

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Vuokranantaja

Nimi: Turun kaupunki, tilapalvelut
Osoite: PL 11, 20101 TURKU
Y-tunnus: 0204819-8
Yhteyshenkilö: tilahallintapäällikkö Leevi Luoto
leevi.luoto@turku.fi, Puh. 050-5589 365

Vuokralainen

Nimi: Turun Taidehalli Ry
Osoite: Vanha Suurtori 5, 20500 TURKU
Rek.nro: 222.338
Y-tunnus: 2943628-9

Vuokrauskohde

Nimi/osoite: Vanhan Raatihuoneen tilat poislukien kellarikerroksen näyttely/kokoontumistilat.
Osoite: Vanha Suurtori 5, 20500 TURKU
Käyttötarkoitus: Kulttuurikeskus. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.
Pinta-ala: 801,5 m². Tiloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

Vuokra

10.560,00 €/kk

Vuokranmaksukausi on LHV:n mukainen. Hintoihin ei lisätä arvonlisäveroa.

Vuokra-aika

Sopimus astuu voimaan 1.11.2020. Tämä sopimus korvaa samojen osapuolten aiemman, 20.12.2018 solmiman vuokrasopimuksen.

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokralaisella on ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä 1.1.2022. Vuokranantajalla ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 1.1.2024. Mahdollisesta irtisanomisesta on ilmoitettava toiselle osapuolelle vähintään 6kk em. päivämääriä aiemmin.

Sopimus on voimassa 6kk:n molemminpuolisella irtisanomisajalla, ellei toinen osapuoli sitä vähintään 6kk ennen sopimuskauden päättymistä kirjallisesti ilmoita irtisanovansa.

Käyttökorvaukset

Lämmitys, vesi, käyttö sähkö ja jätehuolto sisältyvät vuokraan. Erillisiä käyttökorvauksia ei peritä.

Vuokranmaksu

Lasku maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä. Ellei vuokraa eräpäivänä suoriteta, vuokralainen on velvollinen suorittamaan erääntymispäivästä maksupäivään asti viivästyskorkoa korkolain mukaisesti. Vuokralainen hyväksyy, että hänen luottotietonsa tarkastetaan.

Vuokrantarkistus

Vuokran vähimmäismäärä on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100. Perusindeksilukuna käytetään viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua.

Perusvuokra: 10.560,00 €/kk

Tarkistusindeksin kuukausi: 8

Perusindeksi: 2020:11

Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100%. Tarkistus vuosittain tammikuussa. Ensimmäinen tarkistus tammikuussa 2022.

Mikäli indeksin luku pienenee, vuokraa ei alenneta

Vakuus

Vuokralaiselta ei veloiteta vakuusmaksua.

Kohteen hoito ja ylläpito

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

Kohteen ylläpidosta (hoito-, kunnossapito- ja peruskorjausvastuiden jako vuokranantajan ja vuokralaisen välillä) on tehty liitteenä oleva vastuunjakotaulukko (liite 1).

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan puutteista ja vioista.

Vuokralaisen muutostyöt

Kiinteistö on suojeluluokiteltu luokkaan SR5. Tämä tarkoittaa, että vuokralaisen on kysyttävä Museokeskukselta lupa kaikkiin suunnittelemiinsa muutostöihin, myös pintamateriaalien osalta. Luvan saatuaan vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia ja laitteita, jotka palvelevat sen toiminnallisia tarpeita. Toimenpiteistä tulee pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista Museokeskuksen hyväksynnän jälkeen.

Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päättyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa tarvittavien viranomaislupien kustannuksista.

Vuokranantajan oikeus tehdä korjaus- ja muutostöitä

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tekemistään 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 ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttymisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta. Juhlatila on edelleen säilytettävä kaikkien tahojen yhteisenä vuokratilana ja sen vuokraaminen lyhytaikaiseen juhlaikäyttöön ei vaadi erillistä lupaa vuokranantajalta.

Vanhan Raatihuoneen käyttö joulurauhan julistus -tapahtuman järjestelyissä

Vuokralainen antaa Vanhan Raatihuoneen koko rakennuksen joulurauhan julistus -tapahtuman järjestelyiden käyttöön veloituksetta 23.12. klo 15:00 – 24.12. klo 16:00 väliseksi ajaksi. Ko. aikana ei vuokralaisella eikä alivuokralaisilla ole pääsyä tiloihin eikä tilojen käyttöoikeutta. Vuokralainen vastaa irtaimiston ja näyttelyesineiden siirtämisestä ja suojaamisesta tarvittaessa ennen tapahtumajärjestelyjen alkua. Rakennuksen julkisivussa ei saa olla näkyvissä mitään markkinointimateriaalia. Vuokralaisen irtaimistolle tai taide-esineille tapahtuman järjestelyiden aiheuttamat mahdolliset vahingot korvaa Turun kaupunki. Joulurauhan julistus -tapahtuman jälkeen Turun kaupunki vastaa tapahtuman yhteydessä käyttämiensä tilojen siivouksen kustannuksista.

Verot ja julkishallinnon maksut

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, neuvotellaan asiasta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.

Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan vuokrakohdetta käyttäessään kestävästä kehityksestä 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 lukuun ottamatta sitä haittaa ja niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kiinteistön vastuuvakuutuksen piiriin. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut 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. Vuokranantajalla ei ole korvausvelvollisuutta keskeytyksestä.

Vakuutukset

Vuokrattavan kohteen vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

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 koneita tai laitteita taikka kiinnittänyt kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

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

Sopimuksen julkisuus

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokrien suuruus ja vuokra-ajan pituus.

Eriominaisuuksien 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 lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Sopimuksen liitteet

Liite 1: Vastuunjakotaulukko

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle

Allekirjoitus

Vuokranantaja

Vuokralainen

Turussa __. __. ____

Turussa __. __. ____

Turun kaupunki / Tilapalvelut

Tuomas Koskiniemi
Tilapalvelujohtaja