

## **1. SOPIJAPUOLET**

### ***Vuokranantaja***

*Turun TeknologiaKiinteistöt Oy*  
 Y-tunnus: 2349955-3  
 Osoite: Tykistökatu 6, 20520 Turku

Vuokranantajan yhteyshenkilö:  
*Mikko Lehtinen*  
 Puh: 0400 960 626  
 Sähköpostiosoite: *mikko.lehtinen@teknologiakiinteistot.fi*

### ***Vuokralainen***

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

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

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

## **3. VUOKRAUKSEN PERUSTE**

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätös xx.xx.2015

## **4. VUOKRAKOHDE**

Toimistotiloja oheistiloineen osoitteessa *Asunto Oy Linnanrinne -nimisessä yhtiössä* osoitteessa Linnan-  
 katu 55, Turku. Vuokrakohde on osoitettu liitteenä 1 olevassa pohjapiirustuksessa.

Vuokrattavien tilojen pinta-ala on yhtiöjärjestyksen mukaan noin 1 300 m<sup>2</sup>. Vuokrahinta ei kuitenkaan ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat sopimuskohdan 5 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokrakohteeseen ei kuulu autopaikkoja.

## **5. KÄYTTÖTARKOITUS**

Tila vuokrataan toimistotiloiksi ja niiden oheistiloiksi liitteen 1 mukaisesti.

Vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää kaikki toimistotiloille asetetut säädökset, viranomais määräykset ja laatuvaatimukset koko vuokra-ajan.

## **6. VUOKRA-AIKA**

Vuokrasopimus alkaa 1.1.2016 ja on voimassa 30.9.2016 asti.

Tilat ovat vuokralaisen hallinnassa vuokra-ajan alkaessa.

## **7. VUOKRAN MÄÄRÄ**

### **7.1 Kokonaisvuokra vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevista tiloista**

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen kokonaisvuokra on *yksitoistatuhattakahdeksänkymmentäyhdeksän euroa (11 089 €)* per kuukausi, alv 0 %. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa vuokra-ajan alkaessa, ja kun tilat ovat vuokralaisen hallinnassa.

Kokonaisvuokra sisältää pääomakustannukset, asunto-osakeyhtiölle vastikkeina, lämmityksestä ja jäähdytyksestä suoritettavat kulut, lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajalle kuuluvat huoneistojen sisäpuoliset huolto-, korjaus- ja ylläpitokulut ja muut vastaavat kulut.

Kokonaisvuokra sisältää myös niiden ilmanvaihto- ja muiden laitteiden ja järjestelmien käytöstä, huollosta ja peruskorjauksesta aiheutuvat kulut, jotka kuuluvat huoneiston varustukseen mutta jotka eivät ole asunto-osakeyhtiön vastuulla. Kokonaisvuokra sisältää myös muut mahdolliset asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan tavanomaisesta ylläpitovastuusta poikkeavat järjestelyt.

Kokonaisvuokra ei sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

### **7.2 Käyttökorvaukset**

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen käytösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista asunto-osakeyhtiön määrittämän vesimaksun tai, mikäli yhtiö päättää asentaa huoneistoihin vesimittarit, kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

### **7.3 Vuokran maksu**

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta [www.turku.fi/laskuttaminen](http://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.

Lasku-, toimitus- tai muita 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. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on marraskuu 2015 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden marraskuun 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. VUOKRAKOHTEN HOITO JA YLLÄPITO**

### **11.1 Vuokranantajan velvollisuudet**

#### 11.1.1 Hoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpitotöiden ja korjausrakentamisen hankkimisesta ja kustannuksista siltä osin, kuin ne eivät yhtiöjärjestyksen tai lain nojalla kuulu asunto-osakeyhtiön vastuulle. Tässä sopimuksessa mainittuina ylläpitotöinä ja korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteissä 3 (palvelukuvaus) ja 2 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia osakehuoneiston omistajalle kuuluvia hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä.

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

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

Mikäli viranomaisen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan tai asunto-osakeyhtiön vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Mikäli korjaus kuuluu asunto-osakeyhtiön vastuulle, vuokranantajan on viipymättä esitettävä yhtiölle, että korjaukseen ryhdytään. Vuokranantajalla on myös velvollisuus osoittaa riittävä näyttö siitä, että vuokrakohteeseen täytetään työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

#### 11.1.2 Kiinteistöhoito- ja ylläpitotöiltä vaadittava laatu

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

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

### 11.1.3 Alihankinnat

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen hoitoon ja ylläpitoon kuuluvia tehtäviään alihankkijalla. Vuokranantaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan samoin kuin siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan vuokranantajalle asetettuja velvoitteita. Tilaaja kohdistaa mahdolliset vaatimukset ja reklamaatiot aina vuokranantajaa kohtaan ja vuokranantaja vastaa näihin liittyvistä korvauksista vuokralaiselle, vaikka vuokranantajan vastuulla olevan työn tai palvelun suorittaja olisi vuokranantajan alihankkija.

### 11.1.4 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden ilmetessä

Vuokranantaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan käyttäjäasiakkaalle ja vuokralaiselle vuokrakohteessa havaitsemansa viat ja puutteet, jotka ilmenevät vuokranantajan vastuulla olevien tehtävien hoitamisen yhteydessä ja jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa käyttäjille tai vuokralaisen työntekijöiden työturvallisuudelle. Jos havaittu vika tai puute voi aiheuttaa hengenvaaraa, vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus eristää vaarallinen alue, taikka jos se ei ole mahdollista, opastetuiluilla tai muilla merkinnöillä järjestää opastus, jonka perusteella vaarallinen paikka voidaan turvallisesti kiertää.

### 11.1.5 Erillistyöt

Vuokrasopimukseen kuuluvien tehtävien lisäksi vuokralaisella tai käyttäjäasiakkaalla on mahdollisuus teettää erikseen laskutettavia erillistyöitä. Tilaus erillistöistä tehdään aina etukäteen kirjallisesti. Ennen töihin ryhtymistä vuokranantajan on ilmoitettava ja vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaan kirjallisesti hyväksyttävä töiden kokonais- tai kattohinta. Käyttäjäasiakkaan itsensä tilaamien erillistyöpalveluiden lasku osoitetaan suoraan käyttäjäasiakkaan hallintokunnalle.

## **11.2 Vuokralaisen velvollisuudet**

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomisessa 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 vuokrakohteen käyttäjien kanssa.

Vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantaryhmä järjestyy vuokrankauden alussa pidettävässä aloituskokouksessa.

Seurantaryhmän kokouksiin voidaan yhteisestä sopimuksesta kutsua myös muita osallistujia, kuten asiantuntijatahoja.

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

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralaisen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta tai niistä aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

#### **11.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen**

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

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan vuokranantajalle. Vuokranantaja kuittaa palautteen vastaanotetuksi ja korjaa sen viivyttelämättä. Vuokranantaja raportoi poikkeaman tai reklamaation korjauksesta ja vuokralainen hyväksyy tehdyt toimenpiteet. Poikkeamatietoja käytetään toiminnan kehittämisessä.

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

#### **11.5 Menettely vuokranantajan laiminlyödessä velvollisuuksiaan**

Vuokralaisella on oikeus sopimussakkoon, mikäli vuokranantaja ei noudata vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä sovittua, eikä korjaa menettelyään liitteenä 3 olevassa palvelukuvauksessa määriteltyjen korjausajkojen puitteissa, tai mikäli kyseiselle virheelle, vialle tai puutteelle ei ole määritelty korjausaikaa, vuokralaisen reklamaatioissaan ilmoittamassa kohtuullisessa määräajassa. Sopimussakon määrä on 2500 euroa vikailmoitusta kohden.

Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko vuokrakohteen hoito-, ylläpito- tai korjaustyön lopputulos sopimuksen mukainen, on vuokranantajalla näyttövelvollisuus siitä, että työsuoritus on tehty oikein ja lopputulos on sopimuksen mukainen.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä sopimuksen mukaisten vasteaikojen tai reklamaatioissa ilmoitetun määräajan kuluessa, on vuokralaisella sopimussakon lisäksi oikeus teettää reklamaatioissa mainitut työt vuokranantajan kustannuksella. Mikäli vuokranantajan ja vuokralaisen välillä valitsee erimielisyyttä siitä, onko vuokranantajan teettämän työn lopputulos sopimuksen mukainen, on vuokralaisen kuitenkin varattava vuokranantajalle kohtuullinen aika näyttövelvollisuutensa täyttämiseksi.

### **12. TOIMINNAN KESKEYTYMINEN JA SEN SEURAAMUKSET**

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

Vuokranalennuksen määrä vastaa virheen, vian tai puutteen osuutta vuokrakohteesta. Mikäli vika estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan, vuokranalennuksen määrä on sama kuin kokonaisvuokran määrä. Keskeytyksen tai häiriön kesto lasketaan niiltä täysiltä vuorokausilta, joiden kuluessa toiminta on ollut keskeytyneenä.

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 käyttöönotosta tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

### **13. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS**

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

Vuokranantajan korvausvastuu koskee myös sellaisia välittömiä henkilö-, esine- ja taloudellisia vahinkoja, joista vuokralainen on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan ja jotka aiheutuvat vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on vuokranantajalla näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

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.

#### **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 korjattava poistosta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen tai sen käytäville opas- ja mainoskilpiä asunto-osakeyhtiön ohjeistuksen mukaisesti. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa kilvet 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 korjaus- ja ylläpitotöitä.

#### **15. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT**

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 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.

#### **16. VAKUUTUKSET**

Sopijapuolet vastaavat toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä. Vuokralainen vastaa vuokra-kohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

#### **17. ILKIVALTA**

Vuokranantaja vastaa ilkeistä aiheutuneista kuluista, siltä osin, kuin nämä eivät kuulu asunto-osakeyhtiön vastuulle.

Mikäli ilkeä on tehty vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa, vastaa näistä kustannuksista kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkeiden 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 energijakelun keskeytys, työselkkaus 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 asunto-osakeyhtiö 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 säännöksiä 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 sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

## **23. EDELLEENVUOKRAUS**

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

## **24. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE**

Osapuolilla on oikeus siirtää sopimus kolmannelle osapuolelle ilmoitettuaan tästä etukäteen kirjallisesti toiselle sopijapuolelle.

## **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.

## **28. LIITTEET**

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet.

Liite 1	Pohjapiirustukset
Liite 2	Vastuunjakotaulukko
Liite 3	Huoneiston huolto- ja ylläpitotöiden palvelukuvaus ja korjaussuunnitelma
Liite 4	Sisäilmastoluokitus

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.

## **30. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

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

Turussa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2015

TURUN KAUPUNKI

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy

---

Jouko Turto  
Toimialajohtaja

---

Mikko Lehtinen  
Toimitusjohtaja