

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	TVT Asunnot Oy Käsityöläiskatu 3 20100 TURKU puh. (02) 330 000 Yhteyshenkilö: kiinteistöpäällikkö Lasse Lähdemäki	Y-tunnus 0872109-9
Vuokralainen	Turun kaupunki, Tilapalvelut Linnankatu 90, 20100 Turku Yhteyshenkilö: vs. tilahallintapäällikkö Sami Männistö, 044 907 2500	Y-tunnus 0204819-8)

Vuokrauskohde ja käyttötarkoitus

Osoite: Jagellonicankatu 3
Käyttötarkoitus: **Laitospalveluiden rakennus**
Yhteispinta-ala: n. 1039 m²

Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

Tilan käyttäminen muuhun kuin sopimuksessa määriteltyyn tarkoitukseen ilman vuokranantajan kirjallista lupaa on kielletty.

Vuokrattavat tilat on määritetty tilan pohjakuvassa (Liite 1).

§ 1 Vuokra-aika

Sopimus on määräaikainen. Vuokra-aika alkaa kun tilat ovat käyttöönotettavissa, kuitenkin viimeistään 1.9.2022. Vuokra-aika on 1.9.2023 saakka, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu molemmin puolisella 3kk:n irtisanomisajalla. Sopimuksen jatkaminen tarvitsee Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen ARAn päätöksen väliaikaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta.

§ 2 Vuokran määrä

Perusvuokra on 14000 €/kk ja se maksetaan vuokranantajan tilille, jonka tilinnumero on FI9457107020024159.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattua tilaa arvonlisäverovähennyksen

oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki aiheutuvat vahingot, jos rikkoo sopimusta tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä.

Vuokranmaksukausi on yksi kuukausi. Vuokra on maksettava viimeistään 4. päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien.

Vuokraan sisältyy lämmitys, kiinteistösähkö ja kiinteistöhuolto.

Erilliskorvauksista on sovittu seuraavaa:

Vuokralaiselta peritään erillinen korvaus kulutetusta vedestä mukaan. Vuokralainen tekee itse sopimukset asuntojen sähkön toimittamisesta ja vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa edellä mainittujen veloitteiden lisäksi kustannuksellaan toimintansa aiheuttamista kustannuksista kuten hallinnassaan olevien tilojen siivous- ja ongelmajättekuluista.

Mahdolliset erillisveloitukset maksetaan toteutuneiden kustannusten mukaisina jälkikäteen.

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan.

§ 3 Vakuus

Vakuutta ei peritä Turun Kaupungin konsernin toimijoilta.

§ 4 Vuokrankorotus

Vuokra ei korotu määräaikaisen vuokrasopimuksen aikana.

§ 5 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä kieltö koskee myös liikkeen luovutusta.

Saatuun vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen veloitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

§ 6 Huoneiston kunto

Vuokralainen on tarkistanut huoneiston huolellisesti ja todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on.

§ 7 Huoneiston hoito- ja ylläpito

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehti-
maan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyk-
siä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin ter-
veyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuok-
ralainen ei saa ilman vuokranantajan ja taloyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tms.
talon seiniin tai muihin paikkoihin.

§ 8 Vuokralaisen korjausvastuu

Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten
täyttämisestä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasi-
tuksesta ja korjaustarpeesta. Vuokralainen vastaa kaikista oman toimintansa ai-
heuttamista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa pintamateriaalien kuten lattiapinnoitteiden nopeammasta
tai suuremmasta kulumisesta suhteessa niiden tavanomaiseen käyttöikänsä.

Vuokranantaja vastaa jäteasioista ja niiden tyhjennyksestä kotitalousjätteiden
osalta. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille
erityisesti osoitettuun paikkaan vuokranantajan antamien lajittelu- ja käsittely-
ohjeiden mukaan.

Muun kuin edellä mainitun normaaliin jätehuoltoon kuuluvan jätteen sekä on-
gelmajätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista ja
jätehuollon järjestämisestä vastaa vuokralainen.

§ 9 Vuokralaisen muutos- ja kunnostustyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos-, korjaus- tai parannustöi-
tä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantaja ei ole velvollinen kor-
vaamaan vuokralaiselle muutos-, korjaus- tai parannustöistä aiheutuneita tai
muita kustannuksia, ellei korvauksesta erikseen kirjallisesti sovita. **Vuokralai-
nen ennallistaa tilat vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä omalla kus-
tannuksellaan siinä laajuudessa kuin vuokranantaja tätä vaatii.**

Mahdollisessa luvassa sovitaan ainakin seuraavista seikoista:

- mitä muutostöitä saa tehdä
- miten muutokset on toteutettava/valvottava
- kuka vastaa kustannuksista
- kuka tekee muutokset
- korvataanko vuokralaisen kustantamat muutostyöt heti/vuokrasuhteen päättyessä/ei lainkaan
- onko muutostyöt poistettava vuokrasuhteen päättyessä, onko jäljet siistittävä
- onko muutostyöt jätettävä vuokrattuun (korvauksetta/korvattava).

Turun kaupunki vastaa käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamista muutostöistä ja niiden valvonnasta hyvän rakennustavan mukaisesti sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralaisen kustantamia muutostöitä ei korvata vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Vuokralainen ennallistaa tilan siinä määrin kuin vuokranantaja tätä vaatii.

§ 10 Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle.

Edellä mainituista töistä on ilmoitettava etukäteen vähintään viikkoa ennen töihin ryhtymistä.

Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava siitä, ettei vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Olennaista haittaa ja häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

§ 11 Vapaus vuokranmaksusta

Vuokralaisella on oikeus saada vapaus 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 vastaavasta seikasta.

§ 12 Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle välittömästi tiedoksi kohteessa tai toiminnassa ilmaantuvat mahdolliset uudet ympäristöriskejä aiheuttavat asiat tai ympäristöriskit.

Vuokralaisen omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövastuut ja niihin mahdollisesti liittyvät velvoitteet kuuluvat vuokralaiselle.

§ 13 Viranomaisen määräämien maksujen vaikutus vuokraan

Julkisen viranomaisen, tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset verot ja maksut, voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalansuhde on kiinteistön rakennusten koko huoneistoalasta.

§ 14 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Vuokrasuhteesta tai sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, saatetaan ensimmäisenä oikeusasteena Turun käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

§ 15 Vakuutukset

Vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralaisen ottama vakuutus ei vähennä vuokralaiselle liikehuoneistojen vuokraamisesta annetun lain mukaan tulevaa oikeutta saada korvausta.

Vuokralainen vakuuttaa vuokratilassa harjoittamansa toiminnan.

§ 16 Poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Vuokratiloissa pidetään poismuuton yhteydessä yhteinen katselmus, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnan, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset. Vuokranantajalla on oikeus

käyttää kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta.

§ 17 Muut ehdot

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa ja asiakkaidensa osalta.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, että kaikki käyttäjät sitoutuvat noudattamaan järjestyssääntöjä sekä kaikkia terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi säädettyjä lakeja, asetuksia, määräyksiä ja ohjeita.

Vuokralaisen on hallinnassaan olevien tilojen osalta huolehdittava, että viranomaisten määräämät tai säädöksissä vaaditut sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet ja hälytyslaitteet sekä muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet, poistumisteiden opasteet ja turvamerkinnot sekä väestönsuojien varusteet ja laitteet ovat toimintakunnossa ja ne huolletaan ja tarkastetaan, siten kuin viranomaiset määräävät.

Rakennusten uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla, lastauslaitureilla tai muuten rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä tai rakennusten sisäisillä kuluväylillä kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

Ellei sopimuksen ehdoista ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

§ 16 Liitteet

Vakuutamme tutustuneemme tämän vuokrasopimuksen ehtoihin ja sitoudumme niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Turussa _____kuun _____ päivänä 2022

Vuokranantaja

Vuokralainen
