

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja:	Osuuspankki Vakka-Auranmaa	Sopimusnumero	
Osoite:	Turuntie 2, 21380 AURA	Y-tunnus	0142114-9
Yhteyshenkilö	Vesa Rantanen	Vuokranmaksutili	
Puhelin	050 3424397	Sähköposti	vesa.t.rantanen@op.fi
		Vakuustili	

Vuokralainen	Turun kaupunki tilapalvelut	Y-tunnus	0204819-8
Osoite	Linnankatu 90, Turku	Puhelin	044 907 2500
Yhteyshenkilö	Sami Männistö	Sähköposti	sami.o.mannisto@turku.fi
Erillinen laskutusosoite ja lisätiedot			

2. VUOKRAUSKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattavat tilat	Seuravuorenkatu 2 Turku, liikekeskus (pankkisali) 1 krs.	<input type="checkbox"/> Merkitty karttaliitteeseen
Osoite	Seuravuorenkatu 2, Turku	Huoneiston muut tiedot Vuokralaisella on käyttöoikeus kellarikerroksen sosiaali-tiloihin. Katutaso-tiloja palvelevat wc:t yhteiskäytössä neuvottelutilan kanssa.
Pinta-ala	Noin 373 m ² , vuokra ei ole pinta-alaperusteinen	
Käyttötarkoitus	Toimisto, kaupungin kotihoidon toimisto	
Pysäköintipaikat	20 autopaikkaa kiinteistön pihalla. Autopaikkojen sijainti määritetään tarkemmin yhteisessä katselmuksessa. Etupiha on varattu kaupan asiakkaille.	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus voimassa	<input type="checkbox"/> määräajan <input checked="" type="checkbox"/> toistaiseksi	Alkamispäivä	1.7.2022	Päätymispäivä		Hallintaoikeus alkaa	1.7.2022	Maksuvelvollisuus alkaa	1.7.2022
Jatkuminen määräajan jälkeen	<input type="checkbox"/> toistaiseksi <input type="checkbox"/> muu ehto	Irtisanomisaika	3 kk		Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä				
Muut vuokra-aikaa ja irtisanomista koskevat ehdot									

4. VUOKRA

4.1 Vuokra ja maksut

Vuokran laji	€/m ² tai lukumäärä	Vuokra €/kk (alv 0%)	Yhteensä €/kk (alv 0%)	Lisätään alv (24 %)	Arvonlisä-vero €	Vuokra yhteensä €/kk
Liikehuoneiston vuokra			4900,00	<input checked="" type="checkbox"/>	1176,00	6076,00
Autopaikan vuokra				<input type="checkbox"/>		
Hoitovuokra				<input type="checkbox"/>		
Vesimaksu				<input type="checkbox"/>		
Sähkö				<input type="checkbox"/>		
				<input type="checkbox"/>		
Yhteensä						6076,00

Muut vuokraa koskevat ehdot

Vuokraan sisältyy lämpö, vesi ja jäähdytys. Vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen. Mikäli sähkön mittausalueeseen kuuluu sopimukseen kuulumattomia tiloja, on vuokralaisella oikeus laskuttaa tiloissa kulutettu sähkö. Osapuolet voivat myös sopia, että vuokranantaja laskuttaa sähkön pinta-alojen suhteessa.

4.2 Vuokran erääntyminen

Vuokranmaksukausi <input checked="" type="checkbox"/> Kalenterikuukausi <input type="checkbox"/> Muu	Eräpäivä <input checked="" type="checkbox"/> Kuun 2. pv <input type="checkbox"/> Muu	Viivästyskorko <input checked="" type="checkbox"/> Korkolain mukaan <input type="checkbox"/> Muu
--	--	--

4.3 Vuokran tarkistus

Sitominen indeksiin <input checked="" type="checkbox"/> Elinkustannusindeksi 1951:10=100	<input type="checkbox"/> Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi	<input type="checkbox"/> Muu indeksi
Perusindeksin pisteluku Kuukausi ja vuosi 1/22		Pisteluku 2074
Tarkistusajankohta <input checked="" type="checkbox"/> Vuosittain alkaen 1.1.2023 <input type="checkbox"/> kertaa vuodessa, kuukaudet:		
Indeksimuutos Tarkistusindeksin pisteluku on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu indeksin pisteluku. Indeksien muutos otetaan huomioon kokonaisuudessaan. Jos indeksin pisteluku on alentunut, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.		
Prosenttikorotus <input type="checkbox"/> Prosenttikorotus. % vuosittain alkaen		
<input type="checkbox"/> Vähimmäiskorotus Vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti, kuitenkin vähintään %. Jos indeksin pisteluku on alentunut vuokraa ei kuitenkaan alenneta		
Muu vuokratarkistus <input type="checkbox"/> Hoitovuokra tarkistetaan vuosittain ja sitä korotetaan tarvittaessa rakennukseen kohdistuvien todellisten hoitokulujen mukaisesti.		
Muut vuokratarkistusta koskevat ehdot		

5. VAKUUS

Vakuus € Ei vakuutta	<input type="checkbox"/> maksu vuokranantajan tilille	<input type="checkbox"/> Pantattu pankkitalletus	<input type="checkbox"/> Takaus	<input type="checkbox"/> Muu, liite	Viimeinen toimituspäivä
--------------------------------	---	--	---------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------

6. VUOKRAENNAKKO

Vuokraennakko €	Maksupäivä	Vuokraennakon hyvittäminen <input type="checkbox"/> Ensimmäisistä vuokrista <input type="checkbox"/> Viimeisistä vuokrista <input type="checkbox"/> Vuokralaisen ilmoituksen mukaan
------------------------	-------------------	---

7. KOHTEEN KUNTO JA MUUTOSTYÖT

Kunto vuokrasuhteen alkaessa <input type="checkbox"/> Huoneisto on uudiskohde tai kokonaan peruskorjattu eikä huoneistossa ole käytön jälkiä <input type="checkbox"/> Huoneistosta on laadittu erillinen kuntoselvitys

Huoneistossa on sitä viimeksi esiteltäessä todettu seuraavat jäljet ja puutteet:

Muutostyöt

8. MUUT SOPIMUSEHDOT

--

9. LIITTEET

<input checked="" type="checkbox"/> Yleiset sopimusehdot	<input type="checkbox"/> Muut liitteet
--	--

10. SOPIMUSKAPPALEET, PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.	
Paikka ja aika	
Vuokranantaja	Vuokralainen

Vuokranantajan edustajan henkilöllisyys on todennettu:	
<input type="checkbox"/>	henkilöllisyystodistus
<input type="checkbox"/>	ajokortti
<input type="checkbox"/>	passi
tunnistenumero:	

Vuokralaisen edustajan henkilöllisyys on todennettu:	
<input type="checkbox"/>	henkilöllisyystodistus
<input type="checkbox"/>	ajokortti
<input type="checkbox"/>	passi
tunnistenumero:	

YLEISET VUOKRASOPIMUSEHDOT

1. Vuokrauksen kohteen pinta-ala

Ilmoitettu pinta-ala on ilmoitettu parhaan vuokranantajan käytettävissä olevan tiedon mukaan ja on mahdollista, että se ei vastaa voimassa olevan standardin SFS 5139 mukaan laskettua huoneistoalaa. Mahdollinen virhe ilmoitetussa pinta-alassa ei oikeuta kumpaakaan sopimuksen osapuolta vaatimaan vuokran tarkistamista.

2. Käyttötarkoitus

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittua vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ja harjoittamaan tiloissa ainoastaan vuokrasopimuksessa määriteltyä toimintaa. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot vuokratuissa tiloissa harjoitetun toiminnan sopimuksenmukaisuudesta vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa. Kohteen käyttötarkoituksen vastaisen toiminnan harjoittaminen ja pyydettyjen tietojen antamatta jättäminen oikeuttavat vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen.

3. Vuokrauksen kohteen käyttö

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vaatimista viranomaisluvista ja -ilmoituksista sekä toimintansa vakuuttamisesta. Vuokrauksen kohteen käyttö ei saa aiheuttaa häiriötä muille kohteen käyttäjille, naapureille tai ympäristölle. Vuokrattuihin tiloihin kuulumattomien ulkotilojen, rakennuksen ulkopintojen, käytävien, seinien ja yleisten tilojen käyttäminen ilman lupaa on kielletty. Kun vuokrauksen kohde on osa laajempaa liiketoimintakokonaisuutta, vuokrattujen tilojen, niiden julkisivujen ja ilmeen tulee soveltua kokonaisuuteen. Vuokralaisen on huolehdittava mainosten ja liikkeen julkisivun siisteydestä. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä ja kirjallisen kehotuksen laiminlyönnin jälkeen tehdä välttämättömät ylläpitotoimet vuokralaisen kustannuksella.

4. Käyttökulut

Vuokralainen vastaa ja oman liiketoimintansa kustannuksista. Ellei toisin sovita, vuokralainen tekee tilojaan ja omaa toimintaansa koskevat sähkö-, IT-, telepalvelu-, siivous-, jätehuolto-, vartiointi- yms. sopimukset ja vastaa niiden kustannuksista. Yhteiskäytössä olevien tilojen käyttökuluista vuokralainen vastaa vuokraamansa pinta-alan suhteessa.

5. Viivästyskorko ja perintäkulut

Vuokranantajalla on oikeus periä viivästyneelle saatavalleen viivästyskorkoa ja perintäkulujen korvausta. Ellei toisin sovita, viivästyskorko määräytyy Korkolain (633/1982) kaupallisia sopimuksia koskevien määräysten mukaan ja perintäkulujen korvaus Saatavien perinnästä annetun lain (513/1999) kaupallisia sopimuksia koskevien määräysten mukaan.

6. Vuokrauksen kohteen kunto vuokrasuhteen alkaessa

Vuokralainen on todennut kohteen laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voidaan vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei kohteen kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole erikseen sovittu.

7. Vuokrauksen kohteen hoito ja kunnossapito vuokrasopimuksen aikana

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja taloyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin.

Vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen pitää vuokrauksen kohteen laitteineen ja varusteineen vuokrasuhteen kestäessä kustannuksellaan alkuperäistä vastaavassa kunnossa luonnollista kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen vastaa valaisinputkien ja -polttimoiden uusimisesta, vuokratuissa tiloissa olevien ryhmäkeskuksen sulakkeiden vaihdosta, ikkuna- ja muiden lasien korjaamisesta sekä kaikista muutos- ja korjaustöistä sekä kustannuksista, joiden ei ole sovittu kuuluvan vuokranantajan vastuulle. Kun jokin laite tai rakenne palvelee yksinomaan vuokralaisen tarvetta, vuokralainen vastaa sen huollosta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokraa määrättäessä on myös sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrauksen kohteelle asettamien vaatimusten täyttämistä. Jos viranomaisvaatimukset vuokralaisen toiminnan suhteen muuttuvat, vuokralainen vastaa tilojen, laitteiden ja varusteiden muuttamisen aiheuttamista kustannuksista.

Kun kunnossapitovastuu kuuluu vuokranantajalle, tämä korjaa vuokrauksen kohteen siihen kuntoon, joka sillä oli vuokrasuhteen alkaessa tai jonka se on hyväksynyt vastuulleen.

8. Vuokralaisen muutostyöt

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 vuokrauskohdetta 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.

9. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide, korjaus tai muutostyö, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokranantaja on oikeutettu tekemään tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle kaksi viikkoa ennen työn aloitusta. Olennaista häiritä tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi kuukautta ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokranantajan korjaus- ja muutostöiden perusteella.

10. Vuokralaisen oikeus vapautukseen vuokran maksusta

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai korvausta vuokranantajalta tai kiinteistön omistajalta. Jos vuokrauksen kohdetta ei ole voitu käyttää tai se ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa, vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi tältä ajalta vain, jos asiointi johtuu vuokranantajan tuottamuksesta.

11. Turvallisuus

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta. Rakennuksen uloskäynnit ja pelastustiet on pidettävä esteettöminä eikä helposti syttyvää tai vaaraa aiheuttavaa materiaalia saa tarpeettomasti säilyttää ullakolla, kellareissa, lastauslaitureilla, rakennusten alla tai rakennusten välittömässä läheisyydessä. Jos vuokralainen on vuokrannut koko kiinteistön, sen tulee laatia ja ylläpitää kiinteistön pelastussuunnitelma.

Viranomaisten määräyksestä väestönsuoja tulee tyhjentää ilmoitetussa määräajassa. Ellei vuokralaista tavoiteta tai tämä ei menettele viranomaismääräyksen mukaan, vuokranantajalla on oikeus tyhjentää väestönsuoja vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantaja ilmoittaa tapahtuneesta ja vuokralaisen omaisuuden sijoituspaikasta käyttäen viimeisiä tiedossa olevia vuokralaisen yhteystietoja. Vuokranantaja ei vastaa omaisuudelle siirrossa tai säilytyksen aikana mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

12. Verot ja maksut

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaan.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus koko kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta määräytyy vuokralaisen käytössä olevan huoneistoalan suhteessa kiinteistön koko huoneistoalaan.

13. Korvausvastuut

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka vuokralainen tai vuokralaisen luvalla vuokratessa kohteessa oleskeleva henkilö aiheuttaa vuokratuilla tiloille tai kiinteistölle.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojelun liittyviä säännöksiä ja määräyksiä. Mikäli ilmenee vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen, tämän alivuokralaisen toimenpiteiden tai vuokraoikeuden edelleen luovutuksen vastaanottaneen tahon laiminlyöntien johdosta maksamaan palautusta tekemistään arvonlisäveron vähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastaavan määrän.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoa, joka on aiheutunut vuokraoikeudessa olevalle vuokralaisen omaisuudelle tai kolmannen osapuolen omaisuudelle, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista energian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista suoranaisista tai välillisistä vahingoista.

14. Vuokrasopimuksen päättymisen

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Muuttopäivänä koko huoneisto tulee luovuttaa vuokranantajalle.

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen ei saa vuokranantajalta korvausta asiakaspiirin vähenemisestä muuton vuoksi, muuttokustannuksista tai muista tiloista muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista tai menetyksistä. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen maksamaan vuokralaiselle hyvitystä liikepaikasta mahdollisesti syntyneestä goodwill-arvosta, koska se on otettu huomioon vuokrasta sovittaessa.

Vuokralaisen on luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin kirjallisesti sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokralaisen tulee korjata vuokratiloihin kustantamiensa ja asentamiensa huonekalujen, koneiden ja laitteiden irrottamisesta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokralaisen tulee myös poistaa mainokset ja kyltit ja korjata jäljet. Vuokralaisen tulee palauttaa avaimet ja avainkortit sekä luovuttaa vuokranantajalle kulunvalvontalaitteiston käyttötunnukset, jos laitteet jätetään huoneistoon. Kulunvalvonta- ja IT -laitteet voidaan jättää vain toimintakunnossa ja vuokranantajan nimenomaisella hyväksynnällä. Jos avaimia hävinnyt, vuokralainen vastaa uudelleen sarjoituksesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen sitoutuu tekemään loppusiivouksen omalla kustannuksellaan.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Vuokralaisen on välittömästi korjattava katselmuksessa todetut puutteellisuudet ja viat.

15. Vuokravakuus

Vuokravakuus annetaan kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien veloitteiden vakuudeksi. Vuokranantajan vaihtuessa vakuus on voimassa myös uuden vuokranantajan hyväksi. Rahana annetulle vakuudelle ei makseta korkoa.

Vuokranantajan tulee palauttaa vakuus viipymättä vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, ellei vuokralaisella ole vuokrasopimukseen liittyviä täyttämättömiä veloitteita.

16. Vuokrasopimuksen siirto ja alivuokraus

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 luovutusta.

17. Sovellettava laki

Sopimukseen sovelletaan Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (481/1995) sen ajantasaisessa muodossa ja Suomen lainsäädäntöä.