

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

**Vuokranantaja:** Stiftelsen för Åbo Akademi  
Y-tunnus 0197602-1  
Tähtitorni, Vartiovuori  
20700 TURKU

**Vuokralainen:** Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus  
Linnankatu 90  
20100 Turku

## 1. VUOKRAKOHDE

Vuokrakohde sijaitsee Gripenissä osoitteessa Hämeenkatu 13, Turku, ja käsittää alla luetellut huoneistot tämän sopimuksen liitteenä 1 olevien pohjapiirustusten osoittamassa laajuudessa.

Tilan nro	Tyyppi	Sijainti	Huoneistoala
	toimistotila	2 krs	n. 175 m <sup>2</sup>

Vuokrattava pinta-ala on yhteensä n. 175,0 m<sup>2</sup>. Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

## 2. VUOKRA-AIKA

Tämä vuokrasopimus astuu voimaan 5.8.2024. Vuokrasopimus on määräaikainen (n. 1v) ja päättyy aikaisintaan 31.7.2025.

Jollei vuokralainen irtisano sopimusta vähintään kolme (3) kuukautta tai vuokranantaja irtisano sopimusta vähintään kolme (3) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden umpeutumista, jatkuu tämä vuokrasopimus määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana siten, että irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta vuokralaisen sekä vuokranantajan puolelta.

## 3. VUOKRA

### 3.1. Vuokran suuruus ja vuokranmaksukausi

Vuokran muodostavat:

- (i) kohdassa 3.1.1. määritelty pääomavuokra kohdan 3.2. mukaisin indeksitarkistuksin.

- (ii) Kohdassa 3.1.4 määritelty lisävuokra
- (iii) mahdolliset muut kohdassa 3.3. määritellyt vuokralisät.

Vuokra maksetaan Vuokranantajan tilille viimeistään viidentenä päivänä vuokranmaksukauden alkamisesta. Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan maksamattomalle määrälle eräpäivästä maksupäivään laskettavan, viivästyskorkoa säätelevän korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron sekä mahdollisia korvauksia maksukehotuksista ja perintäkustannuksista.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun tilat otetaan käyttöön kuitenkin viimeistään 5.8.2024.

### **3.1.1. Vuokra**

Toimistotilan vuokra (alv 0 %) per kuukausi (vuokranmaksukausi) on 2 975,00 euroa, eli n. 17,00 euroa (alv 0%) per neliömetri.

### **3.1.2. Ylläpitovuokra**

Kokonaisvuokra sisältää myös ylläpitovuokran.

### **3.1.4. Lisävuokra**

Lisävuokraa ei ole.

## **3.2. Indeksitarkistus**

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Perusindeksinä on maaliskuun 2024 pisteluku (2332). Vertailuindeksinä on kunkin kalenterivuoden lokakuun pisteluku. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja vertailuindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Tarkistusajankohta on 1. tammikuuta vuosittain 1.1.2025 alkaen. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien Vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Pisteluvun aleneminen ei alenna vuokraa.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan alalla yleisesti käytettävään indeksiin käyttäen perusindeksinä maaliskuun 2024 indeksiä ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

### **3.3. Muut vuokranlisäykset**

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut lisätään vuokraan.

### **3.4. Arvonlisäverovelvollisuus**

Vuokralainen on hakeutunut liiketoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Vuokranantaja on hakeutunut vuokrattujen tilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokratilaa arvonlisäverolain määrittelemällä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli näin ei tapahdu, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaisesti.

## **4. VAKUUS**

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämistä.

## **5. KÄYTTÖKUSTANNUKSET**

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokratilojensa sisäpuolisesta puhtaanapidosta sekä sähkön kulutuksesta erillismittausten mukaan sekä oman toimintansa aiheuttamasta erikoisjätehuollosta. Vuokralainen tekee vuokraamiaan tiloja ja omaa toimintaansa koskevat sähkö-, ATK-, telepalvelu-, siivous-, erikoisjätehuolto-, postinjakelu-, turvallisuus- yms. sopimukset ja vakuutukset sekä suojelusuunnitelman ja vastaa itse niiden kustannuksista.

## **6. TILOJEN LUOVUTUS JA VUOKRAKOHTEN KUNTO**

### **6.1. Vuokrakohteen kunto luovutushetkellä**

Vuokranantaja luovuttaa tilat Vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin ne sopimuksen allekirjoitushetkellä ovat. Vuokralainen on todennut huoneistot laitteineen olavan hyvässä kunnossa ja hyväksyy vuokrakohteen kunnan.

Vuokralainen hankkii ja asentaa kustannuksellaan kaikki toiminnan vaatimat kiinteät kalusteet, irtokalusteet, koneet, laitteet ja tarvikkeet sekä erikoisvalaisimet.

## 6.2. Hoito, kunnossapito ja muutostyöt vuokrakauden aikana

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että kylmää ja lämmintä vettä sekä sähköä on saatavissa, ja että viemäriverkosto on käytettävissä ja kunnossa. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan sähkö-, ja mahdollisten vesimittarien asentamisesta ja huollosta. Vuokranantaja vastaa kiinteistön isännöinnistä, huollosta ja ylläpidosta sekä huolehtii siitä, että kiinteistöllä on täysarvovakuutus. Vuokranantaja vastaa myös siitä, että Vuokralaisella on käytössään tarvittavat jätehuollon tilat kiinteistössä.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan kiinteistöön kuuluvien ja sitä palvelevien laitteiden (sisältäen hissit, ilmastointilaitteet ym.) sekä rakennuksen perustusten, kantavien rakenteiden, välipohjien, ulkokuorien, ulkoikkunoiden sekä rakennuksen toimintaa palvelevien järjestelmien kunnossapidosta ja korjauksista tai loppuun kuluneen omaisuuden uushankinnasta.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Kaikista Vuokranantajan vuokrakauden aikana suorittamista suuremmista korjaustoimenpiteistä on kuitenkin sovittava Vuokralaisen kanssa etukäteen siten, että Vuokralaisen liiketoiminnalle aiheutetaan mahdollisimman vähäistä haittaa.

Vuokranantajan suorittaessa muita kuin erikseen sovittuja korjaus- ja muutostöitä sopimuskauden aikana on Vuokralaisella oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää tai jona vuokrakohde tai sen osa ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Oikeutta vapautukseen vuokran maksamisesta tai vuokran alennukseen ei ole, jos muutos- tai korjaustyöt tehdään Vuokralaisen syystä tai tarpeesta.

Vuokranantaja vastaa veden, lämpöenergian, ilmastoinnin ja sähkön jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä ja niistä aiheutuneista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, ilkivallasta, vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavanlaisesta syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai Vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä.

Vuokranantajan mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää kaikissa tilanteissa ainoastaan välittömät vahingot, eikä Vuokralaisen mahdollisesti kärsimät välilliset vahingot näin ollen kuulu tällaisen vahingonkorvausvastuun piiriin.

Jos vuokrakohdetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen veden, lämpöenergian tai sähkön toimittamisessa tai viemäriverkostossa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää, jos vika tai puute johtuu Vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä. Edellä mainituista syistä aiheutuvat keskeytykset tai häiriöt

vuokrattavien tilojen käytössä eivät kuitenkaan oikeuta Vuokralaista irtisanomaan vuokrasopimusta ennenaikaisesti eivätkä ne vapauta Vuokralaista osaksikaan vuokran maksuvelvollisuudesta, mikäli keskeytykset ja häiriöt ovat vain lyhytkestoisia tai tilapäisiä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti sekä huolehtimaan siitä, että vuokrakohteessa oleskelevat noudattavat kiinteistön järjestyssääntöjä sekä sitä, mitä muuten on säädetty ja ohjeistettu terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi.

Mikäli sopimusosapuolet eivät erikseen kirjallisesti sovi muusta, Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan suorittaa tilojen sisustus-, korjaus- ja muutostyöt vuokrakauden aikana. Tällaisia töitä ei kuitenkaan saa suorittaa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokralainen vastaa vuokratiloissaan omistamiensa tai erikseen vuokraamiensa koneiden, kalusteiden, laitteiden, valaisimien sekä muun irtaimiston ylläpidosta, korjauksesta, huollosta, vakuuttamisesta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen.

Vuokralainen vastaa myös yksinomaan Vuokralaisen käytössä olevien mutta Vuokranantajan omistamien tai hallitsemien koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen. Ko. Vuokranantajan irtain omaisuus jää kiinteistöön vuokrakauden päättyessä, ellei muuta asiasta vuokrasopimuskauden aikana ole sovittu.

Vuokralainen vastaa myös vuokrakohteen mahdollisen sisäisen murto- ja/tai kulunvalvontajärjestelmän asennuksesta ja korjauksesta aiheutuvista kustannuksista.

Tähän vuokrasopimuksen liitetään molempien osapuolten hyväksymä vastuunjakotaulukko hoito-, kunnossapito- ja korjauskustannusten jakautumisesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken vuokrakauden aikana (Liite 2).

### **6.3. Tilat vuokrasuhteen päättyessä**

Vuokrasuhteen päättyttyä tilat on Vuokralaisen toimesta palautettava luonnollista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kuin ne olivat kohdassa 6.1. mainitussa tilojen luovutushetkellä, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Vuokralaisen on siivottava tilat luovutuskuntoon ennen katselmusta. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on Vuokralaisen välittömästi korjattava. Mikäli Vuokralainen ei korjaa mainittuja puutteellisuuksia tai vikoja kohtuullisessa ajassa, on Vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisen vuokrakauden aikana suorittamat lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päättyttyä, mikäli osapuolet eivät erikseen kirjallisesti ole sopineet toisin. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja

jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan Vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

## **7. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÄJÄ JA VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tähän vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan taikka ali- tai jälleenvuokrata tai muuten luovuttaa vuokrakohtetta tai sen osaa kolmannelle ilman Vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta.

Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle käyttäjätahoissa tapahtuvista muutoksista kirjallisesti. Edelleen vuokraustilanteessa vuokralainen vastaa tämän sopimuksen velvollisuuksista.

## **8. VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN**

Tämä määräaikainen vuokrasopimus päättyy kohdassa 2 määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

## **9. MUUT EHDOT**

### **9.1. Vuokralaisen opasteet, kilvet ja valvontakamerat**

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää toimintansa edellyttämät opasteet, kilvet, valvontakamerat yms. vuokrakohteen sisäseiniin sekä vuokrakohteen sisäänkäyntien yhteyteen.

Vuokralainen saa lisäksi kustannuksellaan kiinnittää toimintansa edellyttämän valomainoksen rakennuksen ulkopuolelle (rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen) saatuaan tähän Vuokranantajan ja tarvittaessa myös viranomaisten erillisen kirjallisen suostumuksen. Tarvittavat viranomaisluvut hankkii Vuokralainen kustannuksellaan Vuokranantajan suostumuksella ja sen valtuuttamana.

Vuokralaisen on opastesuunnittelussaan otettava huomioon viranomaisten ja vuokranantajan määräykset sekä kiinteistön yhtenäisen arkkitehtonisen ilmeen säilymisen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan opasteiden, kylttien, kilpien yms. poistamisesta ja poistamisesta aiheutuneiden jälkien siistimisestä vuokrasopimuksen päättyessä.

### **9.2. Viranomaisten määräysten ja kiinteistön järjestyssääntöjen noudattaminen**

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan palo- ja pelastusviranomaisten antamia sekä kaupungin järjestyssäännössä olevia määräyksiä sekä huolehtimaan vuokraamiensa tilojen osalta niistä asioista mitä terveellisyys, järjestyksen ja hyvien tapojen säilyttämiseksi vaaditaan. Vuokralainen on lisäksi velvollinen noudattamaan

kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjä.

### 9.3. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa tämän vuokrasopimuksen sisällön sekä sopimukseen liittyen tietoonsa saamansa toisen osapuolen luottamukselliset tiedot.

### 9.4. Muutokset, sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain osapuolten kirjallisella sopimuksella.

Vuokrasopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli tässä ei onnistuta, käytetään riidan oikeuspaikkana Varsinais-Suomen käräjäoikeutta.

Tähän sopimukseen sovelletaan sopimusehtojen lisäksi lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/95) muutoksineen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) Vuokranantajalle ja yksi (1) Vuokralaiselle.

Turussa . päivänä . kuuta 2024

**Stiftelsen för Åbo Akademi sr**

---

---

**Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus**

---

---

#### **Liitteet:**

1. Pohjapiirustus / olemassa oleva tilanne vuokrakohteesta
2. Vastuunjakotaulukko hoito-, kunnossapito- ja korjauskustannusten jakautumisesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken vuokrakauden aikana.