

# Liikehuoneiston vuokrasopimus

- Vuokranantaja: Alv-yhtymä Nordmanit, Runolat ja Virtanen  
Y-3172848-3  
[katja.nordman@edullisetoimitilat.fi](mailto:katja.nordman@edullisetoimitilat.fi) 0400509104  
[pasi.runola@edullisetoimitilat.fi](mailto:pasi.runola@edullisetoimitilat.fi) 0409006333
- Asiointiyhteys  
vuokranantajalle: Lukkosepänpätkatu 4, 20320 Turku
- Vuokralainen: Turun kaupunki, Tilapalvelut (Y-tunnus 0204819-8)  
Linnankatu 90, 20100 Turku  
Vt. Tilapalvelujohtaja Leevi Luoto, leevi.luoto@turku.fi. puh. 050 5589  
365
- Vuokrauskohde: Kiinteistö Oy Hansacenter –nimisestä yhtiöstä osoitteessa Puutarhakatu  
45, 20100 Turku, huoneisto numero 120 pinta-alaltaan 470 m2.  
Tilassa on koneellinen ilmastointi. Tilassa ei ole jäähdytystä.
- Huoneiston kunto: Huoneisto remontoidaan valmiiksi.
- Käyttötarkoitus: Toimistotila
- Vuokra-aika: Vuokrasopimus on määräaikainen 5vuotta. Vuokrasopimus alkaa kun  
tilat ovat käytettävissä. Arvio 1.9.2022. Asia riippuu kuitenkin paljon  
rakennusviranomaisten lupapäätösten aikataulusta. 5 vuoden jälkeen  
vuokrasopimus jatkuu automaattisesti toistaiseksi voimassa olevana.  
Molemminpuolinen irtisanomisaika on 6 kk. Irtisanominen on aina teh-  
tävä kirjallisesti ja todistettavasti. Ensimmäinen mahdollinen irtisano-  
misaika on 5 vuoden kuluttua.
- Tilojen hallintaoikeuden  
siirtyminen: Tilojen hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle kun tilat ovat käytettävissä.
- Vuokra: Vuokran määrä huoneistosta on 4653 €/kk+alv 24%. Vuokranmaksu al-  
kaa kun tilat ovat käytettävissä. Vuokra suoritetaan kuukausittain etukä-  
teen kuukauden kolmanteen (3.) päivään mennessä vuokranantajan mää-  
räämään pankkiin. Vuokran korotus on sidottu 100% elinkustannusin-  
deksiin. Vuokran korotus on kuitenkin aina vähintään 2% vuodessa. Vii-  
västyskorko on korkolain mukainen. Allekirjoitushetkellä viivästyskorko  
on 8%.

Sähkökustannus tässä rakennuksessa/kiinteistössä jaetaan vuokralaisten kesken vuokrattujen neliöiden suhteessa. Vuokralainen kustantaa itse myös tarvitsemansa jätehuollon, mahdollisen jätöpahvihuollon, paperinkeräyksen ym. Lisäksi vuokralainen maksaa itse lämmön. Lämmön las-  
kentakaava on seuraava: kokonaislämmityskustannus jaettuna lämmite-  
tyillä vuokratuilla huoneistoneliöillä ja kerrottuna nyt vuokratuilla huo-

neistoneliöillä. Arvio sähkö- ja lämmityskustannus yhteensä on vuoden 2021 kustannustason mukaan 1,80€/m<sup>2</sup>/kk+alv.  
Lisäksi peritään vesirahoja 15kpl. Sopimuksen alkaessa vesiraha on a`11€+alv/kk.

Vuokravakuus: Ei vaadita.

### **Muut ehdot:**

1. Alivuokralaisten ottaminen vaatii vuokranantajan kirjallisen suostumuksen.
2. Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä sopimus.
3. Vuokralainen vastaa jätahuoltokustannuksistaan.
4. Huoneisto vuokrataan remontoitussa kunnossa.
5. Vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen pitää huoneiston laitteineen ja varusteineen vuokrasuhteen kestäessä kustannuksellaan edelleen kohdassa 4. tarkoitettussa kunnossa. Vuokralaisen vastuulla ovat myös polttimoiden, sytyttimien ja sulakkeiden vaihto.
6. Vuokranantaja ei vastaa missään olosuhteissa vuokralaisen tai kenenkään muun omaisuudesta, joka sijaitsee vuokratuissa tiloissa tai sen lähistöllä, jos kiinteistöä kohtaa esimerkiksi murto, ilkivalta, tulipalo, myrsky, tuhopolttotai mikä tahansa muu vaurio tai tuho.
7. Vuokralaisella on velvollisuus ottaa tarvittavat vakuutukset omaisuutensa, henkilökuntansa ja asiakkaidensa turvaksi, jos katsoo niitä tarvitsevänsä.
8. Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralainen sitoutuu tekemään loppusiivouksen omalla kustannuksellaan.
9. Vuokralaisella on oikeus vuokranantajan kirjallisella suostumuksella, vuokralaisen kustannuksella kiinnittää haluamansa mainoslaitteet/kyltit. Kylttien/mainoslaitteiden paikka ja asennustapa on hyväksyttävä vuokranantajalla. Jos ko. laitteet tarvitsevat viranomaislupia, on vuokralainen velvollinen kustannuksellaan hakemaan ne. Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ko. laitteet ja kyltit.
10. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan tehdä ennalta sovittuja muutostöitä huoneistossa, mutta ne on hyväksyttävä kirjallisesti vuokranantajalla.
11. Vuokralainen kustantaa itse mahdollisesti tarvitsemansa vartioinnin, hälytysvalvonnan, kameravalvonnan, kulunvalvonnan, atk-työt, kaapeloinnit ym.
12. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan talon järjestyssääntöjä.
13. Vuokralainen sitoutuu hoitamaan tavaran vastaanoton vuokranantajan ohjeiden mukaisesti.
14. Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan puhelin- ja ATK-töistä. Mahdollinen uudelleen-sarjoitus tulee tehdä vuokranantajan ohjeiden mukaan ja talon sarjaan.
15. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan viranomaismääräysten noudattamisesta omaan toimintaansa liittyen.
16. Kiinteistöyhtiö pitää yllä kiinteistön pelastussuunnitelmaa. Jos viranomainen, vuokralainen itse tai jokin muu taho katsoo, että vuokralaisella tulee olla myös oma pelastussuunnitelma, niin sen tekemisestä ja ylläpidosta, ym. vastaa vuokralainen.
17. Sisätiloissa tupakointi on kiellettyä. Kiinteistön alueella on noudatettava tupakkalakia.
18. Kiinteistöyhtiö ei tee ylimääräisiä siivouskierroksia yksittäisen reklamaation takia.
19. Tilapäinen häiriö/ongelma tekniikassa tai kiinteistössä ei oikeuta vuokran alennukseen.
20. Vuokralainen vastaa ikkunoiden pesusta sisä- ja ulkopuolelta hallitsemiensa tilojen osalta. Kiinteistöyhtiö hoitaa ja tekee lumityöt sekä liukkauden torjunnan piha-alueilla.
21. Vuokralainen vastaa huoneiston sisällä olevien ovien sarjoitus- ja lukituskustannuksista.

### Muutostyöt

- Tilaan haetaan 5 vuoden määräaikainen käyttötarkoituksen muutos. Molemmat osapuolet pyrkivät myötävaikuttamaan jotta lupa saadaan mahdollisimman nopeasti.
- Tiloihin rakennetaan liitteenä olevan pohjakuvan mukaisesti 4 kpl:tta luokkahuoneita. Lisäksi 2 kpl WC ja 1 kpl inva WC. Liitteenä oleva pohjakuva on suuntaa antava. WC:t tulee rakentaa kohtiin joihin viemäri saadaan kohtuudella tuotua. Vanhoja olemassa olevia seiniä hyödynnetään mahdollisimman paljon.
- Lattioita ei uusita. Purettavien seinien alla ei ole pinnoitetta. Näihin kohtiin uusi matto tai RST lista vuokranantajan valinnan mukaan.
- Uudet seinät rakennetaan väliseinäkertopuusta, villoitus, levytys, saumojen ja ruuvinkantojen tasointus , maalaus.
- Luokkahuoneisiin vesipiste niihin kohtiin joihin viemäri saadaan kohtuudella tuotua.
- IV:tä ei uusita. IV-päivitetään uuden huonejaon mukaisesti, ilmamäärät säädetään, mittauspöytäkirjat toimitetaan.
- Katot on kohdasta riippuen joko betoni/levypintainen maalattu katto tai villalevy alaslaskukatto.
- Asennetaan uusi akkuvarmennettu poistumistievalaistus, alkusammutuskalusto, verkkovirralla toimivat palohälyttimet.

### Muut ehdot:

- Osapuolten oletuksena on että 5 vuoden määräaikaisen käyttötarkoituksenmuutoslupa saa yllä mainituilla muutostöillä. Jos rakennuslupaviranomaisilla on muita vaatimuksia niin niistä osapuolet neuvottelevat.
- Työt voidaan aloittaa heti kun lupa on saatu.

Turussa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. 2022

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. 2022

vuokranantaja

vuokralainen

Alv-yhtymä Nordmanit, Runolat ja Virtanen psta

Turun Kaupunki Tilapalvelut

---

Pasi Runola

---

Leevi Luoto