

Yhteyshenkilö Puhelin
Newsec Asset Management Oy +358 207 428 631 opvuokrahallinto@newsec.fi

Vuokranantaja	Nimi OP Toimitilakiinteistö Ky		Y-tunnus 0599101-8		
	Osoite c/o OP Kiinteistösjoiitus Oy		Postinumero 00013	Postitoimipaikka OP	
	Vuokranmaksutili				
Vuokralainen	Nimi Turun kaupunki tilapalvelut		Y-/henkilötunnus 0204819-8		
	Laskutusosoite		Postinumero	Postitoimipaikka	
	Yhteyshenkilö Sami Männistö		Puhelin 044 907 2500		
	Sähköpostiosoite sami.o.mannisto@turku.fi				
Vuokrauskohde ja vuokra	Vuokrauskohde Kiinteistö Oy Lemminkäisenkatu 59				
	Osoite Lemminkäisenkatu 59		Postinumero 20720	Postitoimipaikka Turku	
	Käyttötarkoitus Toimisto				
OP	Vuokrattavat tilat Toimistotila		Kerros 1	n. m ² 288,0	Vuokra e/kk (ALV 0) 4 050,00
	Ylläpitovuokra (vuokrasuhteen alussa arvio 4,50 €/m ² /kk)		1	288,0	1 296,00
				Maksettava määrä yhteensä (ALV 0)	5 386,00
				Pinta-ala yhteensä n. m ²	288,0
	Maksettava määrä ei sisällä arvonlisäveroa. Vuokran määrä ei ole pinta-ala perusteinen.				
<input checked="" type="checkbox"/> Huoneistosta on hakeuduttu alv-verollisiksi. Hintoihin lisätään voimassa oleva arvonlisävero.					
Vuokra maksetaan kunkin vuokranmaksujakson 2. päivänä. Vuokraa maksetaan 12 kertaa vuodessa.					
Viivästyskorke on					
<input checked="" type="checkbox"/> korkolain mukainen + prosenttiyksikköä <input type="checkbox"/> muu, %					
Vuokra-aika	<input checked="" type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva sopimus		Alkamispäivä 01.04.2022	Päätymispäivä	
	<input type="checkbox"/> Määräaikainen vuokrasopimus, joka päättyy ilman eri irtisanomista sovittuna päätymispäivänä.				
Irtisanomisaika	Vuokranantajan irtisanomisaika on 6 kuukautta.				
	Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on 30.9.2024 ja tämän jälkeen kunkin kalenterikuukauden viimeinen päivä. Siten vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen päätymispäivä on 30.3.2025.				
	Vuokralaisen irtisanomisaika on 6 kuukautta.				
Vuokrantarkistus	Elinkustannusindeksi (1951: 10=100)		Vuokra tarkistetaan siten, että tarkistusindeksiä verrataan perusindeksiin ja vuokraa tarkistetaan samalla määrällä kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.		
	Perusindeksi ja pisteluku Joulukuu 2022 =		Ensimmäinen tarkistuskuukausi ja -vuosi Alkaen 01.01.2023 Korotuksesta otetaan huomioon 100 %		
	Vuokra tarkistetaan 2 kertaa vuodessa. Vuokrantarkistuskuukaudet: tammi- ja heinäkuu Tarkustusindeksikuukaudet: loka- ja huhtikuu		<input type="checkbox"/> Korotus kuitenkin vähintään % / korotuskerta. <input type="checkbox"/> Korotusindeksi muuttuu uudeksi perusindeksiksi korotuksen yhteydessä.		
Sopimusvakuus	<input checked="" type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle tämän hyväksymän vakuuden. Vakuuden toimittaminen on huoneiston, vuokralaisen käyttöön luovuttamisen edellytyksenä.				
	Vakuuden muoto Ei vakuutta		Vakuuden arvo	Viimeinen toimituspäivämäärä	

Liitteet

Pohjakuva, uusi väliseinä

Muut ehdot

1 Huoneiston kunto

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa, jossa se nyt on, ellei vuokrauskohteen kunnosta tai muutostöistä ole erikseen sovittu liitteessä.

2 Vuokralaisen hoitovelvollisuus ja kustannusvastuu

Vuokralainen vastaa käyttämästään sähköstä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohtetta huolellisesti ja käyttämään sitä käyttötarkoituksensa mukaisesti.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokralainen ja sen henkilökunta säilyttää avaimia huolellisesti. Mikäli avaimia katoaa tai varastetaan, vuokralainen vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksesta.

Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista viranomaisluvista ja niiden edellytysten täyttämistä sekä viranomaisen ja lainsäädännön edellyttämistä tilojen vuokraamiseen ja käyttöön liittyvistä toimenpiteistä.

Vuokralainen vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan kaluston, koneiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä, kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralaisen vastuu ei kuitenkaan koske esim. koko kiinteistöä palvelevia järjestelmiä kuten ilmanvaihtoa ja jäähdytystä. Vuokralainen vastaa lisäksi sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä sekä lampujen ja loisteputkien uusimisista.

Vuokranantaja ei vastaa mahdollisen palvelinhuoneen tai vastaavan tilan jäädytyksen ympärivuotisesta ja ympärivuorokautisesta toimivuudesta tai mahdollisen toimimattomuuden aiheuttamista vahingoista riippumatta siitä, kenen omistuksessa kyseiset laitteet ovat. Vuokralaisen tulee itse omalla kustannuksellaan huolehtia hälytysjärjestelmistä.

Vuokralainen vastaa omien tavanomaisten jätteidensä poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin ja toiminnastaan aiheutuvien muiden, kuin tavanomaisten jätteiden sekä ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljetamisesta jätelain (646/2011, muutoksin) ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vakuuttaa kustannuksellaan näyteikkunat ja vastaa niiden muusta, kuin luonnollisesta kulumisesta aiheutuvista rikkoutumista.

Vuokratiloihin mahdollisesti kuuluissa kellaritiloissa tavarat on säilytettävä vähintään 10 cm lattiatason yläpuolella. Kellaritiloissa ei saa säilyttää kosteudelle altista tavaraa.

3 Vuokranantajan oikeus muutos- ja korjaustöihin

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantajalla on oikeus suorittaa rakennuksessa ja huoneistossa välittömästi hoitotoimenpiteitä tai korjaus- tai muutostöitä, joita ei voida siirtää vahinkoa aiheuttamatta. Vuokralainen ei saa korvausta siltä ajalta, joka näihin töihin kuuluu.

Vuokranantaja saa teettää hoitotoimenpiteitä tai korjaus- tai muutostöitä, jotka eivät aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen töiden aloittamista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällaisissa tapauksissa sopimuksen purkuoikeutta.

4 Vuokralaisen oikeus muutos- ja korjaustöihin

Vuokralainen ei saa kiinnittää kiinteistöön mainoskilpiä, mainosvaloja tms. laitteita ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa.

Vuokralainen saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- ja/tai parannustöitä tai asentaa vuokrauskohteeseen varusteita ja/tai laitteita vain vuokranantajan etukäteen antamalla kirjallisella suostumuksella. Vuokralainen suorittaa muutostyöt kustannuksellaan. Vuokranantajalle osoitettuun muutostöihin liittyvää suostumusta koskevaan pyyntöön tulee sisällyttää muutostöitä koskevat suunnitelmat.

Vuokralainen hankkii kustannuksellaan muutostöiden edellyttämät viranomaisluvut ja suostumukset ja vastaa siitä, että muutostyöt suoritetaan ammattimaisesti lainsäädännön, hyvän rakennustavan (kuten se on määritelty muun muassa Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, Rakennustöiden yleisissä laatuvaatimuksissa ja muissa laatutasoa kuvaavissa lähteissä) ja lupien mukaisesti sekä laadukkaita materiaaleja käyttäen. Vuokralaisella on muutostöistä kokonaisvastuu, joka käsittää rakennustyön urakan tilaaja-asemaan kuuluvat velvoitteet ja vastuut (mukaan lukien tiedonantovelvollisuuden verottajalle) sekä rakennushankkeeseen ryhtyvälle asetetut velvoitteet ja vastuut.

Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan muutostöiden edellyttämien lupien ja suostumusten hankkimiseen ja vuokralainen vastaa tästä myötävaikuttamisesta aiheutuvista muista, kuin vähäisistä kustannuksista. Vuokralainen päivittää kustannuksellaan vuokrauskohtetta koskevat rakennusasiakirjat (muun muassa tekniset piirustukset) vastaamaan muutostöitä sekä toimittaa päivitettyt rakennusasiakirjat vuokranantajalle ja tarvittaessa viranomaisille.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen vuokrauskohteeseen tekemät muutos- ja parannustyöt jäävät vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta. Vuokranantaja voi myös velvoittaa vuokralaisen poistamaan muutokset kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

5 Käyttötarkoituks muutokset

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa.

6 Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista saamaan korvausta tai vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

7 Huoneiston kunto vuokrasuhteen päättyessä ja avaimet

Vuokrasuhteen päätyttyä on tilat palautettava siivottuina, mahdolliset ikkunamainokset yms. poistettuina sekä muutoin luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa.

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokratuissa tiloissa pidetään katselmus. Vuokralaisen on välittömästi korjattavat katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilaa koskevat avaimet vuokrasopimuksen viimeisenä voimassaolopäivänä.

Jos vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaista kuulematta vuokralaisen kustannuksella.

8 Arvonlisävero

Mikäli vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokrauskohteen osalta arvonlisäverolliseksi, vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohtetta arvonlisävähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen vuokrauskohteen käyttö muuttuu arvonlisäverottomaksi.

Jos vuokranantaja hakeutuu myöhemmin vuokraustoiminnastaan arvonlisäverolliseksi tämän vuokrasopimuksen tarkoittamien tilojen osalta, vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Jos vuokralaisen toiminta muuttuu verottomasta toiminnasta verolliseksi, vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava siitä kirjallisesti vuokranantajalle.

Jos vuokranantaja tai vuokrauskohteen omistava kiinteistöyhtiö joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai vastaavasti ei ole voinut tehdä vähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kiinteistöyhtiölle vastaavan määrän. Vuokralainen on korvausvelvollinen myös

silloin, jos hänen seuraajansa aiheuttaa vahingon vuokralaisen siirrettyä vuokrauskohteen hallinnan tai vuokrasopimuksen vastoin siirron kieltävää ehtoa.

9 Uudet julkiset verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

10 Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohtetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaista. Tämä koskee myös liikkeenluovutustilannetta.

11 Vakuus

Vuokralainen antaa ja omalta osaltaan panttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokranantajalle vuokrasopimuksen ehtojen kaikinpuolisen täyttämisen vakuudeksi yllä yksilöidyn vakuuden.

Vakuuden laskentaperusteena on aina pääoma- ja ylläpitovuokran (arvonlisäverollisen vuokrauskohteen osalta arvonlisäverollinen) määrä. Vakuuden tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisen jälkeen.

Vuokranantaja ei maksa rahana saamalleen vakuudelle korkoa tai mitään muitakaan kustannuksia.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaista tai kolmatta osapuolta enempää kuulematta ja ilman tuomioistuimen tai välimiesoikeuden päätöstä vakuutta vuokralaiselta olevien saatavien suoritukseksi, jos vuokralainen jättää vuokria, viivästyskorkoja, käsittelykuluja tai muita vuokrasopimukseen perustuvia maksuja suorittamatta, vahingoittaa huoneistoa tahallisesti tai tuottamuksellisesti taikka jättää muutoin tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan täyttämättä. Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta myös mm. uudelleensarjotuskustannuksiin, jos vuokralainen ei palauta vuokranantajalle kaikkia vuokratiloja koskevia avaimia vuokrasopimuksen viimeisenä voimassaolopäivänä.

Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty edellä olevassa kappaleessa esitetyllä tavalla, palautetaan vuokralaiselle neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa vakuuden voimassaolon päättymisestä (so. kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisestä).

12 Järjestysmääräysten noudattaminen

Vuokralaisen ja vuokrauskohtetta käyttävien tulee noudattaa yleisiä järjestysmääräyksiä ja -sääntöjä sekä vuokranantajan antamia määräyksiä ja ohjeita. Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa sen vastuulle kuuluvia viranomais- ym. määräyksiä esim. pelastussuunnitelman laatimiseksi ja noudattamiseksi.

13 Ympäristövastuut

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassa olevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista muutoksista ja poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokralaisen tiloissa ja lopettaa lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta. Vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

14 Ylläpitovuokra

Jos kiinteistön vuokralaiset maksavat ylläpitovuokraa, pääomavuokran lisäksi vuokralainen vastaa vuokrauskohteen pinta-alan mukaisessa suhteessa koko kiinteistön ylläpitokustannuksista. Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön ylläpitokustannukset, jotka muodostuvat *muun muassa* seuraavista tuloslaskelman eristä:

- Hallinto

- Käyttö ja huolto
- Ulkoalueiden hoito
- Lämmitys
- Vesi ja jätevesi
- Sähkö ja kaasu
- Jätehuolto
- Vahinkovakuutukset
- Vuokrat
- Kiinteistövero
- Korjaukset ja kunnostukset
- Muut hoitokulut

Veloitettu ylläpitovuokra perustuu arvioon ja se tasataan vuosittain jälkikäteen toteutuneiden ylläpitokustannusten perusteella. Arvioitujen ja toteutuneiden kustannusten erotus veloitetaan tai hyvitetään seuraavien veloitusten yhteydessä.

15 Vakuutukset ja vastuut

Vuokralainen vastaa vuokrauskohteessa olevan oman ja käytössään olevan tai kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta sekä työntekijöidensä sekä tiloissa toimivien taikka oleskelevien henkilöiden tapaturmavakuuttamisesta sekä muista vuokrauskohteen käyttöön liittyvistä vakuutuksista. Vuokralainen pitää tässä vuokrasopimuksen kohdassa määritellyt vakuutukset voimassa vuokratuokauden ajan.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta vastaavasta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokrauskohteessa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneesta välillisestä vahingosta.

16 Salassapito

Tämä sopimus, siihen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat osapuolten kesken luottamuksellisia, eikä niitä saa luovuttaa kolmansille ilman toisen osapuolen antamaa suostumusta tai viranomaisen tai lain, asetusten tai määräysten määräämää velvoitetta. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus antaa vuokrasopimustietoja esim. vuokrausta, perintää tai arviointia hoitavalle palveluntarjoajalleen tai Kiinteistötalouden Instituutille tai vastaavalle taholle tutkimustiedon keräämistä varten. Lisäksi vuokranantajalla on mahdollisessa vuokrauskohteen myyntitilanteissa oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta vuokrauskohteen ostajajohdoksille ja tämän neuvonantajille ns. due diligence -tarkastuksen tekemiseksi.

17 Henkilötietojen käsittely ja sääntelyn noudattaminen

Vuokranantaja käsittelee asiakkaiden henkilötietoja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti sekä tietosuojalausekkeessa ja -selosteessa tarkemmin kerrotuin tavoin. Tietosuojalauseke ja -seloste ovat saatavilla osoitteessa www.op.fi/tietosuoja.

Vuokralainen itse tai vuokralaisen kanssa samaan konserniin tai tosiasialliseen määräysvaltaan kuuluva yhteisö, vuokralasien suora tai välillinen omistaja tai edellä mainittujen yhteisöjen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja, johtaja, työntekijä, toiminimenkirjoituksen oikeutettu tai muu edustaja ei ole kansainvälisten pakotteiden kohteena. Kansainvälisillä pakotteilla tarkoitetaan Suomen valtion, Yhdistyneiden Kansakuntien, Euroopan Unionin, Amerikan Yhdysvaltojen ja Yhdistyneiden Kuningaskuntien taikka näiden toimivaltaisten viranomaisten tai toimielinten asettamaa, hallinnoimaa, hyväksymää tai toimeenpanemaa pakotetta, taloudellista sanktiota, vienti- tai tuontikieltoa, kauppasaartoa tai muuta rajoittavaa toimenpidettä.

18 Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä (laki liikehuoneiston vuokrauksesta mukaan lukien) pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset ja periaatteet.

19 Riidanratkaisu

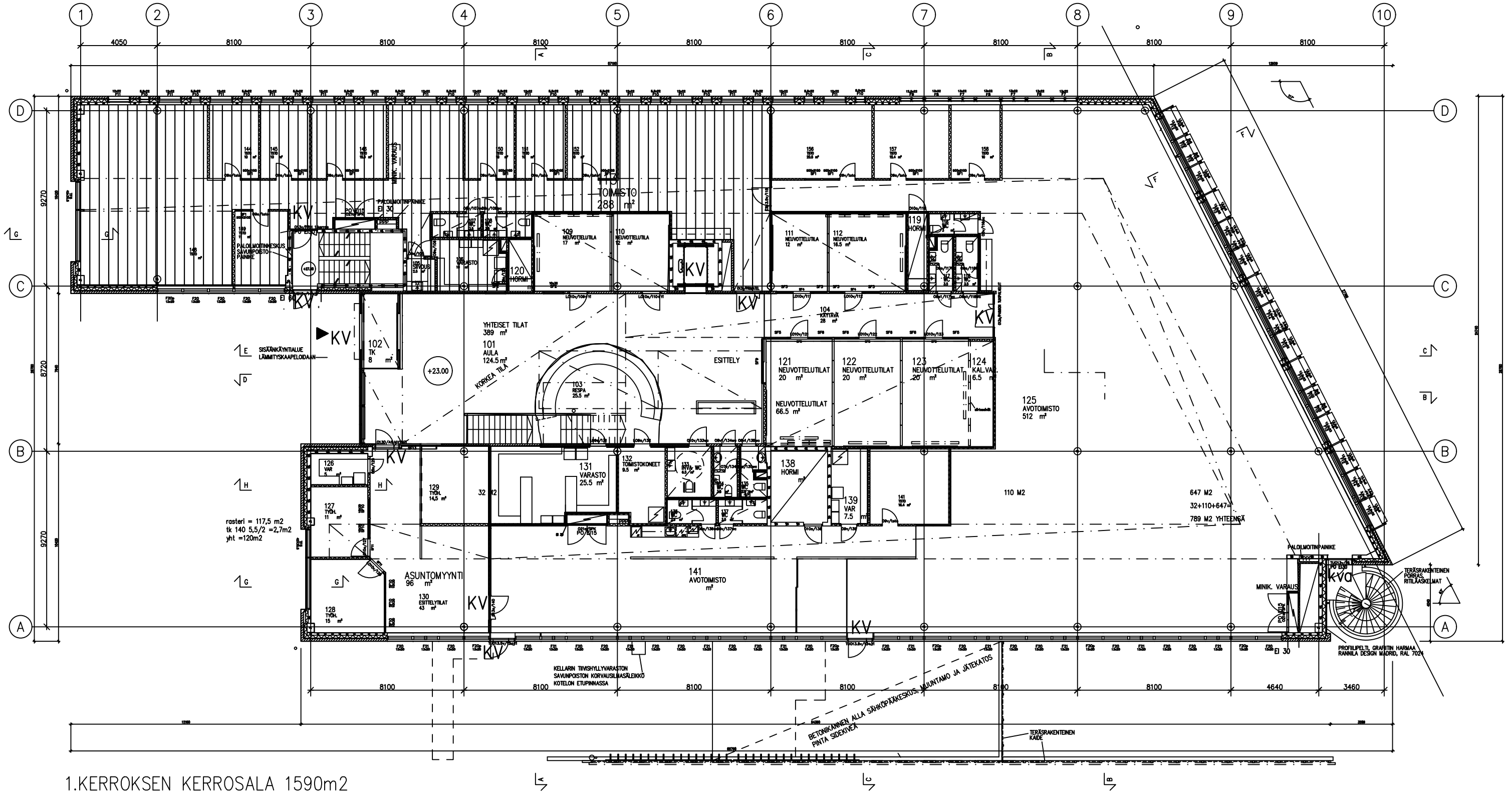
Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen, välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli on suomen kieli.

Edellä sanotusta huolimatta vuokranantajalla on oikeus viedä perintäasiat käräjäoikeuteen tai nopeutettuun välimiesmenettelyyn Keskuskauppakamarin nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Nopeutetun välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli on suomen kieli.

Lisäehdot

Vuokranantaja suorittaa kustannuksellaan vuokrattavaan huoneistoon muutostyön, jossa vuokralaisen toivomuksesta huoneistoon rakennetaan minikeittiö, liitteen mukainen väliseinä ja 3 pientä toimistohuonetta vuokranantajan normaalia laatutasoa noudattaen. Autopaikoista (2+10) tilojen käyttäjä tekee erillisen vuokrasopimuksen.

Allekirjoitukset	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta. Aika ja paikka	
	Vuokranantajan allekirjoitus ja nimenselvennys OP Toimitilakiinteistö Ky OP Toimitilakiinteistö GP Oy:n edustamana	Vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys Turun kaupunki

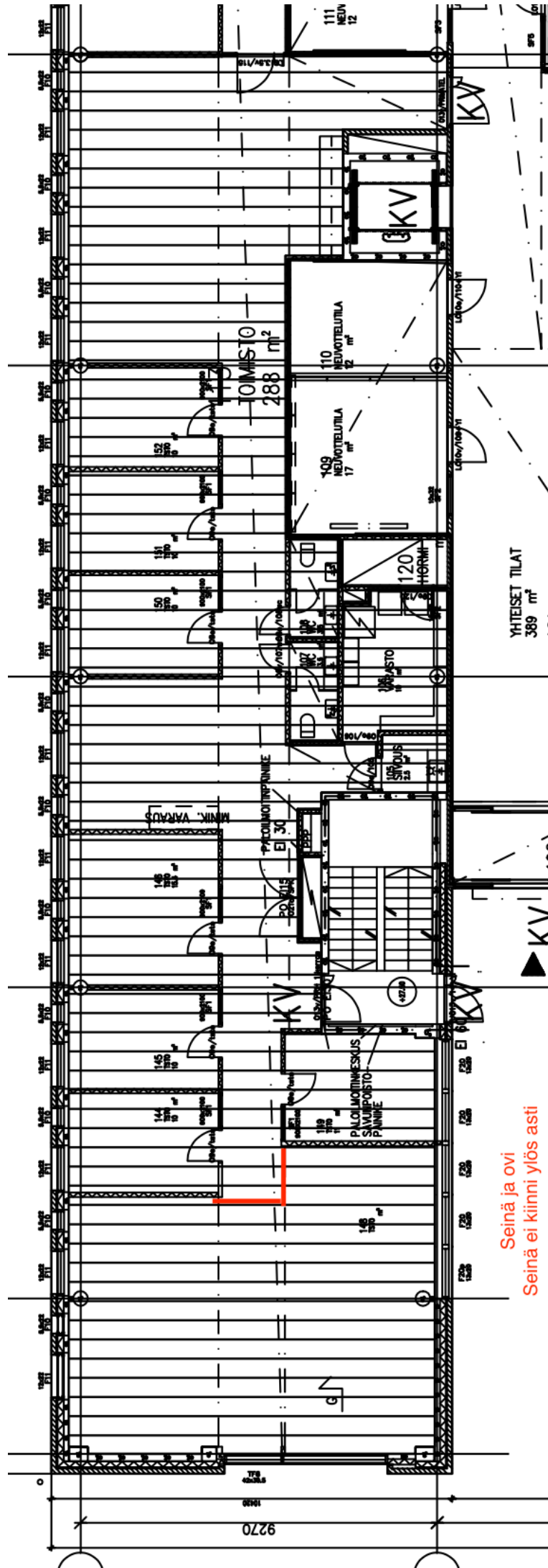


KUPITTAAN PORTTI OY
 Lemminkäisenkatu 59, 20520 TURKU
 1. kerros pohja

8.12.2021

suunnittelu oy MUUNTAJA

tarkk'ampujankatu 14, 00150 helsinki
 p 26 000 62, 0500 649 453
 jukka.kosonen@iki.fi



Seinä ja ovi
Seinä ei kiinni ylös asti

9270