

10.10.2013 Tiina Aaltonen

VUOKRASOPIMUSLUONNOS

1 (6)

1. Osapuolet

Vuokranantaja
Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos, Tilapalvelut (Y-tunnus 0204819-8)
Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
(Yhteyshenkilö: vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, 02-2624 329)
Pankkiyhteys: Sampo Pankki Oyj 800015-740700

Vuokralainen

Turun Ammattikorkeakoulu Oy (Y-tunnus xx)
Osoite
(Yhteyshenkilö: xx)

2. Vuokrakohte

Opetustiloja oheistiloineen osoitteessa Xx sijaitsevassa kiinteistössä, osoitettu liitteessä 1.

Tiloja on käytössä xx huoneistom². Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 3 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokralaisella on lisäksi oikeus piha-alueen, liite 2, käyttöön veloituksetta. Paitsi siis Amiralistonkatu ja Rieskalähteenkatu.

3. Käyttötarkoitus

Tila vuokrataan opetustiloiksi ja niiden oheistiloiksi.

Vuokrattavien tilojen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, kulloinkin voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset.

4. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, alkaen aikaisintaan 1.1.2014.

Vuokrasopimus alkaa aikaisintaan 1.1.2014, jolloin huoneiston hallinta luovutetaan vuokralaiselle. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi. Vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena 6 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, ellei jompikumpi osapuoli vähintään 6 kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä kirjallisesti irtisano sopimusta.

5. Vuokran määrä

Vuokrakohteen kokonaisvuokra on euroa per kuukausi, alv 0 %.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu vuokralaiselle, ei kuitenkaan aikaisemmin kuin vuokra-ajan alkuajan-kohtana 1.1.2014

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä.

Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä vuokralaisen **yksinomaisessa** käytössä olevien tilojen siivousta eikä vuokralaisen käyttösähkön ja käyttöveden kustannuksia.

Laskutus-, toimitus- tai muita vastaavia lisiä ei hyväksytä.

Erilliskorvauksena maksetaan käyttösähkö ja käyttövesi kulutuksen mukaan.

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden viides (5.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen.

6. Arvonlisäverovelvollisuus

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteeseen on vuokrauksen ajan on arvonlisäverovähennyksen oikeuttavassa käytössä. Mikäli vuokranantaja vuokrasopimuksesta johtuen ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon täysimääräisesti.

7. Vuokrankorotus

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa 1.1. lukien elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutoksia vastaavasti. Perusindeksinä on 10/2013 indeksipisteluku. Tarkistusindeksinä käytetään kunkin vuoden lokakuun indeksipistelukua. Tarkistettua vuokraa maksetaan vuosittain tammikuun alusta alkaen niin, että ensimmäinen tarkistus suoritetaan 1.1.2016. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

8. Vakuus

Vakuutta ei vaadita.

9. Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokralaisen vastuut

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten siivouspalveluista.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta.

Sisätilojen siivouksen järjestämisestä ja kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokranantajan vastuut

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista. Lamput ja vastaavista kuluista vastaa vuokralainen.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomaismääräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Lisäksi vuokranantajan vastuulle kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt.

Em. ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt.

Vuokranantaja toimittaa vuokralaisen käyttöön yhteyshenkilön, jonka kautta vuokralainen voi ilmoittaa mahdolliset vikailmoitukset.

Vuokranantajan tulee reagoida vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin viipymättä.

Vuokranantaja ylläpitää kohteesta huoltokirjaa.

Vuokranantajan on otettava kiinteistönhoidossa huomioon vuokrakohteen aukioloajat.

Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnon normaalilla tasolla koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy hyvällä tasolla.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset (liite 3).??

Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidon ja ylläpidon laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan vuokranantajalle ensisijaisesti yhteyshenkilön kautta. Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen viipymättä.

Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko kiinteistönhoito- tai ylläpitotyön taikka korjausrakentamisen lopputulos sopimuksen mukainen, on vuokranantajalla näyttövelvollisuus siitä, että työsuoritus on tehty oikein ja lopputulos on sopimuksen mukainen. Vuokralaisen on varattava vuokranantajalle kohtuullinen aika näyttövelvollisuutensa täyttämiseksi.

9. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien kustannuksista. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeus saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot. Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

10. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saadaan ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen ei olennaista haittaa aiheuttavaa korjausta ei saa suorittaa ilman vuokralaisen suostumusta.

11. Vahingot ja vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokranantaja vastaa kiinteistöä koskevien omaisuus- ja vastuuvakuutusten ottamisesta.

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista 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. Yhteiset tilat

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö on vuokralaiselle autopaikoituksesta antanut.

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

13. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

14. Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävästä kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

15. Vuokralaisen muut velvollisuudet

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet, kulkukortit ym. palautettava vuokranantajalle. Ellei kaikkia avaimia, kulkukortteja ym. palauteta, korvaa vuokralainen tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen, vuokranantajalle.

16. Edelleenvuokraus ja sopimuksen siirto kolmannelle osapuolelle

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen vuokraamiensa tilojen osalta.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannen nimiin, mikäli vuokralainen antaa siirtoon suostumuksensa. Vuokralainen voi kieltää sopimuksen siirron vain perustellusta syystä.

Sopimusta siirrettäessä on kaikkien sopimuksen mukaisten velvollisuuksien siirryttävä suoraan siirrossaajalle.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin.

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

18. Liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – Pohjapiirrokset

Liite 2 – Asemapiirustus

Liite 3- Vastuunjakotaulukko

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijassa sopimuslomakkeella sovittua.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa, xx.xx..2013

TURUN KAUPUNKI, KIINTEISTÖLIIKELAITOS

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU OY

Tilapalvelujen johtaja Martti Kuitunen

Toimitusjohtaja