaattipintaisia. Äänieristettyjen ovien ääniluokka 35dB. Laskeutuva tiivistekynnyks. Vastaanottohuoneiden pako-ovissa ei lukkoa, muut ovet lukittavia. ovien mitat tarkistettava paikalla.
- Tilojen 208 ja 209 lattiat tasoitetaan siten, ettei huoneen sisällä lattiassa ole tasoeroa. Kynnykset luiskataan.
- Tiloissa joihin asennetaan uusi lattiapinta, vanha lattian päällyste poistetaan alta. Uusi lattianpäällyste homogeeninen muovimatto esim. Tarkett IQ-sarja
- Uudet lattiapinnat nostetaan 100mm seinälle jalkalistaksi.
- Varastotiloihin asennetaan järjestelmähyllyjä esim. Sovella.
- suljettavat ovet levytetään umpeen ja väliin asennetaan mineraalivilla.
- Valaistus tarkastetaan ja uusitaan toimintaa vastaavaksi.

- Vanhat seinäpinnat huolto- ja paikkamaalataan tarvittavin osin, missä vanha maalipinta on huonokuntoinen.
- Tilasta 208 puretaan vanha säätötaulu
- Tilassa 209 olevan tavarahissin ovi levytetään piiloon.
- Tilasta 215 puretaan seinäläatitukset ja seinät paikataan ja huoltomaalataan.
- Tilaan 215 asennetaan laslaskettu katto. Korkeus palkin alapinnan mukaan. Ecophon Master 1200x600x40mm T-lista asennuksella.
- Yleisesti alakatot pyritään säilyttämään. Jos joudutaan purkamaan isompi alue siten, ettei se ole enää korjattavissa entiselleen, asennetaan tilalle Ecophon Master 1200x600x40mm levyt T-lista-asennuksella.
- käsienpesuallaiden varusteet: saippua ja käsidesiannostelija (dispenso pac) ja käsipaperiannostelija.

VS 1 48dB

- EK-kipsilevy 13mm
- kipsilevy 13mm
- puurunko 95/66 + mineraalivilla 66mm (HUOM! rankaleveys tarkistettava paikan päällä olemassa olevan seinän runkopaksuuden mukaan)
- kipsilevy 13mm
- EK-kipsilevy 13mm

VS 2 40dB

- Ek-kipsilevy 13mm
- kipsilevy 13mm
- puurunko 66/66 + mineraalivilla 50mm (HUOM! rankaleveys tarkistettava paikan päällä olemassa olevan seinän rankaleveyden mukaan)
- kipsilevy 13mm
- EK-kipsilevy 13mm

VS 3

- EK-kipsilevy
- runko olemassa olevan seinän rankaleveyden mukaan + mineraalivilla
- EK-kipsilevy

Seinien liittymät ympäröiviin rakenteisiin sekä kaikki läpiviennit saumataan elastisella saumamassalla äänen kulkeutumisen estämiseksi. Seinien pintakäsittely viereisten pintojen mukaan.

Muutos pvm. 17.9.2021	lunna	Muutoksen kohte tarkennettu ja päivitetty käynnillä 15.9.2021 sovittu mukaan
Rakennuskohde HÄMEENKATU 4		
Kaupunginosa/Syys I	Korttel/Tila 12	Tontti/Ruo 8
Osoite ja postinro HÄMEENKATU 4 20500 TURKU		Viranomaisten merkintä
Rakennusluvan nimi MUUTOS		Piirustustyyppi URAKKAKUVA
Piirtäjä MS	Tark./tyy. MS	Ohjelma/versio 2. KERROS
Pyynnön rakennusnumero 103431809Y	Koordinaattijärj. N2000	Suunnittelija, koulutus Markka Salonen, suunn.assistentti p.0401871179
Käsittejä KAAREA		Aluepiirustus Pvm. 3.9.2021
Fiskarsinkatu 11 20750 TURKU www.kaarea.fi		Muutos Pvm. 3.9.2021
Suunn. dia ARK		Tiedoston nimi A_F2001.dwg
R-tunnus		Työno 21987

HUONEISTON TAI KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE, LAITTEISTO, KONE TAI KALUSTO	HUOLTO			PIENKORJAAMINEN			UUSIMINEN/RAKENNEMUUT.			HUOMAUTUKSIA
	Vuokran-antaja	Taloyhtiö	Vuokralainen	Vuokran-antaja	Taloyhtiö	Vuokralainen	Vuokran-antaja	Taloyhtiö	Vuokralainen	
RAKENTEET										
Vesikatto		X			X			X		
Ylä- ja välipohjat		X			X			X		
Ulkoseinät		X			X			X		
Sisäseinien pinnat			X	X			X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Sisäkattojen pinnat			X	X			X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Lattiapinnat			X	X			X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Pilarit ja palkit (rakenteelliset)		X			X			X		
Märkätilojen vesieristeet		X			X			X		
Lämmöneristeet		X			X			X		
OVET										
Liuku-, nosto- ja palosulkuovet		X			X			X		Vastuurajana sopimushetken mukainen perustaso
Tilaan johtavat ovet		X			X			X		
Sisäovet			X	X			X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Sisäovien lukot/avaimet			X	X			X			
Kiinteistön yleislukitus		X			X			X		Lukot sarjoitetaan taloyhtiön sarjaan
Sähköinen lukitus			X			X			X	
Vuokralaisen oma lukitus/sarja			X			X			X	
IKKUNAT										
Näyteikkunat		X			X			X		
Puitteet, karmit, lasit, helat, lukot		X			X			X		
Ulkoikk. Ulkopuoli		X			X			X		
Sisäikkunat/ ikkunoiden väli			X	X			X			
KIINTEÄT KALUSTEET JA KEITTIÖN VARUSTEET										
Liesituulettimet/huuvut			X			X	X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Kaapistot, komerot			X			X	X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Työtasot ja -pöydät			X			X	X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Liedet			X			X	X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Jää- ja pakastekaapit			X			X	X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Lavuaarit			X	X			X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Muut kiinteät keittiölaitteet			X	X			X			Uusiminen sopimushetken mukaiseen perustasoon
Verhotangot, varasto- ja muut hyllyt			X			X			X	
TALOTEKN. LAITTEET										
Vesijohtoverkosto laitteineen		X			X			X		
Lämpöjohtoverkko laitteineen		X			X			X		
Viemäriverkosto laitteineen		X			X			X		
Ilmastointikanavat laitteineen		X			X			X		
Lattialämmitys		X			X			X		
Sähköverkko		X			X			X		
Tiedonsiirtojärjestelmät			X			X			X	Talojakamosta huoneistokeskuksiin, taloyhtiön vastuulla kaikilta osin
Langattomat verkot			X			X			X	
Patteriventtiilit		X			X			X		
Ilmastointikoneet		X			X			X		
Iv-suodattimet		X			X			X		
Sähköpääkeskus ja ryhmäkeskukset		X			X			X		Normaali operointi vuokralaisella

Tilojen yleisvalaisimet		X			X			X	
Tilojen irtovalaisimet			X			X			X
Pistorasiat		X			X			X	
Valokatkaisimet yms.		X			X			X	
Sammutinkalusto			X			X			X
Kiinteät valvontalaitteet			X			X			X
Poistumisopasteet/-valaisimet		X			X			X	
Paloilmaisimet		X			X			X	
Turvavalaistuslaitteet			X			X			X
Hissit		X			X			X	
ULKOALUEET									
Katualue		X			X			X	
Piha-alue		X			X			X	
Pihavarusteet		X			X			X	
Ulkovalaistus		X			X			X	
Julkisivuvalaistus		X			X			X	