

## LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

17.12.2012

## VUOKRANANTAJA

Turun Kaupungin Tilaliikelaitos  
Yliopistonkatu 27 a  
20100 Turku  
Y-tunnus:0204819-8

## VUOKRALAINEN

Turun Seudun Työttömät TST ry  
Kanslerintie 19, 20200 Turku  
y-tunnus: 0925102-5

## KOHDE

Vuokrakohteena ovat Turun kaupungin hallitseman Kanslerintie 19 rakennuksen tilat, 1.251 m<sup>2</sup>, jotka tilat on merkitty punaisella liitteen 1 kartassa. Kohde vuokrataan käytettäväksi työtoimintaan.

Vuokralaisen tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa irtain käyttöomaisuus.

Vuokralaisella on yhteiskäytössä Kestävän Kehityksen Yhdistyksen kanssa tontti piha-alueineen, vuokralaiset sopivat keskenään piha-alueen ja pihavarastojen käytöstä. Asemapiirros on liitteenä 2.

*→ Ei ole liitteenä*

## VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassaoleva. Vuokra-aika alkaa 1.3.2013, tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 6 kk irtisanomisajalla. Hallintaoikeus osaa tiloista siirtyy vuokralaiselle 1.9.2012, Turun kaupungin työkeskustoiminta jatkaa osittain toimintaa tiloissa vuoden 2013 alkupuolelle asti.

## VUOKRAN MÄÄRÄ

Kokonaisvuokra on 11.321,55 €/kk. Vuokra-maksetaan kuukausittain.

Vuokran määrä on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksiluku käytetään viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua. Tarkistusindeksinä käytetään lokakuun pistelukua ja tarkistus suoritetaan vuosittain tammikuun alusta lukien siten, että ensimmäinen tarkistus suoritetaan vuonna 2014.

Vuokra suoritetaan vuokranantajan ilmoittamalle tilille kunkin vuokranmaksukuukauden viidenteen (5.) päivään mennessä. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

## VAKUUS

Vuokralaiselta ei vaadita vakuutta.

## KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että toiminta huoneistossa täyttää säädösten, viranomaismääräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tiloissa olevien keittiölaitteiden ja -koneiden korjauksista ja huollosta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tilojen siivouksesta ja käyttösähköstä.

Lämmitys, jätehuolto ja kiinteistönhoito kuuluvat vuokraan.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet.

Tilojen sisäpuolisesta kunnossapidosta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja kustannusvaikutuksista vastaa vuokranantaja

Liitteenä 3 on vuokralaisen ja vuokranantajan välinen hoito- kunnossapito ja peruskorjaustehtävien vastuunjakotaulukko.

## VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa vuokraamissaan tiloissa sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen toiminnallisia tarpeita.

Edellä mainituista toimenpiteistä tulee kuitenkin aina pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvittavien toimintaan liittyvien viranomaislupien kustannuksista ja hakemisesta. Vuokralainen vastaa siitä, että tilat täyttävät viranomaislupien ja -määräysten sekä lainsäädännön asettamat edellytykset.

## OMISTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

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.

## VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

## YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan vuokrakohtetta käyttäessään kestäväen kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

## VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa itsestään riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epä säännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta vahingosta vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

## TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

## VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistövakuutuksesta.

## TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos vuokralainen on asentanut kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava niiden poistamisesta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

Vuokralainen on oikeutettu viemään mukanaan hankkimansa koneet, laitteet ja muu irtain käyttöomaisuus.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tämän sopimuskohdan mukaiset puhdistus-, korjaus-, purku- ja siivoustyöt, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

## SOPIMUKSEN JULKISUUS

Tämä vuokrasopimus ei sisällä salassa pidettäviä ammatti- tai liikesalaisuuksia. Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus.

## ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

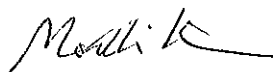
Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI


Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHV 482/95) säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa 17.12.2012



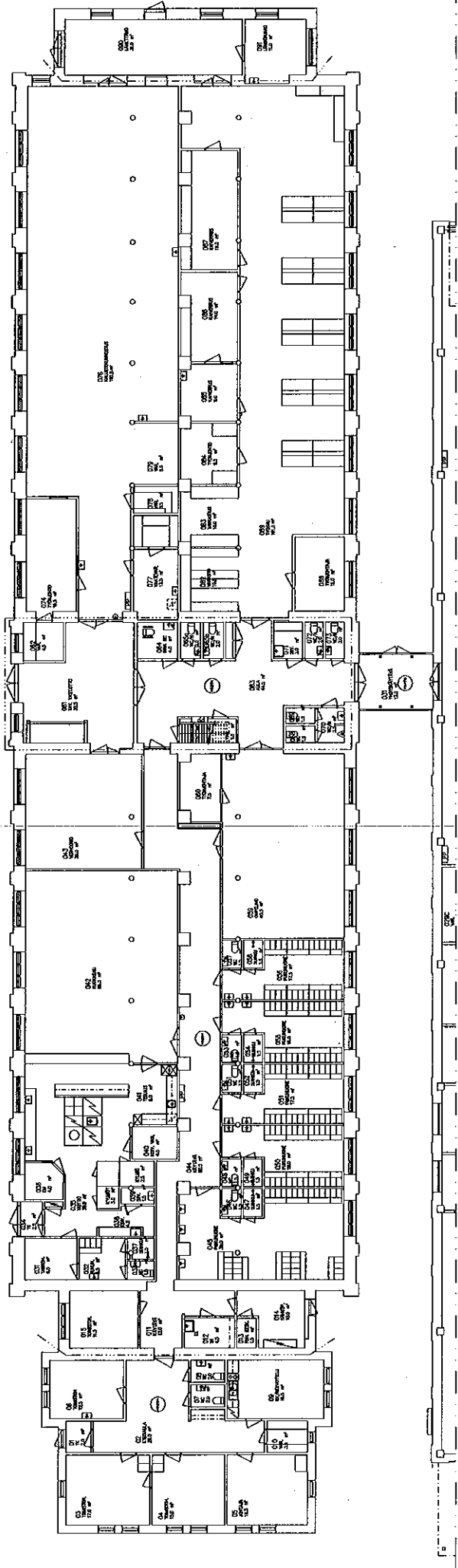
Martti Kuitunen  
Liikelaitosjohtaja  
Turun Tilaliikelaitos



Joe Majanen  
Puheenjohtaja  
Turun Seudun Työttömät TST ry

LIITE 1  
LIITE 2  
LIITE 3

Pohjapiirustus  
Asemapiirustus  
Vastuunjakotaulukko



*Tuusa Seuran Työtilä*

Kanslerintie 19 kiinteistö  
KUNNOSSAPITO-, HOITO- JA PERUSKORJAUSVASTUIDEN JAKO

V= vuokralainen  
T= tilalaitos

Kohde huolto kunnossapito peruskorjaus

Ulkoaluet ja varusteet V T T

Ulkovalot  
Julkisivut T T T  
Vesikatto T T T  
Ulko-ovet ja ikkunat V T T

Kattolaitteet V V T

Sisäkanteet (seinä, katto ja lattiat) V V T

LVISA-laitteet  
Lämmityslaitteet T T T  
Vesi- ja viemärlaitteet T T T  
Ilmanvaihtolaitteet T T T  
Sähkö- ja tietokonealajitelot T T T

Lukitukset V V V

Teknilliset muutokset V V V

Viranomaisvaatimuksiin johtuvat muutokset V V V