

A. VUOKRANANTAJA

Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Yhteyshenkilö Tiina Aaltonen vuokrauspäällikkö

Puhelin/fax 02-330 000 /

Pankkiyhteys 571004-20267296

Y-tunnus 0204819-8

Kotipaikka Turku

B. VUOKRALAINEN

Konsernihallinto

00000

Yhteyshenkilö

Puhelin/fax

Y-tunnus tai K2712
henkilötunnus

Kotipaikka

C. VUOKRAKOHDE

Kohde

H021009 Joukahaisenkatu 3, ICT-talo, Joukahaisenkatu 3, 20520 TURKU

Vuokrattavat tilat

Tunnus	Huoneisto	Pinta-ala noin m ²	Käyttötarkoitus	Tyyppi
0002639.103	ICT-talo, TSEK	479,0	Toimisto	
Yhteensä		479,0		

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

D. VUOKRA-AIKA

Voimassaolo

Toistaiseksi Alkaen: 1.1.2016

Määräaikainen

Hallinto-oikeuden siirtymispäivä 1.1.2016

Irtisanomisaika

-
- 12 kk vuokranantajan irtisanoessa
- 12 kk vuokralaisen irtisanoessa

Irtisanomisajan alkamispäivä

-
- Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä: 30.6.2031
- määrääjän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimas

E. VUOKRA

Vuokra ilman arvonlisäveroa

Kuukausivuokra 8 947,72 €/kk (18,68 €/m²/kk)

Erilliskorvaukset €/kk

Vuokra yht. sis. alv 8 947,72 €/kk

Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä

F. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran tarkistus

- Vuokra sidotaan indeksiin Elinkustannusindeksi 10.2014, 1916,0
- Muu tarkistusehto
- Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee

Tarkistusehto

Korotus indeksimuutosta vastaavasti

Tarkistusajankohta

Tammikuu

- 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

G. VAKUUS

- Tämän vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vakuuden:

Vakuuden arvo €

Viimeinen toimituspäivä

Säilytyspaikka

H. MUUT EHDOT

Sisäisen vuokran määräytymisperusteet (Perustuu päätökseen KV 28.4.2014 § 48). Periaatteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa päätöksestä.

1 Pääomavuokra

1.1. Kaupungin suoraan omistamat kohteet

Pääomavuokran suuruus on 7,0 % kohteen nykyhinnasta. Kerätystä pääomavuokrasta Kiinteistöliikelaitos tulouttaa osan konsernihallinnolle. Kiinteistöliikelaitokselle jäävällä pääomavuokran osalla varaudutaan kohteen tuleviin perus- ja vuosikorjauksiin.

1.2. Osakashallinnassa olevat kohteet

Osakashallinnassa olevat kohteet ovat rakennuksia tai tiloja, joiden omistaja on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö siten, että Kiinteistöliikelaitos omistaa kaupungin toiminnan käytössä olevien tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Pääomavuokran suuruus on 7,0 % kohteen nykyhinnasta. Kerätystä pääomavuokrasta Kiinteistöliikelaitos tulouttaa vastaavasti osan konsernihallinnolle. Kiinteistöliikelaitokselle jäävällä pääomavuokran osalla varaudutaan kohteen perus- ja vuosikorjauksiin. Kohteen korjauskustannukset voivat olla joko Kiinteistöliikelaitoksen suorita investointeja tai kiinteistöosakeyhtiön toteuttamia investointeja.

1.3. Vuokralle otetut kohteet

Vuokralle otetut kohteet ovat rakennuksia tai tiloja, jotka kaupunki vuokraa ydintoimintansa käyttöön kaupungin ulkopuolisilta vuokranantajilta. Kiinteistöliikelaitos toimii näiden kohteiden välivuokraajana. Toimialoilla ei ole oikeutta tehdä vuokrasopimuksia suoraan ulkoisten vuokranantajien kanssa. Ulkoiselle vuokranantajalle kohteesta maksettava vuokra kerätään samansuuruisena käyttäjätoimialalta sisäisessä vuokrassa. Kun ulkoiselle vuokranantajalle maksettava vuokra korottuu vuokrasopimuksen mukaisesti, korottaa Kiinteistöliikelaitos vastaavasti käyttäjätoimialalta perittävää sisäistä vuokraa. Kiinteistöliikelaitos vastaa näiden kohteiden osalta vuokralaisen vastuulla olevista sisäpuolisten pintarakenteiden kevyistä korjauksista. Tämän velvoitteen täyttämiseksi Kiinteistöliikelaitos kerää sisäisessä vuokrassa vuokraeran, jonka suuruus vuonna 2015 on 0,232€/m²/kk. Mikäli tiloihin on tehty tai tehdään Kiinteistöliikelaitoksen toimesta suurempia kunnossapitotöitä, peruskorjauksia tai toiminnallisia muutostöitä, peritään toteutuneet kustannukset vuokralaiselta ns. muutostyömaksuna, joka on kuvattu kappaleessa ” Toiminnallinen muutostyö”.

2. Maanvuokra

Korvauksena rakennuksen käyttämästä tontin rakennusoikeudesta Kiinteistöliikelaitos perii sisäisen vuokran osana maanvuokraa. Kohteissa, joissa toiminta on asumisen kaltaista ja ympärivuorokautista, maanvuokran suuruus on 4,0 % käytetyn rakennusoikeuden arvosta. Muissa kohteissa maanvuokran suuruus on 5,0 % käytetyn rakennusoikeuden arvosta. Käytetyn rakennusoikeuden arvon määrittäminen perustuu ARA:n vuosittain julkaisemaan hintatasopäätökseen. ARA:n vyöhykemäärittely ulkopuolelle on jätetty kaupungin ydinkeskusta-alue, joka ARA:n päätöksen mukaan tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Kiinteistöliikelaitoksen kiinteän omaisuuden kehittäminen -yksikkö on hallussaan olevan markkinainformaation perusteella arvioinut ydinkeskustan hintatason olevan A-vyöhykkeen hintataso korotettuna 30 %:lla.

3. Hoitovuokra

Kiinteistöliikelaitos ostaa vuokraamiinsa kohteisiin lämpöenergiaa ja järjestää erilaisia ylläpitopalveluita kuten teknisen huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Näistä hankinnoista ja palveluista aiheutuvat kustannukset peritään vuokralaisilta hoitovuokran muodossa. Osakashallinnassa olevissa tiloissa em. hoitovuokran sisältämät erät kanavoituvat kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiölle maksettavissa hoitovastikkeissa. Osakashallinnassa olevista tiloista siten peritään käyttäjiltä sisäisen vuokran yhteydessä yhtiön perimät hoitovastikkeet.

4. Siivous

Kiinteistöliikelaitos ostaa siivouspalvelut palveluntuottajilta kaupungin yleisen puhtausluokituksen ja vuokralaisen kanssa yhteisesti sovitun palvelulukuvauksen mukaisesti. Siivouksen veloitus perustuu palveluntuottajan kustakin kohteesta perimään hintaan.

5. Hallinnointipalkkio

Hallinnointikustannukset muodostuvat mm. seuraavista eristä; henkilöstömenot sivukuluineen, omat tilakustannukset ja talouspalvelut. Hallinnointipalkkion suuruus vuonna 2015 on 0,33 €/m²/kk suoraan omistetuille kohteille ja 0,165 €/m²/kk osakashallinnassa oleville ja vuokralle otetuille kohteille.

6. Sisäisen vuokran korottaminen ja tarkistaminen

Sisäistä vuokraa korotetaan vuosittain, jotta vuokratason kehitys seuraa todellisten rakennus- ja ylläpitokustannusten kehitystä. Vertailuindeksinä käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä. Sisäisen vuokran korotusperusteet määritetään vuosittain kevätkaudella kaupungin talousarvion valmistelun yhteydessä. Korotetut vuokrat otetaan käyttöön kunkin kalenterivuoden alusta lukien. Kiinteistönhoidon ja siivouspalvelujen kilpailuttamisesta aiheutuvat muutokset huomioidaan sisäisen vuokran muutoksina kohteen kilpailutuksen lopputuloksen perusteella. Muutos huomioidaan aina seuraavan vuoden alusta lukien siltä osin kuin se ylittää 100 €/kk (1 200 €/v).

7. Korjaustoimenpiteiden vuokraikutus

7.1. Kunnossapito

Kunnossapidolla tarkoitetaan sellaisia pieniä korjauksia, joilla rakennus pidetään käyttökuntoisena ja korjataan rakennuksen osa enintään alkuperäistä vastaavalle tasolle. Esimerkkinä voidaan mainita maalaustyöt ja pintakorjaukset, vesijohtojen ja viemärien uusiminen sekä vesikaton tai ikkunoiden uusiminen alkuperäistä vastaaviksi. Kunnossapitotöillä ei ole välitöntä vuokraikutusta.

H. MUUT EHDOT

7.2. Peruskorjaus

Peruskorjaus koostuu edellisessä kappaleessa mainitun kaltaisista korjaustöistä, jotka toteutetaan kerralla isona hankkeena. Peruskorjaushankkeen vuokravaikutteisuus määräytyy hankkeen euromääräisen laajuuden mukaan. Mikäli hankkeen kustannusarvio on alle 20 % kohteen uudishinnasta, ei hankkeella ole välitöntä vuokravaikutusta. Tällöin investointi siirtyy rakennuksen uudishintaan ja nykyhintaan sekä siten perittäviin vuokriin valtuustokauden viimeisenä vuonna tehtävän yleisen arvojentarkistuksen kautta. Mikäli hankkeen kustannusarvio on yli 20 % kohteen uudishinnasta, kohteelle lasketaan välittömästi uusi sisäinen vuokra. Peruskorjauskustannuksesta katsotaan kuluneisuuden poistamiseen kohdentuvan 75 %. Tällä osuudella nostetaan kohteen nykyhintaa. Mikäli investointi on niin huomattava, että nykyhintaa nousee uudishintaa korkeammaksi, nostetaan samassa yhteydessä uudishintaa nykyhinnan tasolle.

7.3. Toiminnallinen muutostyo

Kiinteistöliikelaitos toteuttaa kohteisiinsa ajoittain käyttäjän tarpeesta lähteviä muutostöitä. Esimerkkejä näistä ovat tilojen käyttötarkoitusten muutokset ja väliseinien rakentaminen tai purkaminen. Toiminnallisen muutostyön tilannut käyttäjätoimiala vastaa muutostyön kustannuksista täysimääräisesti. Toimiala voi suorittaa nämä kustannukset joko maksamalla toteutuneet muutostyökustannukset Kiinteistöliikelaitokselle kertasuorituksena tai vaihtoehtoisesti toteutuneesta muutostyökustannuksesta muodostetaan sisäisen vuokran osana perittävä muutostyömaksu. Tämä muutostyömaksu määritetään annuiteetilaskentana 4,0 %:n laskentakorolla. Muutostyön takaisinmaksuaika sopeutetaan vuokrasopimuksen euromääräiseen laajuuteen kuitenkin siten, että muutostyömaksun pisin mahdollinen takaisinmaksuaika on kahdeksan vuotta. Alle 10 000 euron laajuisia muutostöitä ei ole mahdollista viedä muutostyömaksuna sisäiseen vuokraan vaan nämä pienet muutostyöt tulee maksaa kertasuorituksena. Mikäli käyttäjätoimiala luopuu tilasta, johon liittyy vuokran yhteydessä perittävä muutostyömaksu, on toimialan maksettava muutostyön jäljellä oleva pääoma kertasuorituksena tai toisena vaihtoehtona muutostyömaksun perintä voidaan siirtää johonkin toiseen saman käyttäjän sisäiseen vuokrasopimukseen.

8. Vuokrasuhteen osapuolten toimintavapaudet

Toimintavapauksiin liittyvät kysymykset määritellään Kiinteistötoimialan johtosäännössä sekä Kiinteistöliikelaitoksen ja käyttäjätoimialan välisessä kirjallisessa vuokrasopimuksessa. Kiinteistöliikelaitoksen ja käyttäjätoimialan välisessä sisäisessä vuokraustoiminnassa noudatetaan seuraavia yleisiä sopimusehtoja:

- Vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi voimassaolevia. Mikäli vuokralainen luopuu kertakaikkisesti jostakin tilasta, irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Tämän jälkeen irtisanottujen tilojen kustannukset siirtyvät Kiinteistöliikelaitokselle.
- Harkintavalta tiloista luopumiseen on aina niitä hallitsevalla vuokralaisella. Kiinteistöliikelaitos ei voi irtisanoa tilojaan yksipuolisesti kesken sopimuskauden ilman kaupunginhallituksen erillistä päätöstä.
- Tilankäytön tehostamishankkeet toteutetaan yhteistyössä Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen kanssa. Strategisella tilojen ohjauksella on oikeus käynnistää toimialojen käytössä olevissa kohteissa tilatehokkuuden parantamistoimenpiteitä.
- Mikäli käyttäjätoimiala edellyttää Kiinteistöliikelaitoksen hankkimaan räätälöityä toimitilaa (esim. koulu tai päiväkot), solmitaan siitä määräaikainen vuokrasopimus. Vuokralaisen ei ole mahdollista irtisanoa vuokrasopimustaan kesken sopimuskauden.
- Vuokralainen ei voi yksipuolisesti irtisanoa tiloja, joita Kiinteistöliikelaitoksen on vuokralaisen hallussa olevan tilakokonaisuuden kannalta mahdoton jälleenvuokrata. Edellytys tilasta luopumiselle on, että tila voidaan vuokrata edelleen omana tilayksikkönä. Mikäli tilan sijainti on sellainen, ettei sitä muun kiinteistössä tapahtuvan toiminnan häiriintymättä voida vuokrata edelleen, ei tilaa voi irtisanoa (esim. koululuokka keskellä koulua). Jotta Kiinteistöliikelaitos voisi vuokrata yksittäisen tilan edelleen joko kaupungin sisälle tai ulkopuoliselle vuokralaiselle, täytyy tilalla yleensä olla oma sisäänkäynti.
- Vuokralainen ei voi luopua markkinoilta hänen tarpeisiinsa vuokratuista tiloista ennen kyseistä tilaa koskevan Kiinteistöliikelaitoksen ja yksityisen vuokranantajan välisen vuokrasopimuksen päättymistä.
- Vuokralainen ei voi yksipuolisesti irtisanoa kaupungin omaa tilaa ja edellyttää Kiinteistöliikelaitoksen hankkimaan tilalle toista samaan käyttötarkoitukseen tulevaa tilaa joko vuokraamalla, ostamalla tai rakennuttamalla. Edellytyksenä tällaiselle irtisanomiselle on vähintään, että Kiinteistöliikelaitos voi vuokrata tai myydä vanhan tilan. Konserniedun mukaisen päätöksen asiasta tekee tarvittaessa kaupunginhallitus Strateginen tilojen ohjausta -yksikön valmistelusta kuultuaan käyttäjätoimialaa ja Kiinteistöliikelaitosta.
- Korjauksen alaisena olevasta tilasta peritään vuokraa, jolle erikseen muuta sovita esim. korjausten aiheuttamien taloudellisten tappioiden tai korjauksesta aiheutuvan haitan vuoksi. Vuokranmaksun keskeytys tai vuokransovittelu on mahdollista vain peruskorjaustasoisien korjaushankkeiden yhteydessä. Mikäli Kiinteistöliikelaitos joutuu hankkimaan vuokralaisen toimintaa varten korvaavan tilan, maksaa vuokralainen tällöin korvaavasta tilasta vuokraa, mutta ei samanaikaisesti korjauksen alaisesta tilasta.
- Vuokrasopimuksen päättyessä tilat on luovutettava avaimineen vuokranantajan hallintaan vuokralaisen tavaroista vapaana ja siivottuna.
- Vuokrattujen tilojen käyttäminen vaalihuoneistona: Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa vuokraamansa tilat vaalihuoneistoiksi vuokralaisen kanssa sovitulla tavalla

I. ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-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, 18.11.2015

Vuokranantaja
Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos

Vuokralainen
Konsernihallinto

Jouko Turto, toimialajohtaja

VUOKRAN SISÄLTÖ

Maksettavaan vuokraan sisältyy korvaus seuraavista palveluista:

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

ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-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, 18.11.2015

Vuokranantaja
Turun kaupunki/Turun Kiinteistöliikelaitos

Vuokralainen
Konsernihallinto

Jouko Turto, toimialajohtaja