

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Turun Satama Oy
Juhana Herttuan Puistokatu 21
20100 TURKU
Y-tunnus 2322326

Vuokranantajan yhteyshenkilö: vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Rahtiliikennejohtaja Jarmo Koskinen
puh: 050 55 33 102
sähköposti: jarmo.koskinen@portofturku.fi
Vuokranantajan yhteyshenkilö tekniset asiat:
Kunnossapitopäällikkö Juhani Hyytiäinen
puh: 050 55 33 174
sähköposti: juhani.hyytiainen@portofturku.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Laskutusosoite:

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

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
Puh. 02-2624 329 / 050 558 9329
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi

2. YHTEYSHENKILÖT

Sopimuskohdassa 1 on nimetty kummankin sopijapuolen yhteyshenkilöt, joiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista.

Ellei toisin ole sovittu, yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

3. VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginhallituksen päätös 24.8.2015 § 358. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätös xx.

4. VUOKRAKOHDE

Toimistotiloja oheistiloiheen osoitteessa Linnankatu 90 sijaitsevassa toimistorakennuksessa, yhteensä vuokrattavia huoneistoneliöitä noin 1.571m². Sekä vuokrattavat tilat että yhteiskäytössä olevat tilat on osoitettu liitteenä 1 olevassa pohjapiirustuksessa.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtan 5 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Toimistotalon käytössä on parkkipaikkoja pihalla ja muualla ympäristössä henkilökunnan ja asiakkaiden käyttöön. Vuokralainen ei maksa näistä paikoista erikseen vuokraa, vaan vuokrat sisältyvät kuukausivuokraan. Parkkipaikat on merkitty kiinteistöliikelaitoksen yksinomaiseen käyttöön, ja osoitettu liitteenä 2 olevassa aluepiirustuksessa. P-4 alueiden pysäköintioikeus osoitetaan pysäköintilupakortilla.

5. KÄYTTÖTARKOITUS

Tila vuokrataan toimistotiloiksi ja niiden oheistiloiksi liitteen 1 mukaisesti. Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokraohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan samalla tasolla kuin se on ollut vuokrakauden alkaessa koko vuokrakauden ajan.

Vuokrattavien tilojen tulee täyttää kaikki toimistotiloille asetetut vuokrakauden alkaessa voimassa olevat säädökset ja viranomaismääräykset koko vuokrakauden ajan.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 6 kuukauden irtisanomisajalla ja sopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa viimeistään 1.12.2015

Vuokrattavien tilojen on oltava vuokralaisen hallinnassa viimeistään 1.12.2015 alkaen, siten että sovitut korjaustyöt on tehty.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ

7.1 Kokonaisvuokra vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevista tiloista

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen ja parkkipaikkojen kokonaisvuokra on 14.224 euroa per kuukausi, alv 0 %. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu vuokralaiselle, ei kuitenkaan aikaisemmin kuin vuokra-ajan alkuaikana 1.12.2015.

Kokonaisvuokra sisältää pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset (esim. kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen), sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluista, peruskorjauksista, isännöinnistä, lämmityksestä ja jäähdytyksestä aiheutuvat kulut.

Kokonaisvuokra ei sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7.2 Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa sähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista yksinomaisessa käytössään olevien tilojen osalta. Vuokranantaja vastaa kuitenkin kiinteistösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastavaa lisää. Mikäli vedenkulutuksen mittaamisen järjestäminen ei ole perusteltua, osapuolet sopivat erikseen suoritettavan korvauksen.

7.3 Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) arkipäivä.

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

Käyttökorvaus käyttövedestä maksetaan vuokranantajan toimittaman eritellyn laskun mukaisesti kolmen kuukauden välein, ellei laskutusvälin suhteen ole sovittu toisin. Maksuehto on 30 päivää netto.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

Laskutus- tai vastaavia lisiä ei hyväksytä.

8. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

9. VUOKRANKOROTUS

9.1 Indeksikorotus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on lokakuun 2015 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2017. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

9.2 Muut vuokranlisäykset

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

10. VAKUUS

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

11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO JA YLLÄPITO

11.1 Vuokranantajan velvollisuudet

11.1.1 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Edellä mainitut ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunnan.

Vuokranantajan vastuulla on ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohdetta palvelevien rakennelmien huolto, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 3) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut, liite 4). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista, kunnossapidosta ja peruskorjauksista.

Sähköjärjestelmien toimivuus ja ylläpito kuuluu vuokranantajan vastuulle ja sähköjärjestelmien toimivuudessa noudatetaan ”S 2010 sähkönimikkeistö, laaja” -nimikkeistön mukaista järjestelmää.

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

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

Mikäli viranomainen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla.

11.1.2 Kiinteistönhoidolta ja vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu

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

Kohteen ulkoalueiden kiinteistönhoidon hoitoluokan on oltava Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009:n mukaisesti sisäänkäyntien ja kulkureittien yhteydessä A1 ja muilla alueilla A2 (liite 6).

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S3 mukaiset vaatimukset (liite 4).

11.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista.

Vuokralainen vastaa kohteeseen hankkimiensa irtainten koneiden ja laitteiden sekä irtokalusteiden ylläpidosta, huollosta ja uusimisesta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen 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.

11.3 Ylläpidon seurantaryhmä

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien kanssa.

Vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa tai tarpeen vaatiessa useamminkin,

Seurantaryhmässä sovitaan vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä määrittelee seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. Seurantaryhmä kokoontuu tarvittaessa keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa tai siivouksessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

11.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat vuokrakohteen tai sen ylläpito- ja kiinteistöhoito- tai korjausrakentamistöiden laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatio poikkeamasta tai virheestä voidaan tehdä sähköisesti esimerkiksi sähköpostilla vuokranantajan nimeämälle henkilölle/antamaan sähköpostiosoitteeseen.

11.5 Menettely vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuuksiaan

Jos osapuolilla on erimielisyyksiä kiinteistönhoidon-, ylläpidon- tai korjausrakentamistyön lopputuloksesta tai suorittamatta jättämisestä, vuokranantajalla on velvollisuus kutsua kahden viikon kuluessa vuokralaisen niin vaatiessa seurantaryhmä koolle.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut aiheellisesti tehtyä reklamaatiota kohtuullisen ajan kuluessa, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitut työt vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen tulee tällöin ilmoittaa toimenpiteestä vuokranantajalle viikkoa ennen töiden alkamista.

12. TOIMINNAN KESKEYTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai vähäistä merkittävämmiin häiriintyy vuokrakohteessa vuokranantajan vastuulla olevan virheen, vian tai puutteen johdosta, vuokralaisella on oikeus keskeytymisen tai häiriön osuutta vuokrakohteesta vastaavaan vuokranalennukseen keskeytyksen tai häiriön ajan.

Vuokranalennuksen määrä vastaa sitä osuutta vuokrakohteesta, jonka käyttö on vian, virheen tai puutteen johdosta estynyt. Keskeytyksen tai häiriön kesto lasketaan niiltä täysiltä vuorokausilta, joiden kuluessa toiminta on estynyt.

Vuokranantaja voi välttää vuokranalennuksen mikäli vuokranantaja järjestää vuokralaiselle keskeytyksen ajaksi vastaavanlaiset ja -tasoiset vuokralaisen hyväksymät korvaavat tilat kustannuksellaan. Tällöin vuokranantaja vastaa myös kuluista, jotka aiheutuvat korvaaviin tiloihin muuttamisesta ja niiden käytönnotosta tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

13. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutu-
neesta välittömästä vahingosta. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törke-
ästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen välillisistä ja epäsuorista vahin-
goista.

Vuokranantajan korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinko-
ja, joista vuokralainen on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat vuokranantajan sopi-
musvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.

Vuokralainen vastaa kuitenkin siitä vahingosta, minkä vuokralaisen toiminta kohteessa aiheuttaa.

Vuokranantaja vastaa lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epä-
säännöllisyyksistä ja niistä aiheutuvista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet vuokranantajan
tuottamuksesta tai vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Jos vuokrakohdetta tai sen osaa
ei voida käyttää edellä mainittujen lämpöenergian, sähkön tai veden toimittamisessa olevien tai muiden
vastaavien puutteiden takia, vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai
vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää. Tämä
kuitenkin edellyttäen, että kolmas osapuoli korvaa aiheutuneet vahingot vuokranantajalle.

14. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin
mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja 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 oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin omia koneitaan
tai laitteitaan, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne ja korjat-
tava poistosta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen tai sen käytäville mainoskilpiä saatuaan siihen tarvitta-
vat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa kilvet
ja mainoslaitteet sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

Tämä sopimuskohta ei rajoita vuokralaisen oikeutta teettää edellä sopimuskohdassa 11.5 mainittuja kor-
jaus- ja ylläpitotöitä.

15. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotyitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle neljää (4) 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, ja vuokralaisella on oikeus näiden ajalta vuokranalennukseen siltä ajalta, mikä töihin kuuluu.

16. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokranantaja huolehtii, että sen alihankkijoilla on toiminnan vastuuvakuutukset, joiden suuruus on riittävä toiminnan riskeihin nähden.

17. ILKIVALTA

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista.

Mikäli ilkivaltaa on tehty vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa, vastaa näistä kustannuksista kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten laajuus ja kustannukset vuokralaisella etukäteen.

18. YLIVOIMAINEN ESTE

Vapauttamisperusteeksi (force majeure) katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energiajakelun keskeytyminen, työselkkäus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Jos sopimusvelvoitteen toteuttaminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä, sopimusvelvoitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Lähtökohta on, että ylivoimaisen esteen päättyessä sopimusvelvoitteet palaavat sopimuksen mukaisiksi.

Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle sopijapuolelle uhalla, että sopijapuoli muutoin menettää oikeuden vedota ylivoimaisen esteen muodostamaan perusteeseen olla täyttämättä sopimusvelvoitteitaan. Samoin sopijapuolen on viipymättä ilmoitettava sanotun esteen lakkaamisesta, jonka jälkeen sopijapuolten on viimeistään sovittava esteen vaikutuksista sopimusvelvoitteiden täyttämiseen.

Kumpikin sopijapuoli saa purkaa sopimuksen kokonaan tai osittain, jos sopimuksen täyttäminen ylivoimaisen esteen jatkumisen johdosta estyy yli kaksitoista (12) kuukautta.

19. MUUT 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.

20. 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.

21. YMPÄRISTÖVASTUUT

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

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

22. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet toimivaltaisten edustajiensa toimesta.

23. EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokrausuhde ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa vuokranantajalle tai sen harjoittamalle liiketoiminnalle. Ali- ja edelleenvuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

24. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan hyväksyntää. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi vastustaa sopimuksen siirtoa ilman perusteltua syytä. Perusteltuna syynä voidaan pitää mm. riskiprofiilin muutosta. Sopimuksen mahdollisesta siirrosta tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle.

25. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHLV 482/95) siihen myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

26. LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

- Liite 1 Pohjapiirustukset 3.9.2015
- Liite 2 Aluepiirustus parkkipaikkoineen 24.8.2015
- Liite 3 Sisäilmastoluokitus
- Liite 4 Kiinteistönhoitopalvelujen yleiset sopimusehdot KP YSE 2007
- Liite 5 Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 ”Käyttäjäpalvelut”

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos sopimuslomakkeen ja siinä mainittujen muiden asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan liitteitä edellä mainitussa järjestyksessä.

Sopijapuolet hyväksyvät, että sopimukseen sovelletaan liitteenä 5 Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimuksia KiinteistöRYL 2009, ja liitteenä 4 Kiinteistönhoitopalvelujen yleiset sopimusehdot KP YSE 2007, vaikka asiakirjoja ei ole liitetty tämän sopimuslomakkeen liitteeksi.

27. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

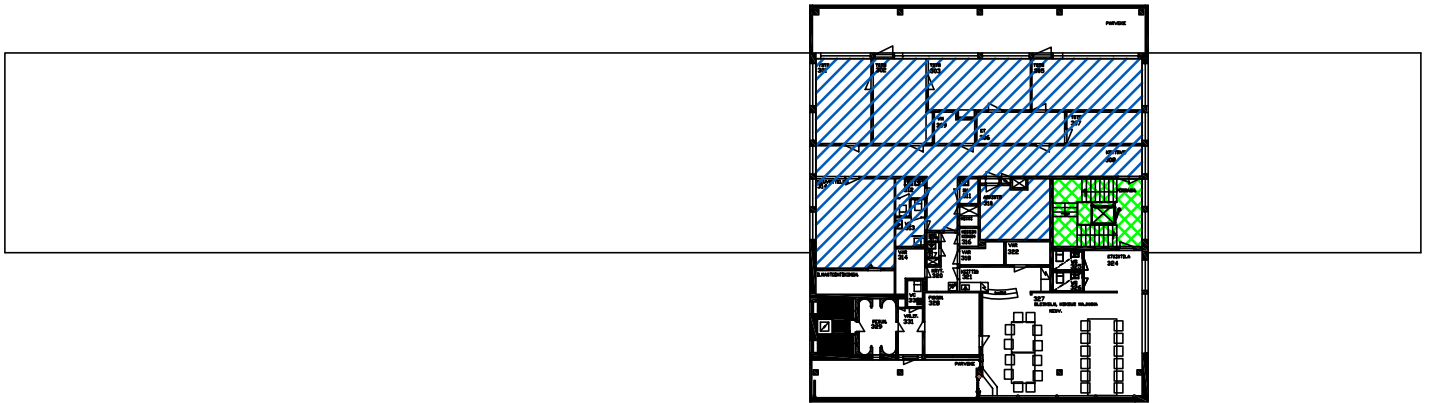
Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa xx.xx.2015

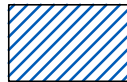
TURUN KAUPUNKI

TURUN SATAMA OY

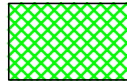
Jouko Turto
Toimialajohtaja



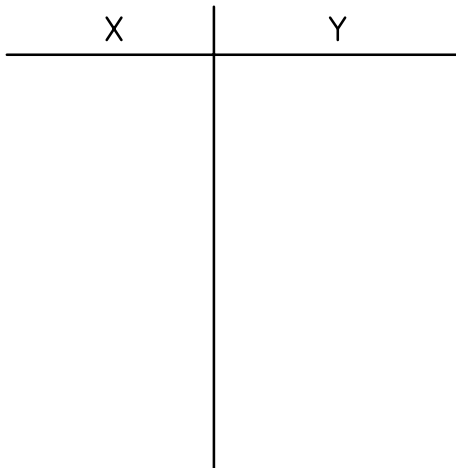
III KERROS



232 m²



Yhteinen alue



VUOKRA-ALUE KARTTA

SIJAINTI TOIMITALO 3krs
LINNANKATU 90

KIINT.TUNNUS SATAMA PUOLALA
Rn:o 3

VUOKRAAJA: Kiinteistöliikelaitos

PINTA-ALA: 232 m²

TURUSSA 3.9.2015 TURUN SATAMA OY
rakennuttaminen

