

Vuokrasopimus

1. Osapuolet

Vuokranantaja:
Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
Y-tunnus 2349955-3
c/o V-S Isännöintitalo Oy
Maariankatu 4 C
20100 Turku

Vuokralainen:
Turun kaupunki, Tilaliikelaitos
Y-tunnus 0204819-8
PL 11
20101 Turku

(Yhteyshenkilö: vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, 02-2624 329)

2. Vuokrakohde

Vuokrakohde sijaitsee osoitteessa Joukahaisenkatu 3, 20520 Turku (Kiinteistöosakeyhtiö ICT), ja käsittää seuraavat huoneistot:

P-kerros: huoneistot nrot 001 – 003;
1-kerros: huoneistot nrot 101 – 111, 113, 114, 128 ja 129;
2-kerros: huoneistot nrot 201, 202, 206 ja 207;
3-kerros: huoneistot nrot 301, 302 ja 308;
4-kerros: huoneistot nrot 401 ja 404; sekä
5-kerros: huoneisto nro 501.

Vuokrattava huoneistopinta-ala on yhteensä 9884 m². Tilat vuokrataan käytettäväksi opetus-, toimisto- ja kokoustarkoitukseen ja oheistiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.

Vuokrasopimuksella vuokrataan myös kiinteistöyhtiön autohallissa yhteensä 80 autopaikkaa (nrot AP1 – AP39, AP95 – AP123 ja AP 169 – AP180).

3. Vuokra

3.1. Vuokran määrä

Vuokrattavien tilojen kokonaisvuokra on sataseitsemänkymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataaviisikymmentäkahdeksan 40/100 (173.958,40) euroa per kuukausi. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonnävero. Verollinen kokonaisvuokra tämän vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on kaksisataakolmetoistatuhatta yhdeksänsataakuusikymmentäkahdeksan 80/100 (213.968,80) euroa kuukaudessa.

Vuokran määrä kattaa pääomavuokran ja ylläpitokustannukset.

Kokonaisvuokra pitää sisällään autopaikkojen vuokran.

Vuokra maksetaan kalenterikuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä vuokralainen suorittaa maksamattomalle

määrälle eräpäivästä maksupäivään laskettavan, kulloinkin voimassa olevan viivästyskorkoa säätelevän lain mukaisen viivästyskoron.

3.2. Indeksitarkistus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä on tammikuun 2011 pisteluku. Vertailuindeksinä on tarkistusajankohtana viimeksi julkaistu pisteluku. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja vertailuindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Tarkistusajankohta on 1. tammikuuta vuosittain 1.1.2012 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 indeksiin käyttäen perusindeksinä tammikuun 2011 indeksiä ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

3.3. Muut vuokranlisäykset

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

3.4. Arvonlisäverovelvollisuus

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

4. Vakuus

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

5. Vuokra-aika

Tämä vuokrasopimus astuu voimaan kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Vuokrasopimus on määräaikainen (20 vuotta) ja voimassa 27.1.2011 – 31.1.2031, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, ellei jompikumpi osapuoli kirjallisesti irtisano sopimusta vähintään 12 kk ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä.

Vuokralainen saa tilat hallintaansa samaan aikaan kuin vuokrasopimus astuu voimaan.

6. Käyttökustannukset

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan seuraavista tilojen käyttöön liittyvistä palveluista:

- aula- ja vahtimestaripalvelut;
- vuokratilojen sisäpuolisesta puhtaanapito ja siivouksen jätehuolto sekä WC-paperit ja käsipyyhepaperit;
- viherkasvihuolto;
- keittiötilojen laitteet ja niiden kunnossapito ja määräaikaishuollot sekä keittiön kalusteet;
- jätehuolto poislukien keittiön ja puhdastilan jätehuolto; sekä
- postin nouto- ja jakelupalvelu ja luottamuksellisen aineiston kuljetus- ja tuhoamispalvelu.

Mikäli joko vuokralainen tai vuokranantaja ei ole tyytyväinen edellä mainittuihin vuokranantajan kustantamiin palveluihin, vuokralaisella tai vuokranantajalla on oikeus irtisanoa kyseiset palvelusopimukset tämän vuokrasopimuksen osalta 12 kk:n irtisanomisajalla. Tällöin vuokran määrää tarkistetaan irtisanottujen palvelusopimusten hinnan mukaisesti.

7. Vuokrakohteen kunto

7.1. Hoito, kunnossapito ja muutostyöt vuokrakauden aikana

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista. Näiden kustannusten osalta on erikseen voimassa osakkeenomistajan ja kiinteistöyhtiön välinen normaali vastuunjako.

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

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

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.

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 vapaus 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 ja tilapäisiä.

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 määrät-

ty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen sisäpuoliseen sisustukseen (mukaan lukien pintamateriaalit) liittyvistä korjauksista sekä toiminnallisten lisä- ja muutostöiden, mukaan lukien mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien aiheuttamista kustannuksista. Muutos- ja parannustöitä ei kuitenkaan saa suorittaa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omistamiensa tai hallitsemiensa koneiden, kalusteiden, laitteiden sekä muun irtaimiston ylläpidosta, korjauksesta, huollosta, vakuuttamisesta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluneen. Vuokralainen vastaa myös lamppujen ja valaisinputkien vaihtamisesta.

7.2. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyttyä tilat on vuokralaisen toimesta palautettava luonnollista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kuin ne olivat 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.

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.

Vuokralaisen vuokrakauden aikana suorittamat lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päättyttyä, mikäli osapuolet eivät erikseen 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.

8. Vuokraoikeuden siirtäminen

Kaupunki saa edelleenvuokrata tällä vuokrasopimuksella vuokraamansa tilat joko kokonaan tai osittain. Kaupungin vuokralaisella ei ole edelleenvuokrausoikeutta. Vuokralaisen mahdollisesta vaihtumisesta kaupunki on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti hyvissä ajoin etukäteen vuokranantajalle.

Vuokrattujen tilojen mahdollinen edelleenvuokraus ei poista tai vähennä Vuokralaisen tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvia velvollisuuksia.

Mikäli alivuokraus tai edelleenvuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan te-

kemiään arvonalisäverovähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

9. Muut ehdot

9.1. Vuokralaisen opasteet, kilvet ja valvontakamerat

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää toimintansa edellyttämät opasteet, mainoskyltit, kilvet, valvontakamerat yms. vuokrakohteen sisäseiniin ja kiinteistön ulkoseiniin saatuaan tähän vuokranantajan, kiinteistöyhtiön ja tarvittaessa myös viranomaisten erillisen kirjallisen suostumuksen. Tarvitavat viranomaisluvut hankkii vuokralainen kustannuksellaan vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön suostumuksella ja valtuuttamana. Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

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

9.2. Yhteiset tilat

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee tämän lisäksi 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.

9.3. Ympäristövastuut

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

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

10. Muutokset, sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain osapuolten kirjallisella sopimuksella. Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen Turun käräjäoikeudessa.

Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräyksiä, ellei tästä sopimuksesta tai sen liitteistä muuta johdu.

11. Liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – pohjapiirustukset


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, 7.2.2011

Turun kaupunki

Turun Teknologiakiinteistöt Oy



Jarkko Virtanen
apulaiskaupunginjohtaja
kaupunginjohtajan varahenkilönä



Mikko Lehtinen

Liite

Pohjapiirustus



Tilinumero	Typpi	Pinta-ala
208	PORRAS	27,5 m ²
209	KULKUSILTA	11,0 m ²
210	PORRASHUONE	24,5 m ²
211	PORRAS	6,5 m ²
212	PORRAS	27,3 m ²
213	KULKUSILTA	17,0 m ²
214	PORRASHUONE	24,5 m ²
215	PORRAS	27,5 m ²
216	PORRASHUONE	24,5 m ²
		187,6 m ²

Tilinumero	Typpi	Pinta-ala
207	SAUNAOSASTO	240,0 m ²

Tilinumero	Typpi	Pinta-ala
206	TOMASTO	582,5 m ²

Tilinumero	Typpi	Pinta-ala
204	OPETUSTILAT	559,0 m ²
205	OPETUSTILAT	416,0 m ²
		975,0 m ²

Tilinumero	Typpi	Pinta-ala
203	OPETUSTILTA	31,0 m ²

Tilinumero	Typpi	Pinta-ala
201	OPETUSTILAT	1211,5 m ²
202	OPETUSTILAT	1183,5 m ²
		2395,0 m ²

Tilinumero	Typpi	Pinta-ala
200	AMK	1211,5 m ²
200	AMK	1183,5 m ²
200	AMK	31,0 m ²
200	AMK	559,0 m ²
200	AMK	416,0 m ²
200	AMK	582,5 m ²
200	AMK	240,0 m ²
200	AMK	27,5 m ²
200	AMK	11,0 m ²
200	AMK	24,5 m ²
200	AMK	6,5 m ²
200	AMK	27,3 m ²
200	AMK	17,0 m ²
200	AMK	24,5 m ²
200	AMK	27,5 m ²
200	AMK	24,5 m ²
		187,6 m ²

- AA TUCS
- TY YLIOPISTOT
- AMK KUPITTA
- SAUNAOSASTO
- KIINTEISTÖ
- TSP RAVINTOLA



Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
309	KORRAS	27,5 m ²
310	KULKUSILTA	11,0 m ²
311	PORRAS	9,5 m ²
312	PORRASHUONE	24,5 m ²
313	PORRAS	27,5 m ²
314	PORRASHUONE	24,5 m ²
315	KULKUSILTA	11,0 m ²
316	PORRAS	27,5 m ²
317	PORRASHUONE	24,5 m ²
		197,5 m ²

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
308	TOMISTO	582,0 m ²

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
304	OPETUSTILA	56,0 m ²
305	OPETUSTILA	31,0 m ²
		87,0 m ²

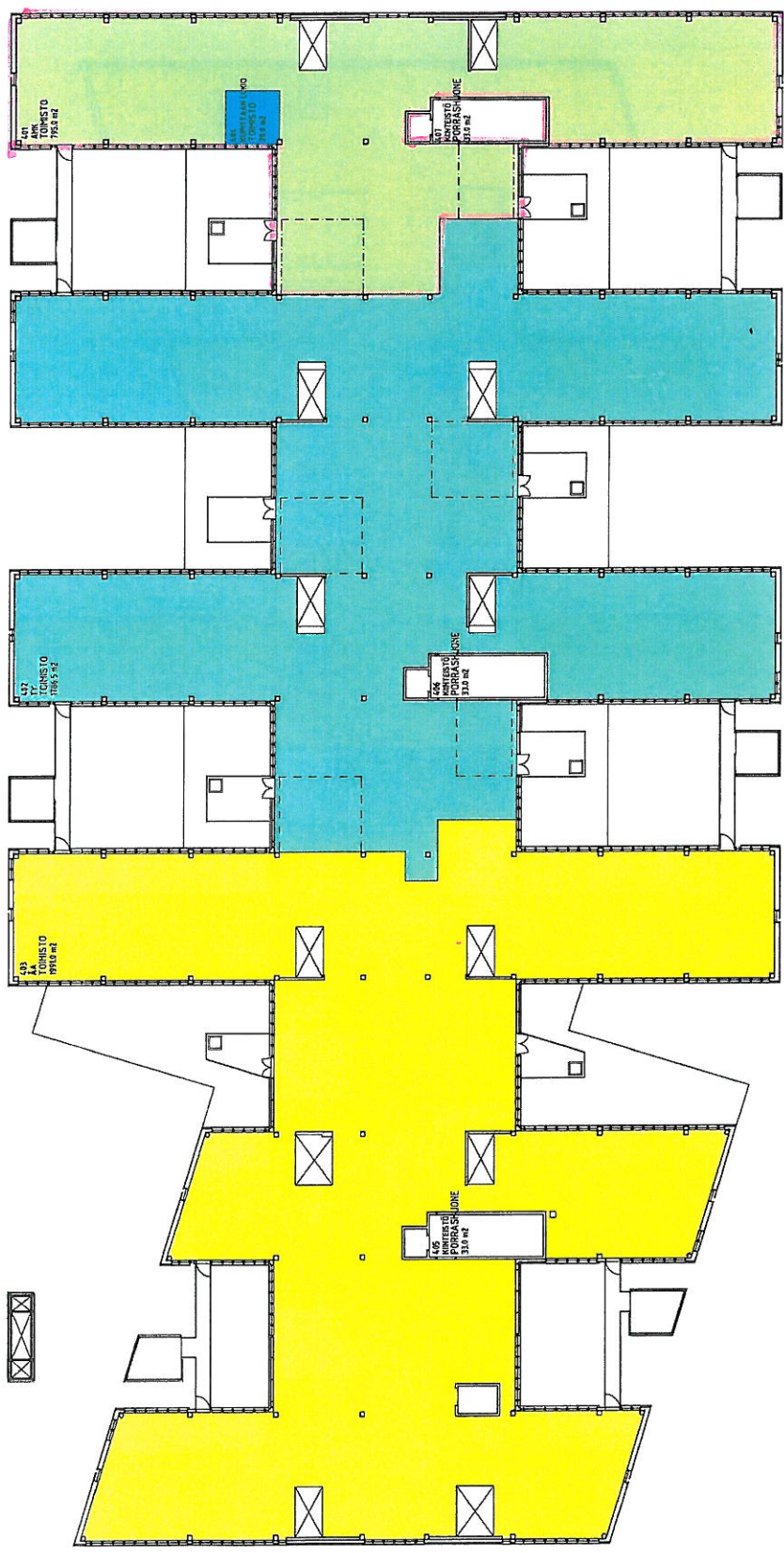
Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
306	OPETUSTILAT	488,0 m ²
307	OPETUSTILAT	844,0 m ²
		1332,0 m ²

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
303	OPETUSTILA	14,0 m ²

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
301	OPETUSTILAT	1288,5 m ²
302	OPETUSTILAT	861,5 m ²
		2150,0 m ²

- AA
- TUCS
- TY
- YLIOPISTOT
- AMK
- YLIOPISTOT
- KUPITTA
- RAVINTOLA
- SAUNASASTO
- KIINTEISTÖ

[Handwritten signature]



AMK

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
401	TOIMISTO	755.0 m ²
		755.0 m ²

TY

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
402	TOIMISTO	1786.5 m ²
		1786.5 m ²

AA

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
403	TOIMISTO	1991.0 m ²
		1991.0 m ²

KUPITTA

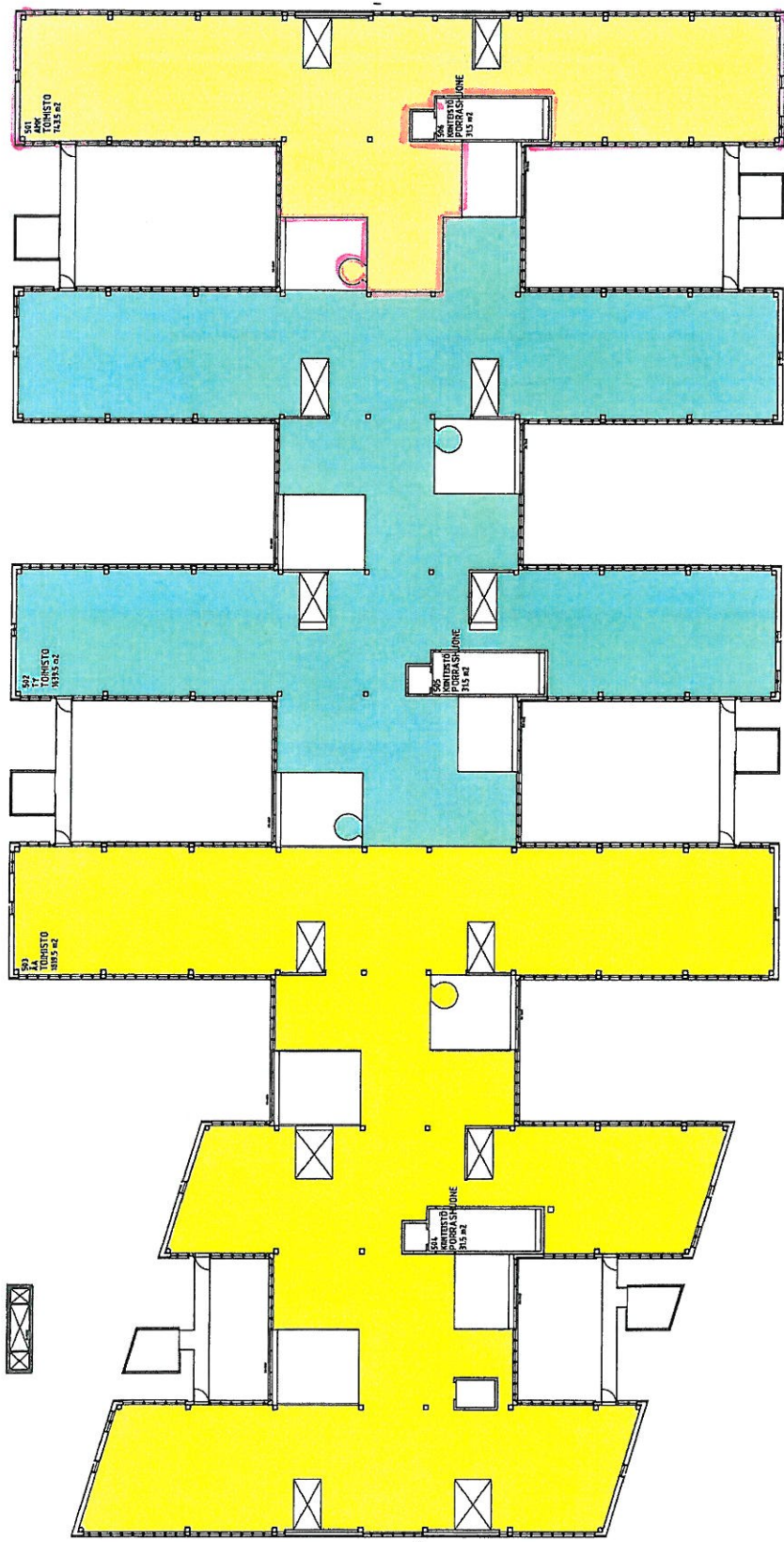
Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
404	TOIMISTO	20.0 m ²
		20.0 m ²

KIINTEISTÖ

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
405	PORRASHUONE	33.0 m ²
406	PORRASHUONE	33.0 m ²
407	PORRASHUONE	33.0 m ²
		99.0 m ²

- AA
- TUCS
- TY
- YLIOPISTOT
- AMK
- TSP
- KUPITTA
- RAVINTOLA
- SAUNASASTO
- KIINTEISTÖ

[Handwritten signature]



KINTEISTÖ

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
504	PORRASHUONE	31,5 m ²
505	PORRASHUONE	31,5 m ²
506	PORRASHUONE	31,5 m ²
		94,5 m²

AA

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
503	TOIMISTO	1819,5 m ²
		1819,5 m²

TY

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
502	TOIMISTO	1839,5 m ²
		1839,5 m²

AMK

Tilinumero	Tyyppi	Pinta-ala
501	TOIMISTO	743,5 m ²
		743,5 m²

- AMK
- TY
- AA
- KINTEISTÖ
- KUPITTAA
- RAVINTOLA
- SAUNAOSASTO
- TSP
- YLIOPISTOT

(Handwritten signature)