

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

25.8.2016

VUOKRANANTAJA

Turun Kaupungin Kiinteistöliikelaitos
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
Y-tunnus: 0869812-4

VUOKRALAINEN

Turun Asuntohankinta Oy
Käsityöläiskatu 7 B
20100 Turku
Y-tunnus:0142236-0
Puh 020 1980 300

KOHDE

Vuokrakohteena ovat Turun kaupungin hallitsemat Linnankatu 39 tilat, jotka on merkitty oheiseen pohjakuvaan. Kohde vuokrataan käytettäväksi majoitustoimintaan.

Vuokrasopimukseen kuuluu lisäksi 8 autopaikkaa pääsisäänkäynnin vieressä.

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.11.2016. Hallintaoikeus tiloihin alkaa 1.9.2016.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Kokonaisvuokra on 4000,00 €/kk 1.11.2016 – 30.4.2017 ja 5500,00 €/kk 1.5.2017 alkaen. Vuokra-maksetaan kuukausittain.

Vuokralainen vastaa käyttösähköstä solmien sähkösopimuksen sähköyhtiön kanssa. Vesi ja lämmitys kuuluvat vuokraan. Muutoin noudatetaan liitteen vastuunjakotaulukkoa.

Vuokran määrä on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksilukuna käytetään viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua, joka on vuoden 2016 heinäkuu, 1912. Tarkistusindeksinä käytetään lokakuun pistelukua ja tarkistus suoritetaan vuosittain tammikuun alusta lukien siten, että ensimmäinen tarkistus suoritetaan vuodelle 2018.

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.

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

VAKUUS

Vuokralaiselta vaaditaan vakuutena 4000,00 €.

ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen on tutustunut kohteeseen ja ottaa sen käyttöön sellaisenaan ilman muutos- tai parannustöitä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että toiminta huoneistossa täyttää säädösten, viranomaismääräysten ja lupien ehdot.

Vuokralaisen tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa irtain käyttöomaisuus. Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tiloissa olevien keittiölaitteiden ja -koneiden korjauksista ja huollosta. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan koneiden ja laitteiden uusimisesta, mukaan lukien keittiölaitteet.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet.

Tilojen sisäpuolisesta kunnossapidosta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Vuokralaisen vastuulla on käytössään olevin tilojen siivouksen hankkiminen ja kustannusten maksaminen.

Muutoin noudatetaan liitteen vastuunjakotaulukkoa.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa liitteen vastuunjakotaulukon mukaisesti kiinteistöstä.

Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on sovittu, että vuokranantaja ei suorita peruskorjausluonteisia töitä, muutoin kuin erillisestä kirjallisesta keskinäisestä sopimuksesta jolloin ne ovat vuokravaikutteisia. Poislukien äkilliset kiireelliset peruskorjaukset.

VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa vuokraamissaan tiloissa sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen toiminnallisia tarpeita.

Edellä mainituista toimenpiteistä tulee kuitenkin aina pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle 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. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvittavien toimintaan liittyvien viranomaislupien kustannuksista ja hakemisesta. Vuokralainen vastaa siitä, että tilat täyttävät viranomaislupien ja -määräysten sekä lainsäädännön asettamat edellytykset.

OMISTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen kaikista kohteessa tehtävistä korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajan edustajat tai kohteen omistajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi.

Vuokralainen ja vuokranantaja pitävät vähintään kerran vuodessa kiinteistön kuntokatselmuksen.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan vuokranantajalle pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan vuokratilasta käyttäessään kestävä kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokratilasta käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa pl. lukien sellaiset haitat ja vahingot, joista huolehtinen kuuluu vuokranantajalle. Vuokranantaja ei vastaa itsestään riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epä säännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta vahingosta vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta tai huolimattomuudesta.

TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratilassa harjoittamansa toiminnan.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistövakuutuksesta.

TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos vuokralainen on asentanut kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päättyttyä korjattava niiden poistamisesta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

Vuokralainen on oikeutettu viemään mukanaan hankkimansa koneet, laitteet ja muu irtain käyttöomaisuus.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tämän sopimuskohdan mukaiset puhdistus-, korjaus-, purku- ja siivoustyöt, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

EDELLEENVUOKRAUS

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

SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle.

SOPIMUKSEN JULKISUUS

Tämä vuokrasopimus ei sisällä salassa pidettäviä ammatti- tai liikesalaisuuksia. Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi ja vuokra-ajan pituus. Vuokran suuruuden ilmoittamiseen pyydetään vuokralaisen suostumus.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHVL 482/95) säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallakin osapuolelle.

Turussa

Tiina Aaltonen
Vuokrauspäällikkö
Kiinteistöliikelaitos

Timo Ervelä
Toimitusjohtaja
Turun Asuntohankinta Oy

LIITE 1
LIITE 2

Pohjapiirustus
Vastuunjakotaulukko