

VUOKRASOPIMUS

1. Vuokranantaja

Kiinteistöyhtymä Lahtonen
Iso-Heikkiläntie 6, 20200 Turku
040 7705 303, 040 7456925
kiinteistoyhtyma@lahtonen.fi
www.lahtonen.fi
Yhteyshenkilö: Timo Lahtonen / 040 7373556 / timo@lahtonen.fi

2. Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilapalvelut
Linnankatu 90 E, 20100 Turku
0204819-8
Yhteyshenkilö: Eemeli Myllärinen /040 618 3809 / eemeli.myllarinen@turku.fi

3. Vuokrakohde

Kohde: Iso-Heikkiläntie 6, 20200 Turku
Tila: Työ- / varastotila nro 171, n. 1200 m²,
piha-alue liitteen mukaan

4. Vuokra - aika

Vuokrasopimus on määräaikainen ajalla 1.5.2023 – 30.9.2027 jonka jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla.

Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika on 31.3.2027

5. Vuokra

10 200 euroa/kk, alv 0 %

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

6. Vuokranmaksu

Maksupäivä: kuukauden 4. päivään mennessä
Tilille: Aktia Turku FI22 4055 8120 0933 55
Viite: 1311710415

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen. Lasku-, toimitus- tai muita vastaavia lisiä ei hyväksytä.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on molemmin puolin hyväksytysti luovutettu Vuokralaiselle. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin aikaisintaan 1.5.2023.

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain vuokranantajan lähettämän laskun perusteella. Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena Turun kaupungin

ohjeistuksen mukaisesti. Voimassa oleva ohjeistus löytyy osoitteesta <https://www.turku.fi/laskuttaminen>.

7. Erilliskorvaukset

Sähkö: kulutuksen mukaan
Vesimaksu: kulutuksen mukaan
Piha-alue: 1 200 euroa / kk, alv 0 %

Vuokranantaja vastaa tilan lämmityksestä vähintään n. +15. celsiusastetta. Hallitilan sisällä olevaa sosiaali- ja työtilaa on mahdollista lisälämmittää sähköpattereilla jonka kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa itse tilojen sähkön ja veden kulutuksesta kiinteistössä olevien energiamittareiden mukaan. Vuokralainen maksaa energiasta niiden toimittajan tariffien mukaisen arvonlisäverollisen korvauksen. Vuokranantaja laskuttaa kolmen (3) kuukauden välein.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja ei sopimuksenteko hetkellä ole vuokraustoiminnastaan arvonlisäverovelvollinen. Vuokranantajalla on oikeus niin halutessaan hakeutua vuokraustoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin tämän sopimuksen mukaan maksettavaan vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisäveron määrä.

9. Vuokran korottaminen

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951: 10 = 100.

Perusindeksi	2023/02	2268
Tarkistusindeksi	vuosittain	lokakuu

Korotettua vuokraa maksetaan aina tammikuun alusta alkaen. Ensimmäisen kerran korotettua vuokraa maksetaan tammikuussa 2024. Mikäli indeksi on noussut, vuokraa korotetaan indeksin muutosta vastaavasti. Vuokrantarkistus lasketaan vertaamalla perusvuokraa ja perusindeksiä kunkin vuoden tarkistusindeksiin.

10. Välilliset verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät uudet kiinteistöön tai rakennukseen, kiinteistöhallintaan tai kiinteistöhoitoon taikka vuokraustoimintaan välittömästi tai välillisesti kohdistuvat uudet verot ja maksut lisätään vuokraan. Mikäli näihin veroihin tai maksuihin tulee muutoksia, tarkistetaan vuokraa vastaavasti.

11. Vuokrattavien tilojen hoito ja kunnossapito

Vuokrakohdetta käytetään työ- / varastotilana.

Vuokralainen vastaa asennuttamiensa ATK-kaapelointien ja rasioiden sekä vuokrakohteessa harjoitettavaan toimintaan muutoin suoranaisesti liittyvien irto- ja kiintokalusteiden sekä konttori-, keittiö- ja sosiaalitila- yms. irto- ja kiintokalusteiden huolto- ja korjaustöistä sekä sähkölamppujen ja vastaavien käytössä normaalisti kuluvien tarvikkeiden uusimisesta ja muista välittömästi omaan toimintaansa liittyvien rakennelmien, koneiden ja laitteiden uusimis-, käyttö- ja hoitokustannuksista.

Vuokralainen vastaa huoneiston sisäpintojen ja lattiapinnoitteiden huollosta ja ylläpidosta. Vuokralaisella ei ole vuokrasuhteen päätyttyä velvollisuutta ennallistaa tiloja niiltä osin mikä johtuu normaalista sopimuksen mukaisen toiminnan harjoittamisesta.

Vuokralainen vastaa nosto-ovien vuositarkastus-, huolto- ja korjauskustannuksista. Vuokranantaja huoltaa/tarkistaa nosto-ovet ennen vuokrakauden alkua.

Vuokralainen vastaa aina vuokrakohteen korjaamisesta ja uusimisesta, mikäli korjaus- ja uusimistarve johtuu vuokralaisen viaksi luettavasta omaisuuden huolimattomasta hoidosta.

Vuokralainen on hallinnassaan olevien tilojen osalta vastuussa alkusammutuskaluston hankinnasta ja toimintakelpoisuudesta, sekä sen on huolehdittava alkusammutuskaluston teknisistä tarkastuksista ja huollosta voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Vuokralaisen tulee hoitaa huolellisesti vuokraamia tiloja. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön ja sitä palvelevien koneiden ja laitteiden huollosta, korjauksista ja uusimisesta myös niiltä osin kuin se on tarpeen rakennuksen normaalin käytön aiheuttaman kulumisen takia.

Vuokranantaja vastaa yleisesti sellaisen vian korjaamisesta, jonka johdosta vuokrauskohde ei enää ole siinä kunnossa, kuin vuokralainen voi kohtuudella vaatia.

Vuokranantaja vastaa koko kiinteistön rakenteiden, ulkopintojen sekä piha-alueen hoidosta ja ylläpidosta. (Piha-alueiden hoito/huolto arkipäivisin).

12. Muutostyöt

Vuokranantaja rakentaa Pasi Aaltosen 16.2.2023 luonnoksen mukaan lisätyötilan. Vuokranantaja siistii ja maalaa lattiapinnat.

Muilta osin tila vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimuksentekohetkellä.

Vuokralaisella on oikeus tehdä muutoksia vuokraamiinsa tiloihin saatuaan niihin vuokranantajan kirjallisen suostumuksen. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan

toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä.

13. Toimintahäiriöt

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä viipymättä vuokranantajan edustajalle.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokralennusta eikä korvausta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta.

14. Vakuuttaminen

Allekirjoittaneiden kesken on sovittu, että vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja liiketoimintansa vakuuttamisesta mahdollisten vahinkojen varalta tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa. Vuokralainen huolehtii myös siitä, että vakuutus tarvittaessa kattaa myös kolmansille osapuolille aiheutuneet vahingot.

Vuokranantaja/kiinteistön omistaja vakuuttaa kiinteistön normaalein kiinteistövakuutuksin.

15. Kiinteistön käyttöön liittyvät muut asiat

Vuokralainen vastaa itse jätehuoltonsa järjestämisestä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja lakeja, määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on velvollinen valvomaan, että sen henkilökunta, asiakkaat ja vieraat noudattavat em. määräyksiä.

Vuokralainen ja huoneiston käyttäjät sitoutuvat noudattamaan kiinteistön ja/tai kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Jos vuokralainen rikkoo tätä velvoitettaan olennaisesti, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus LHVL 48 §:n nojalla.

Vuokralaiselle luovutetaan kiinteistön avaimia kuittausta vastaan. Halutessaan vuokralainen voi kustannuksellaan vaihtaa lukitusta. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

Vuokralaisella on oikeus asentaa mainos- ym. kylttejä hankittuaan vuokranantajalta ja viranomaisilta siihen tarvittavan kirjallisen luvan. Vuokralainen vastaa ja on vastuussa asentamistaan kylteistä/mainoslaitteista, niiden huollosta ja ylläpidosta. Vuokralainen on pois muuttaessaan velvollinen poistamaan asentamansa teipit, kyltit ja mainokset sekä tarvittaessa siistimään niistä aiheutuneet jäljet.

16. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

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

17. Sopimuksen päättymisen ja poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, ellei kirjallisesti ole muuta sovittu.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

18. Sovellettava laki

Muilta osin sopimusta tulkittaessa sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482.

29. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

TAI

Vuokravelkomista ja häätöä koskevat kanteet voidaan kuitenkin ratkaista myös vuokrakohteen sijaintipaikkakunnan toimivaltaisessa alioikeudessa.

20. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

Liite 1. suuntaa antavat pohjakuvat

- hallinpohjakuva
- piha-alue
- Sosiaali-/työtila luonnos (Pasi Aaltonen 16.2.2023 luonnos)

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Turussa xx. päivänä maaliskuuta 2023

Kiinteistöyhtymä Lahtonen

Piia Lahtonen

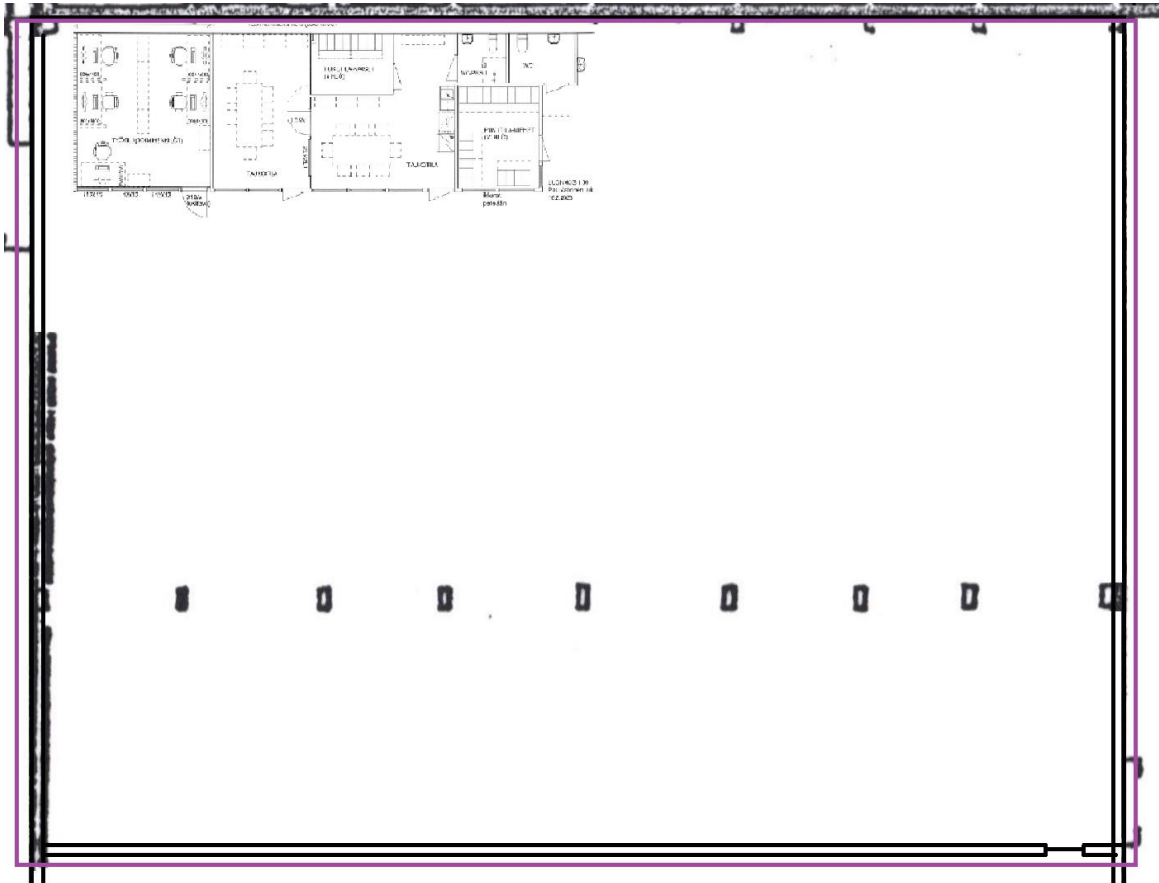
Timo Lahtonen

Turun Kaupunki, Tilapalvelut

Leevi Luoto

Liite 1. pohjakuvat

halli (luonnos 16.2.2023)



suuntaa antava
vuokralaisen käytössä oleva piha-alue



Sosiaali-/työtila luonnos (Pasi Aaltonen 16.2.2023 luonnos)

