

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Vuokranantaja

Nimi: Turun Kaupunki, Tilapalvelut
Osoite: PL 11, 20101 TURKU
Y-tunnus: 0204819-8
Yhteyshenkilö: Eemeli Myllärinen, vuokrauspäällikkö
+358 40 618 3809, eemeli.myllarinen@turku.fi

Vuokralaiset

Päävuokralainen: Hub Turku Ry
Osoite: Nunnankatu 4, 20700 Turku
Y-tunnus: 2827454-8
Yhteystiedot:

Vuokrauskohde

Nimi/osoite: Nunnankatu 4 E, 20100 Turku, 2krs. ("Rettig, piharakennus")
Pinta-ala: 2.krs n. 343 m2.Tilat kuvattu tarkemmin liitteessä 1 (pohjapiirros). Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.
Käyttötarkoitus: Toimistotila. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittua käyttötarkoitusta.
Kohde on savuton, eli tupakanpolto tiloissa on kielletty. Vuokraukseen ei sisälly autopaikkoja.

Vuokra **4.459,0 €/kk + ALV**

Vuokralainen maksaa tammikuun 2022 osalta 60% ja helmikuun 2022 osalta 80% yllä mainitusta kuukausivuokrasta. Maaliskuusta 2022 alkaen vuokralainen maksaa täyttä vuokraa. Veden ja sähkön osalta maksetaan kuitenkin täyttä summaa heti tammikuusta 2022 alkaen.

Sähkön ja veden kulutuksesta sovitaan kiinteä hinta seuraavasti:
Sähkö: 110 €/kk (+ alv)
Vesimaksu: 50 €/kk (+ alv)

Mikäli sähkön ja veden kulutus poikkeaa merkittävästi (yli 20%) tässä arvioidusta kustannuksesta on vuokranantajalla oikeus tarkistaa veloitus hintaa toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Sopimuksen allekirjoitushetkellä vuokranantajalla on käsitys, että vuokrattavan tilan sähkön ja veden mittarointi ei mahdollista tarkkaa kulutusmittausta kyseisen tilan osalta. Vuokranantajalla on oikeus teettää mittarointi tulevaisuudessa, jolloin tilakohtainen kulutuksen mittaus ja laskutus on mahdollista.

Vuokra-aika

Hallintaoikeus alkaa 1.1.2022. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.2022.

Sopimus on toistaiseksi voimassa, molemmin puoleisella 2kk irtisanomisajalla. Vuokralaisen puolelta aikaisin mahdollinen irtisanomisaika on huhtikuu 2022.

Turun kaupungilla on Rettigin kiinteistökokonaisuudessa käynnissä käytönsuunnitteluvaihe, joka mahdollisesti tarkoittaa tulevaisuudessa vuokrasopimuksen muutosta tai purkua. Vuokralainen tiedostaa ja hyväksyy, että vuokranantaja on oikeutettu tekemään irtisanomisen, mikäli se nähdään tarpeelliseksi vuokranantajan tilasuunnittelussa, noudattaen 2kk irtisanomisaikaa.

Vuokranmaksu

Lasku maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä. Ellei vuokraa eräpäivänä suoriteta, vuokralainen on velvollinen suorittamaan eräntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaisesti ja perimispalkkioita kaupungin käytännön mukaisesti. Vuokralainen hyväksyy, että hänen luottotietonsa tarkastetaan.

Vuokrantarkistus

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

Perusindeksi on syyskuun 2021 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden syyskuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien. Ensimmäinen mahdollinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2023. 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 maksaa vuokranantajan ohjeistuksen mukaan 2kk vuokraa vastaavan summan vakuudeksi.

Arvonlisävero

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. 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.

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 ja järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tiloissa olevien omien laitteiden ja koneiden, irtokalusteiden korjauksista, huollosta ja uusimisista. Vuokralainen vastaa kaikista kohteeseen liittyvistä siivouskustannuksista myös niiden tilojen osalta, jotka palvelevat toimintaa, mutta eivät kuulu liitteessä 1 määriteltyyn vuokra-alueeseen (esim. porrashuoneet). Vuokralaisen ensisijainen kulkureitti tilaan on sisäpihan kautta.

Vuokralainen vastaa vuokraamansa tilan osalta paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Vuokranantaja vastaa lämmityksestä nykyjärjestelmän tasoisesti ja jätehuollosta. Vuokralainen kuljettaa toimintansa aiheuttamat jätteet vuokranantajan osoittamiin jätteenkeräilypisteisiin.

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

Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa vuokraamissaan 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 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 tarvittavien viranomaislupien kustannuksista.

Vuokranantajan oikeus tehdä korjaus- ja muutostöitä

Vuokranantajan on ilmoitettava 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 täyttymisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta.

Verot ja julkishallinnon maksut

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, neuvotellaan asiasta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

Ympäristövastuut

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

Vahingot

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut 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. Vuokranantajalla ei ole korvausvelvollisuutta keskeytyksestä.

Vakuutukset

Vuokrattavan kohteen vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratussa tilassa harjoittamansa toiminnan.

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 koneita tai laitteita taikka kiinnittänyt kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

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

Sopimuksen liitteet

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan osaltaan ja täyttämään vaatimukset, jotka osoitettuina tämän sopimuksen liitteissä.

Liite 1 Pohjapiirros
Liite 2 Vastuunjakotaulukko

Sopimuksen julkisuus

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokrien 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 lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Allekirjoitus

Vuokranantaja

Turku _____.____.2022

Turun Kaupunki, Tilapalvelut

Vuokralainen

Turku _____.____.2022

HUB Turku Ry

Leevi Luoto
vs. Tilapalvelujohtaja