

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Sopimuksen perusteena on Turun kaupunginhallituksen päätös XXXX

Vuokranantaja

Nimi: Turun Messukeskus Oy
Osoite: PL 57, 20201 Turku
Y-tunnus: 0646264-4
Yhteyshenkilö: Kaisa Leiwo, hallituksen puheenjohtaja
Puh 040 556 6697, kaisa.leiwo@kauppakamari.fi

Vuokralainen

Nimi: Turun kaupunki, Tilapalvelut
Osoite: Linnankatu 90, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokrauskohde

Nimi/osoite: Turun Messukeskus, A-halli
Käyttötarkoitus: Liikunta-/messutoiminta.
Laajuus: 3500m²

Vuokra

Pääomavuokra 12,00€/m²/kk+alv*3500m²=42.000,00 €/kk+alv

Vuokranmaksukausi on LHVL:n mukainen. Hintoihin lisätään arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa.

Käyttökorvaukset

Vuokranantaja laskuttaa kaukolämmön (arvio 10.000€/kk), sähkön (arvio 4000 €/kk), jätehuollon (arvio 100€/kk), pihahuollon, ulkovalaistuksen, ja kiinteistöpäivystyksen joiden kolmen yhteisarvio 900 €/kk, kuukausittain jälkikäteen. Vuokranantaja järjestää lämpöön ja sähkön erillisen mittaroinnin.

Muutostyöt

Vuokranantaja suorittaa seuraavat muutostyöt ja laskuttaa niistä vuokralaista:

- Valaisinten suojaus
- Väliverhojen hankkiminen ja asennus
- Tuulikaappi ja kulku wc-tiloihin
- Poistumistiet ja esteetön uloskäynti niin vaadittaessa
- Sähkön syöttö pääovelle kaupungin asentamaa sähköistä lukkoa varten

Vuokranantaja esittää kattohinnan töille ennen niiden toteutusta.

Vuokralainen tekee omakustanteisesti:

- Kanveesit
- Sähköinen lukko pääovelle (8-22 välisenä aikana käyttö)

Vuokranmaksu

Lasku lähetetään kuukausittain verkkolaskuna ja maksetaan kuukausittain eräpäivään mennessä kulloistenkin Turun kaupungin laskutusohjeiden mukaisesti. Ellei vuokraa eräpäivänä suoriteta, vuokralainen on velvollinen suorittamaan erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaisesti ja perimispalkkioita.

Vuokravakuus

Vakuutta ei suoriteta, sillä vuokralainen on julkinen toimija.

Vuokra-aika

Voimassaolo: Voimassa määräaikaisesti 3 vuotta **1.1.2023** alkaen. Tämän jälkeen vuokralaisella on mahdollisuus 2 vuoden optioon jatkaa nykyistä vuokrasopimusta sen ehdoin ilmoitettuaan asiasta vuokranantajalle viimeistään 8 kk ennen vuokrasopimuskauden päättymistä.

Vuokrantarkistus

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100 tai sen korvaajaan:

Perusvuokra:	42.000,00 €
Tarkistusind. kuukausi:	10
Perusindeksi:	2022:10

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100%. Tarkastus vuosittain, ensimmäinen tarkastus vuonna 2024.

Mikäli indeksi luku pienenee, vuokraa ei alenneta. Tarkistettua vuokraa aletaan maksaa tarkastusta seuraavan tammikuun alusta.

Vastuut ja ehdot**Messukäyttö**

Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokraamansa A-halli käyttöönsä enintään 3 kertaa vuodessa max. 2 viikon ajaksi omaan tapahtumakäyttöön. Tästä tulee ilmoittaa vähintään 6 kuukautta aiemmin. Kuukausivuokrasta vähennetään vuokranantajan käytössä ollut ajanjakso. Vuokralainen hoitaa kanveesien poiston ja kokoamisen, vuokranantaja hoitaa verhojen poistamisen ja asentamisen, tästä erillinen liite.

Ylläpitovastuut

Vuokranantaja vastaa kaikista kiinteistön ylläpito-, huolto- ja peruskorjauksista sekä paloturvallisuudesta, vuokralainen vastaa laitteidensa toiminnasta. Vuokralaisella ei ole muutostyöoikeutta, kaikkiin muutostöihin on pyydettävä lupa. Vuokralaisen toimintaansa varten vaatimat muutostyöt vuokralainen kustantaa itse. Mikäli vuokralainen tekee kiinteistössä korjaustöitä, ei niistä makseta sopimuksen loputtua korvauksia vuokralaiselle vaan ne jäävät vuokranantajan omaisuudeksi. Kaikki muut kuin normaalista kulumisesta aiheutuneet vahingot on vuokralaisen korvattava. Vuokralainen on tutustunut tilaan ja hyväksyy sen sellaisenaan. Vuokralaisen tulee hoitaa kohdetta huolellisesti ja ilmoittaa vioista viipymättä. Vuokralainen vastaa vuokra-alueensa siisteydestä kustannuksellaan. Tiloissa on suoritettava loppusiivous vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli näin ei tapahdu, on vuokranantaja oikeutettu tilaamaan siivoustyön ja laskuttamaan vuokralaista. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle 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 tai kohteen omistajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen ja vuokranantaja pitävät vähintään kerran vuodessa kiinteistön kuntokatselmuksen. Vuokralainen on velvollinen sallimaan vuokranantajalle pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

Vahingonkorvausvastuu

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen välillisistä ja epäsuorista vahingoista. Sopijapuolten korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinkoja, joista Vuokralainen tai vuokranantaja on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat Vuokralaisen tai Vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä. Vuokralainen vastaa kuitenkin siitä vahingosta, minkä Vuokralaisen toiminta kohteessa aiheuttaa pois lukien sisäilmatutkimusten aiheuttama imagohaitta. Vuokranantaja vastaa lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä ja niistä aiheutuvista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Jos vuokrakohdetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen lämpöenergian, sähkön tai veden toimittamisessa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuskohdassa kuvailtu vahingonkorvausvelvollisuus on voimassa koko sopimuksen voimassaolon ajan.

Sisäilma	Osapuolet toteavat, että vuokralainen tuntee kohteen sisäilmatilanteen sekä hyväksyy kohteen siinä kunnossa kuin se oli vuokrasuhteen alkaessa. Kaupunki vastaa sisäilmahaittailmoitusten käsittelystä ja sisäilmaongelmiin liittyvistä selvityksistä ja selvitysten kustannuksista. Mahdollisista korjauksista ja niiden kustannuksista vastaa vuokranantaja. Mikäli korjaustoimenpiteistä ei päästä sopimukseen, molemmilla osapuolilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi eikä vuokranantajalla ole velvollisuutta korvata tästä vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuneita vahinkoja.
Käyttötarkoitus	Vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen tulee vuokra-ajan olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukainen, ja niiden tulee täyttää asetetut säädökset, viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset, jotka olivat vuokra-ajan alkuhetkellä voimassa.
Jälleenvuokraus	Vuokralainen saa jälleenvuokrata tai edelleen siirtää tiloja liikuntaseurojen ja -toimijoiden käyttöön tai hallittavaksi ilman lupaa. Ei esim. messutoimintaan. Toiminta ei saa aiheuttaa vahinkoa tai vaaraa rakennukselle, muille vuokralaisille tai ulkopuolisille.
Avaimet	Vuokralaisen käyttöön luovutetaan avaimet, jotka palautetaan välittömästi vuokrasuhteen päätyttyä. Palauttamattomista, kadotetuista ja ylipäätään teetetyistä lisäavaimista ja sarjoituskuluista veloitetaan vuokralaista. Sisäänkäyntiin kaupunki asentaa kustannuksellaan sähköisen lukon.
Ilkivalta	Vuokranantaja vastaa rakennukseen kohdistuvasta ilkivallasta aiheutuneista kuluista. Mikäli ilkivaltaa on tehty Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tai vastaa näistä kustannuksista kuitenkin Vuokralainen. Mikäli Vuokranantaja korjaa Vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten laajuus ja kustannukset Vuokralaisella etukäteen, pois lukien kiireellistä korjausta vaativat työt. Jos ilkivalta kohdistuu vuokralaisen omistamaan tai kiinteistölle asentamaansa omaisuuteen, niin vuokralainen vastaa sen korjauskuluista.
Ylivoimainen este	Vapauttamisperusteeksi (force majeure) katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytys, työselkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy. Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokranalennukseen tai vuokravapautukseen tilanteessa, jossa viranomaiset rajoittavat tiloissa tapahtumaa toimintaa koronaepidemian johdosta. Jos sopimusveloitteen toteuttaminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä, sopimusveloitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Lähtökohta on, että ylivoimaisen esteen päättyessä sopimusveloitteet palaavat sopimuksen mukaisiksi. Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle sopijapuolelle uhalla, että sopijapuoli muutoin menettää oikeuden vedota ylivoimaisen esteen muodostamaan perusteeseen olla täyttämättä sopimusvelvoitteitaan. Samoin sopijapuolen on viipymättä ilmoitettava sanotun es-teen lakkaamisesta, jonka jälkeen sopijapuolten on viimeistään sovittava esteen vaikutuksista sopimusveloitteiden täyttämiseen.
Muuta	Viranomais- ja valtiohallinnon vuokrausta koskevien maksujen muutokset ovat vuokravaikutteisia. Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen Käräjäoikeudessa. Tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta siihen myöhemmin tehtävine muutoksineen. Tätä vuokrasopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Allekirjoitus

Vuokranantaja

Vuokralainen

Turku _____._____.2022

Turku _____._____.2022

Turun Messukeskus Oy

Turun kaupunki, Tilapalvelut

Marja Pekkanen
toimitusjohtaja

Leevi Luoto
vs. tilapalvelujohtaja