

**A. VUOKRANANTAJA**

**Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos**

**Puutarhakatu 1  
 20100 Turku**

*Yhteyshenkilö* Heikki Häkli, Toimistoinsinööri  
*Puhelin/fax* 02-330 000 / 02-262 4638  
*Pankkiyhteys* 571004-20267296  
*Y-tunnus* 0204819-8  
*Kotipaikka* Turku

**B. VUOKRALAINEN**

**Kiinteistö Oy Kattotuoli**

**Teijonkatu 3  
 20750 Turku**

*Yhteyshenkilö*  
*Puhelin/fax*  
*Y-tunnus tai henkilö-tunnus* 0856504-9  
*Kotipaikka* Turku

**C. VUOKRAKOHDE**

*Kohde*

H026008 Taalintehtaankatu 1, Mustionkatu 16, Taalintehtaankatu 1, 20750 TURKU

*Vuokrattavat tilat*

<i>Tunnus</i>	<i>Huoneisto</i>	<i>Pinta-ala noin m<sup>2</sup></i>	<i>Käyttötarkoitus</i>	<i>Tyyppi</i>
0001204.001	Kalliola, asuinhuoneisto	64,0	Asuinhuoneisto	2H + K
0001205.001	Kalliola, talousrakennus	39,0	Varasto	Määrittelemätön
<i>Yhteensä</i>		103,0		

- Huoneiston pohjakuva liitteenä  
 Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake  
 Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitessä  
 Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimushetkellä

**D. VUOKRA-AIKA**

*Voimassaolo*

- Toistaiseksi **Alkaen: 1.5.2012**  
 Määräaikainen

Hallintaoikeuden siirtymispäivä **1.10.2011**

*Irtisanomisaika*

- LHVL:n mukainen  
 1 kk vuokranantajan irtisanoessa  
 1 kk vuokralaisen irtisanoessa

*Irtisanomisajan alkamispäivä*

- LHVL:n mukainen  
 Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä:

**E. VUOKRA**

*Vuokra ilman arvonlisäveroa*

Kuukausivuokra **160,00 €/kk (1,55 €/m<sup>2</sup>/kk)**  
 Erilliskorvaukset €/kk  
 Vuokra yht. sis. alv **196,80 €/kk**  
 Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 5. päivänä

- Viivästyskorko korkolain mukainen  
 Vuokran sisällöstä ja erilliskorvauksista on sovittu liitteessä 1  
 Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia tai niiden osalta voidaan hakeutua ALV:n piiriin.  
 Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin

**F. VUOKRAN TARKISTUS**

*Vuokran tarkistus*

- Vuokra sidotaan indeksiin: Elinkustannusindeksi 10.2010, 1764,0  
 Muu tarkistusehto  
 Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee

*Tarkistusehto*

**Korotus indeksimuutosta vastaavasti**

*Tarkistusajankohta*

**Tammikuu**

**G. VAKUUS**

- Tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vakuuden:

Vakuuden arvo €  
 Viimeinen toimituspäivä  
 Säilytyspaikka

## H. MUUT EHDOT

### 1 HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei muuta ole erikseen sovittu.

### 2 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan huoneiston sovittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan sopimuksessa määritettyä toimintaa. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

### 3 YLLÄPITO

Vuokralainen vastaa kaikista kohteeseen liittyvistä käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannuksista, ellei erikseen ole sovittu toisin. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat huoneiston käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kohteessa havaitsemistaan vioista ja puutteista. Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen.

### 4 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja toimintansa huoneistolle aiheuttamasta korjaustarpeesta. Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos tai parannustyöitä ilman vuokranantajan lupaa. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päätyttyä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokranantajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää vuokraotteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

### 5 VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUKSIA JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista häiritsee huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

### 6 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamiensa tilojen osalta. Mikäli edelleenvuokraus tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

### 7 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.

### 8 ARVONLISÄVERO

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteen tai laiminlyönnin vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.

### 9 JÄTEHUOLTO

Roskien ja jätteiden säilytys on sallittu ainoastaan siihen tarkoitukseen varatuissa paikoissa. Kiinteistön normaali jätehuolto hoidetaan vuokranantajan toimesta. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Vuokralainen hoitaa tuotantotoiminnasta syntyvän jätteen säilytyksen ja poiskuljetuksen sekä vastaa tästä syntyvistä kustannuksista. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

### 10 YMPÄRISTÖVASTUUT

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

### 11 VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokraoikeuden 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 johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

### 12 VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai hänen hallussaan oleva kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratilassa harjoittamansa toiminnan.

## H. MUUT EHDOT

### 13 TILAT SOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin ole sovittu. Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin 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. Jos vuokralainen ei palauta vuokrasuhteen päättyessä kaikkia avaimia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen.

### 14 VAKUUS

Vuokralainen on velvollinen vaadittaessa asettamaan vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kuuden kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden, joka on vaadittaessa uusittava. Ellei vakuutta aseteta määräajassa, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokranantaja ei maksa korkoa vuokrauksen vakuutena olevalle rahasuoritukselle. Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran, viivästyskoron tai jättää täyttämättä muun vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta ja tuomiota tai päätöstä hakematta ja panttia myytäväksi kuuluttamatta muuttaa pantti rahaksi tarkoituksenmukaisella ja osapuolten edut turvaavalla tavalla.

### 15 SOPIMUKSEN JULKISUUS

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokranajan pituus.

### 16 ERIKÄÄLISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

### 17 SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

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

## I. ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleanto-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Turku, 15.9.2011

*Vuokranantaja*  
Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos

*Vuokralainen*  
Kiinteistö Oy Kattotuoli

Jouko Turto, Liikelaitosjohtaja

## VUOKRAN SISÄLTÖ

Maksettavaan vuokraan sisältyy korvaus seuraavista palveluista:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> hoito ja huolto    | <input type="checkbox"/> vesi ja jätevesi | <input checked="" type="checkbox"/> tonttivuokrat   |
| <input type="checkbox"/> hallinto           | <input type="checkbox"/> sähkö            | <input checked="" type="checkbox"/> kiinteistöverot |
| <input type="checkbox"/> ulkoalueiden hoito | <input type="checkbox"/> jätehuolto       | <input type="checkbox"/> vuosikorjaukset            |
| <input type="checkbox"/> siivous            | <input type="checkbox"/> vakuutukset      | <input type="checkbox"/> muut hoitokulut            |
| <input type="checkbox"/> lämmitys           | <input type="checkbox"/> muu, mikä?       |   |

## YHTEYSTIEDOT

Kohteen hallinta siirtyy vuokralaiselle heti. Vuokranmaksu alkaa kun säätiö ottaa kohteen rakennukset käyttöön (hakee lupia rakennusten korjaamiseksi tai aloittaa muutoin kunnostustoimenpiteet taikka ottaa rakennukset käyttöönsä), viimeistään kuitenkin 1.5.2012.

Vuokralainen vastaa kohteen kaikesta jätehuollosta.

Asuin- ja varastorakennus vuokrataan siinä kunnossa kuin ne sopimuksen tekohetkellä ovat.

Vuokralainen on tietoinen rakennusten huonosta kunnosta vuokraushetkellä.

Vuokralainen vastaa rakennusten ylläpidosta ja korjauksesta omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa kohteelle johtavan kulkutien hoidosta ja kunnossapidosta omaa käyttöään varten omalla kustannuksellaan.

Kohdetta ei ole liitetty Turun kaupungin viemäriverkostoon. Vuokralainen vastaa jätevesien käsittelyn järjestämisestä omalla kustannuksellaan.

Vuokranantaja valtuuttaa vuokralaisen erillisellä valtakirjalla hakemaan omalla kustannuksellaan tarvittavia lupia rakennusten korjaamiseksi.

Vuokranantaja ei korvaa kiinteistössä tehtyjä kunnostustöitä vuokralaiselle.

Mikäli alueelle laaditaan asemakaavan muutos, jossa sopimuksen liitteenä olevalla kartalla osoitettu noin 1966 m<sup>2</sup> suuruinen alue osoitetaan lisäosaksi tonttiin 853-26-13-3, on tontin vuokramiehellä oikeus 31.10.2014 saakka ostaa nyt vuokrattavan kohteen rakennukset ja pinta-alaltaan noin 18000 m<sup>2</sup> suuruinen muodostettava tontti kauppahintaan 796.238 euroa. Em. ajankohdan jälkeen kauppahinnasta sovitaan erikseen. Vaihtoehtoisesti tontin 853-26-13-3 vuokramiehellä on oikeus em. noin 1966 m<sup>2</sup> lisäalueen vuokraamiseen tontin 853-26-13-3 maanvuokrasopimuksen sen hetkisten ehtojen perusteella, jolloin rakennusten luovuttamisesta vuokramiehelle vastikkeetta sovitaan erillisellä luovutuskirjalla.

21.1.2011 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdassa 1. Vuokra, mainittu vähennys maanvuokran perimisestä tontilla 853-26-13-3 päättyy tämän sopimuksen voimaan tulleessa.

Vuokralainen ei ole oikeutettu siirtämään sopimusta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

## ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleanto-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Turku, 15.9.2011

Vuokranantaja  
Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos

Vuokralainen  
Kiinteistö Oy Kattotuoli

Jouko Turto, Liikelaitosjohtaja