

Sisällysluettelo

1.	Osapuolet	2
2.	Vuokrauksen kohde ja käyttötarkoitus.....	2
3.	Vuokra-aika.....	3
4.	Kohteen rakentaminen, rakennuskustannukset ja vuokra	3
5.	Vuokran määrä	4
6.	Muut maksut ja Vuokralaisen sopimukset	6
7.	Arvonlisävero.....	7
8.	Vuokranantajan erityiset velvollisuudet.....	8
8.1.	Vuokranantajan velvollisuudet omistusmuodon ja lunastus- ja rakentamiskustannusten osalta	8
8.2	Sitoumus lunastuksen edellytysten varmistamiseksi ja erityiset laatuvaatimukset	8
9.	Taloudentarkastus	10
10.	Vuokrauksen kohteen kunto vuokra-ajan alkaessa.....	11
11.	Vuokrakohteen luovutuksen viivästys.....	11
12.	Vuokrauksen kohteen kunto-, hoito- ja seuranta vuokra-aikana.....	11
12.1	Vuokranantajan ja Vuokralaisen velvoitteet.....	11
12.2	Huoneiston kunto, kunnossapitotyöt ja vuokranalennukset sekä vahingonkorvaus	13
12.3	Seurantaryhmä	14
13.	Peruskorjaukset ja -parannukset.....	15
14.	Vuokraoikeuden siirto, edelleen- ja alivuokraus	16
15.	Vuokralaisen korjaus- ja muutostyöt.....	16
16.	Vuokralaisen lunastusoikeus ja sopimuksen purkuoikeus erityistilanteessa	17
17.	Menettely vuokra-ajan päättyessä	18
18.	Sopimuksen muuttaminen ja ehtojen pätevyys.....	19
19.	Voimaantulo ja purkava ehto	20
20.	Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen	20
21.	Voimaantulo, päiväys ja allekirjoitukset.....	20

1. Osapuolet

Vuokranantaja

XOy (y-tunnus: xxx)
OSOITE

Puh:
Yhteyshenkilö:
sähköposti

jäljempänä '**Vuokranantaja**'

Vuokralainen

Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8)
Tilapalvelut
Linnankatu 90

Yhteyshenkilö
Tilapalvelujohtaja xx
Museopalvelujohtaja
sähköposti

jäljempänä '**Vuokralainen**'

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä jäljempänä '**Osapuolet**' ja erikseen '**Osapuoli**'.

2. Vuokrauksen kohde ja käyttötarkoitus

Vuokrauksen kohteena ovat Liitteissä 17 ja 18. Tilaluettelossa yksilöidyn mukaiset x:n (y-tunnus: xxxx:n , "x") omistamat ja Vuokranantajan osakkeiden tai muun omistusmallin nojalla hallitsemat tilat osoitteessa xxx, xxx Turku (jäljempänä "**Vuokrauksen kohde**"). Yhteenlaskettu huoneistoala Vuokrauksen kohteessa on yhteensä xxx hm². Pinta-ala tiedot tarkistetaan rakentamisen päätyttyä. Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokrauksen kohde luovutetaan Vuokralaisen käytettäväksi Liitteiden 17 ja 18 tilaluettelossa yksilöidyn käyttötarkoituksen mukaisesti mm. Kaupungin päätearkisto, museokeskuksen kokoelma- ja toimistotiloiksi. Liitteenä x olevasta pohjakuvasta ilmeneviin käytötarkoituksiin.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista etukäteissuostumusta käyttää Vuokrauksen kohdetta tai sen osaa muuhun kuin Liitteen 1 mukaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokranantaja vastaa siitä, että tiloja voidaan käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa mahdollisten yhteisten tilojen käyttöä koskevia määräyksiä. Kulkuyhteyksien samoin kuin poistumisteiden tulee olla aina vapaina ja käytettävissä, eikä niissä saa säilyttää tavaroita.

3. Vuokra-aika

Tämä vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on 20 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien, ellei Vuokrauksen kohdetta ole lunastettu Vuokralaisen toimesta kohdan 15 mukaisesti. Vuokrasopimus voidaan päättää määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymispäivään ilmoittamalla tästä kirjallisesti toiselle sopijapuolelle viimeistään kolmekymmentäkuusi (36) kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymispäivää. Ellei vuokrasopimusta ole päätetty määräaikaisen vuokrakauden loppuun, vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana vuokralaisen puolelta 12kk ja vuokranantajan puolelta 36kk irtisanomisajalla.

Vuokranmaksuvelvoitteenalkamispäivä ja hallinnan luovutus:

Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun Vuokrauksen kohteen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle täysin valmiina käyttöön otettavaksi ja kaikki viranomaisvaatimukset täytettyinä. Hallinnanluovutuksen tulee tapahtua viimeistään 30.6.2025 mennessä.

4. Kohteen rakentaminen, rakennuskustannukset ja vuokra

Kohteen muutostyöt/rakentaminen ja rakentamiskustannukset

Vuokranantaja toteuttaa kaupungin vuokraukseen tulevat Liitteinä 1-2 olevien suunnitelmien, rakennustapaselostuksen ja kaupungin laatuvaatimusten mukaiset tilat yhteensä xhm², open book -periaatteella toteutuneiden todellisten kustannusten mukaisesti x €:n tavoitehinnalla kattohinnan ollessa x €. Mikäli rakentamiskustannukset ylittävät edellä mainitun kattohinnan, kaupungin pääomavuokra määräytyy kuitenkin laskettuna edellä mainitusta korkeintaan kattohinnasta jäljempänä kohdassa 5 "Vuokran määrä" tarkemmin kuvatusti.

Tavoitehinnan alituksesta saatava hyöty jaetaan PJU:n ja Vuokranantajan kesken suhteessa 50/50. Mikäli tavoitehinta ylitetään, kustannukset jaetaan suhteessa Vuokranantaja/PJU 30/70. Kattohinnan ylityksestä kustannukset menevät täysimääräisesti urakoitsijalle. Selvyyden vuoksi todetaan, että kattohinta ei voi koskaan olla enemmän kuin ensimmäisessä vaiheessa tarjouskilpailua tarjottu investoinnin kattohinta ja vuokrasopimuksen enimmäishinta. Tosin sanoen, vuokrahinta lasketaan edellä mainittujen osuuksien mukaisesta hinnasta, vaikka tosiallinen kustannus olisi vähemmän tai enemmän. Kuitenkin enintään kattohintaan asti.

Esim. tavoitehinta on 2M€. Urakka maksaa 1,6M€ eli jää alle tavoitehinnan. PJU sopimuksen mukaan urakoitsija saa tavoitehinnan alituksesta 50 % ja tilaaja 50 %. Urakoitsija saa 200.000 € ja tilaaja 200.000 €, josta Vuokralainen saa täyden edun vuokraansa. Vuokrahinta vuokrakaudelle lasketaan tavoitehinnan alituksesta eli 1,8 M€. sta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että jos Turun kaupunki on maksanut hankkeen kustannuksia ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista tai sen jälkeen, Turun kaupungin maksamia määriä ei sisällytetä Turun kaupungin maksettavaksi hankkeen kustannuksina vuokrana eikä muunakaan maksuosuutena.

Liitteenä oleviin suunnitelmiin vain Vuokralaisen vaatimuksesta tehtävillä muutoksilla on hintaa nostava tai laskeva vaikutus. Lisä- ja muutostöistä ja niiden vaikutuksesta hintaan on sovittava aina kirjallisesti etukäteen ennen töihin ryhtymistä. Mikäli töihin on ryhdytty ilman, että asiasta on sovittu edellä mainituin tavoin, vastaa lisä- tai muutostyön kustannuksista Vuokranantaja.

5. Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja elinkustannusindeksiin sidotusta ylläpitovuokrasta seuraavasti:

Pääomavuokra muodostuu x % pääomituksella Vuokrauksen kohteen todellisista toteutuskustannuksista, ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 4 mainittu kattohinta (muutuskustannukset/uudisrakentaminen) ja siihen mahdollisesti liittyvästä perusvuokrasta, joka on x euroa kuukaudessa. Perusvuokralla tarkoitetaan tässä olemassa olevan rakennuksen pääomavuokran määrää ennen siihen tehtäviä muutostöitä, jotka johtuvat siitä, että tilat räätälöidään Vuokralaisen tarpeita vastaaviksi tämän sopimuksen mukaisesti.

Ylläpitovuokra on x euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Ylläpitovuokra vuokrakauden alussa ei saa ylittää tarjousvaiheessa ilmoitettua ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokran määrää tarkastetaan toteutuneiden ylläpitokulujen mukaisesti takuuajana kaksi kertaa. Ensimmäisen kerran kun tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta on kulunut kaksi (2) vuotta ja toisen kerran, kun allekirjoituksesta on kulunut neljä (4) vuotta.

Vuokralaisen vuosivuokra on päätearkiston osalta kokonaisuudessaan kuitenkin enintään koko vuokrakauden ajan 385 000 € per vuosi (alv 0%).

Ylläpitovuokra sisältää Vuokrakohteen lämmityksen ja jäähdytyksen kustannukset.

Ylläpitovuokra ja pääomavuokra eivät sisällä Kiinteistöyhtiön tai Vuokranantajan kuluja siltä osin, kun kulut:

- a) liittyvät Kiinteistöyhtiön tai rakennuksen muiden rakennusvaiheiden tai -osien kuin Vuokrauksen kohteen uudisrakentamiseen/korjaukseen, kiinteistöyhtiön hallinnassa olevien tilojen tai muita osakkaita/vuokralaisia palvelevan tilan uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen ja ylläpitoon mukaan lukien mm. korjaus-, kunnossapito- ja hoitokustannukset;
- b) liittyvät Vuokranantajan tai Kiinteistöyhtiön yhtiöoikeudellisiin (kuten jakautuminen, osakevaihdot ja vastaavat) järjestelyihin tai Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan

maanvuokrasopimuksen solmimiseen, asemakaavamuutokseen taikka vastaaviin kiinteistöoikeudellisiin järjestelyihin (kuten maanvuokrasopimuksen laadinta, tonttijako, lohkominen, rasite- tai yhteisjärjestely) (luettelo ei ole tyhjentävä),

- c) ovat Kiinteistöyhtiön/rakennuksen yhteisiä kustannuksia, mutta jotka neliömetrimäärään perustuvasta jyvityksestä poiketen ja Vuokrauksen kohteena olevien tilojen käyttötarkoituksen huomioiden ovat objektiivisesti arvioiden perusteettoman suurelta osalta määritetty Vuokrauksen kohteen pääoma- tai ylläpitovuokrana maksettaviksi,
- d) ovat Kiinteistöyhtiön ja kolmannen tahon tai Kiinteistöyhtiön ja Vuokranantajan välisiin oikeudenkäynteihin, välimiesmenettelyyn, hallinnollisiin menettelyihin tai vastaaviin oikeusprosesseihin liittyviä kuluja tai kustannuksia taikka näiden valmisteluun liittyviä kustannuksia.

Vuokranantaja vahvistaa pääomavuokran ja ylläpitovuokran yhteenlasketun euromäärän per kuukausi erikseen tämän sopimuksen Liitteen 4 mukaisella vahvistuksella ennen hallinnan luovutusta.

Vuokran maksu ja laskutus:

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun kohde hyväksytty käyttöön otettavaksi ja hallintaoikeus tiloihin on siirtynyt vuokralaiselle.

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi ja vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokranmaksun eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) päivä.

Vuokranmaksun tai muun maksun taikka korvauksen viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viivästyneelle erälle kulloinkin voimassaolevan korkolain (1982/633) mukaista vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

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

Vuokran korottaminen

Vuokranantajan maksuvelvollisuuteen perustuvat muutokset:

Pääomavuokra on kiinteä koko määräaikaisen vuokrakauden. Määräaikaisen vuokrakauden jälkeen vuokraa voidaan korottaa perustuen niihin kustannuksiin, joita Vuokranantajalle aiheutuu määräaikaisen sopimuskauden jälkeen Vuokrakohteelle suoritettavista mahdollisista peruskorjauksista, -parannuksista ja uusimisesta. Pääomavuokran korotuksen määrä vastaa summaa, joka saadaan, kun edellä esitettyjen

kustannusten määrälle lasketaan x prosentin tuottovaatimus. Selvyyden vuoksi todetaan, että tuotto prosenttina käytetään samaa tuotto prosenttia kuin alkuperäisen vuokran perusteena on käytetty, ellei toisin sovita. Edellä mainituista toimenpiteistä tehdään ennen töihin ryhtymistä aina erillinen kirjallinen sopimus, jossa noudatetaan tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa Vuokralaiselle riittävän ajoissa edellä esitetyn mukaisesti muutetun vuokran uusi määrä, muutoksen perusteena olevat kustannukset sekä maksuvelvollisuutensa alkamisajankohta. Edellä esitetyn mukaisesti muutettu vuokra astuu voimaan siitä lukien, kun Vuokranantaja on siitä ilmoittanut ja Vuokranantajalla on velvollisuus maksaa sen perusteena olevia kustannuksia suoritettun taloudellisen loppuselvityksen jälkeen.

Elinkustannusindeksi:

Ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutokseen seuraavasti:

Vuokran määrä tarkistetaan kerran vuodessa helmikuun loppuun mennessä. Perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukautta aiemmin julkaistupisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden joulukuun pisteluku, tai jos sitä ei ole tarkistushetkellä vahvistettu, tarkistushetkellä voimassa oleva viimeksi vahvistettu pisteluku.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistuskuukautta välittömästi seuraavan maaliskuun alusta lukien. Tarkistus suoritetaan ensimmäisen kerran vuokranmaksuvelvoitteen alkamisvuotta seuraavan vuoden helmikuussa ja tarkistus astuu voimaan seuraavan maaliskuun alusta lukien.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle kirjallisesti vuokran uusi määrä ja sen peruste (indeksin muutos).

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lähinnä sopivaa indeksiä.

6. Muut maksut ja Vuokralaisen sopimukset

Vesimaksu:

Vuokran lisäksi Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle mittauksen perusteella Vuokrauksen kohteessa kulutetun kylmän ja lämpimän veden.

Mikäli Vuokranantaja maksaa Vuokrauksen kohteesta ennakkovesimaksua, peritään Vuokralaiselta kuukausittain kulloinkin voimassa olevaa ennakkovesimaksua vastaava määrä. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle ennakkovesimaksun määrän muuttumisesta ennen muutoksen voimaantuloa. Vuokralaisen maksamat ennakkovesimaksut ja sen todellinen kulutus täsmäytetään aina kalenterivuoden lopussa

ja mahdollinen erotus erääntyy maksettavaksi seuraavan tammikuun viimeisenä päivänä.

Energia /Sähkö:

Vuokralainen sitoutuu tekemään sähkösopimuksen valitsemansa energiayhtiön kanssa omiin nimiinsä käyttösähköstä (ei kiinteistösähkö) ja täyttämään siitä johtuvat sopimusveloitteet.

Siivous, jätehuolto yms. palvelut:

Vuokralainen kustantaa ja tilaa itse Vuokrauksen kohteessa toimintansa ja ylläpitovastuunsa edellyttämät palvelut ja hyödykkeet liitteenä x olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vakuuttaminen:

Vuokralainen vastaa Vuokrauksen kohteessa olevasta omasta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta. Vuokranantajan on huolehdittava siitä, että vuokratilakohde on vakuutettu täydestä arvostaan.

Muut maksut:

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräämät mahdolliset Vuokrauksen kohteeseen tai vuokraustoimintaan liittyvät uudet verot ja maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan, siltä osin kuin ne kohdistuvat Vuokrauksen kohteeseen ja niiden peruste on syntynyt vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

7. Arvonlisävero

Vuokran ja kaikkien tässä sopimuksessa mainittujen maksujen ja korvausten määrät on esitetty arvonlisäverottomina ja niihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauksen kohdetta sellaiseen käyttötarkoitukseen, joka mahdollistaa, että Vuokranantaja voi periä vuokran arvonlisäverollisena. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle viivytyksettä sellaisista muutoksista, jotka vaikuttavat Vuokranantajan mahdollisuuteen periä arvonlisäverollista vuokraa vuokrauksen kohteesta tai tietystä sen osasta. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi tästä edelleen mahdolliselle Kiinteistöasakeyhtiölle edellä mainitun ilmoituksen saatuaan. Jos Vuokralaisen toiminnan johdosta Vuokranantajalla ja/tai Kiinteistöyhtiöllä ei ole mahdollisuutta periä vuokraa kaikilta osin arvonlisäverollisena, ja tästä aiheutuu Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöasakeyhtiölle arvonlisäverokustannusta, Vuokralainen sitoutuu korvaamaan tällaisen arvonlisäverokustannuksen Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöasakeyhtiölle Vuokranantajan ja/tai Kiinteistöasakeyhtiön luotettavan selvityksen perusteella. Arvonlisäverokustannuksella tarkoitetaan tähän vuokraukseen kohdentuvien Vuokranantajan ja/tai Kiinteistöasakeyhtiön hankintojen vähennyskelvotonta

arvonlisäveroa tai Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistöinvestoinnin arvonlisäverovähennyksen tarkistusvelvollisuudesta aiheutuvaa maksettavaa veroa. Jos Vuokralainen on huolehtinut edellä mainitusta ilmoitusvelvollisuudestaan Vuokranantajalle asianmukaisesti ja viipymättä, Vuokralainen ei ole velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöosakeyhtiölle mainittujen arvonlisäverokustannusten osalta mahdollisesti määrättäviä sanktioluonteisia maksuja (veronkorotukset, myöhästymismaksut tai viivästyskorot).

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että se itse sekä tilat mahdollisesti omistava Kiinteistöosakeyhtiö ovat sopimuksen voimaantuloon mennessä rekisteröityneet arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja että hakeutumisketju säilyy katkeamattomana vuokraohteen omistavasta mahdollisesta Kiinteistöyhtiöstä Vuokranantajaan saakka koko vuokrasopimuksen keston ajan. Mikäli Vuokranantaja laiminlyö tämän sitoumuksensa, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle aiheutuvan arvonlisäverokustannuksen Vuokralaisen laatiman luotettavan selvityksen perusteella.

8. Vuokranantajan erityiset velvollisuudet

8.1. Vuokranantajan velvollisuudet omistusmuodon ja lunastus- ja rakentamiskustannusten osalta

Vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että mahdollisen Koy x:n yhtiöjärjestykseen/osakassopimukseen ei sisälly suostumus-, lunastus- tai myötämyyntioikeuksia koskevia ehtoja, jotka koskevat Vuokralaisen vuokraamia tiloja. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu siihen, että lunastustilanteessa Vuokranantajan osuus KOY:n mahdollisesta rahoitusvastikkeesta ei missään tilanteessa saa ylittää tässä sopimuksessa määritettyä rakentamisen kattohintaa. Vuokranantaja sitoutuu lyhentämään pankin yleisesti käyttämän lyhennysohjelman mukaisesti kulloinkin olemassa olevaa rahoitusosuuttaan yhtiölainasta/investointikustannuksesta. Edellä mainitut velvoitteet sitovat Vuokranantajaa huolimatta siitä, millaisella mallilla Vuokranantajan omistaa/hallitsee tiloja.

8.2 Sitoumus lunastuksen edellytysten varmistamiseksi ja erityiset laatuvaatimukset

Mikäli Vuokratilat eivät sijaitse kiinteistöyhtiömuotoisesti (keskinäinen kiinteistöyhtiö) hallinnoidussa kiinteistössä, mutta rakennuksessa/kiinteistöllä on muitakin toimijoita/vuokralaisia, Vuokranantaja sitoutuu siihen, että se tekee tarvittavat toimenpiteet ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta, joilla varmistetaan tässä sopimuksessa edellytetyt toimintatavat, vastuut ja vastuujakoperusteet kiinteistön toisten omistajien/käyttäjien kanssa mahdollistaen myös mm. sopimuksen mukaisen lunastusmahdollisuuden käytön. Mikäli olosuhteet tulevaisuudessa johtaisivat edellä kuvattuun tilanteeseen, Vuokranantaja vastaa siitä, että se tekee edellä kuvatut toimenpiteet. Ennen toimenpiteeseen ryhtymistä Vuokranantajan on hyväksyttävä tähän liittyvät asiakirjat esim. yhtiöjärjestys/hallinnanjakosopimus Vuokralaisella, jotta Vuokralainen voi varmistua edellä mainitun velvoitteen täyttämistä.

Vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että Koy:n yhtiöjärjestykseen/hallinnonjakosopimukseen yms. sisältyvät vastikeperusteet ja muut yhtiöjärjestyksen määräykset vastaavat normaaleja, vastaavanlaisissa käyttötarkoituksissa ja tilanteissa yleisesti käytössä olevia kiinteistöyhtiön/osapuolten vastuunjakoperusteita ja määräyksiä ja turvaamaan muutoinkin tämän sopimuksen ehdot. Vuokranantaja sitoutuu olemaan antamatta yhtiökokouksessa suostumusta yhtiöjärjestyksen muutoksille, jotka lisäävät Vuokrauksen kohteena olevan huoneiston / huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan maksuvelvollisuutta suhteessa muihin Kiinteistöyhtiön osakkaisiin tai toisiin osapuoliin tai olisivat muuten osakkeenomistajalle/Vuokranantajalle vahingollisia.

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti Vuokranantajalle kuuluvista velvoitteistaan mukaan lukien vastuista kiinteistöyhtiötä yms. kohtaan.

Vuokranantaja sitoutuu omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että kiinteistöyhtiötä/kiinteistöä hoidetaan huolellisesti ja rakentamista koskevissa sopimuksissa turvataan Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan oikeudellinen asema noudattamalla alalla yleisesti käytössä olevia sopimusehtoja sekä turvataan vähintään YSE 1998 mukaisin ehdoin Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan sopimusoikeudellinen asema. Vuokralaisella on oikeus asettaa omat valvojansa rakennustöille. Vuokralaisen omien valvojen asettaminen ei kuitenkaan vähennä Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan vastuuta rakentamisesta, vaan Kiinteistöyhtiö/Vuokranantaja vastaa edelleen täysimääräisesti rakennuttamisesta.

Mikäli Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan valvoja havaitsee poikkeaman kustannuksissa, toteutuksessa tai laskutuksessa, Kiinteistöyhtiöllä/Vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia siitä, että tieto poikkeamasta annetaan Vuokralaiselle tiedoksi viipymättä, poikkeaman syy selvitetään sekä menettely korjataan.

Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelun ohjauksesta. Vuokralaisella on oikeus tulla kuulluksi ja oikeus vaikuttaa tehtäviin suunnitteluratkaisuihin. Mikäli suunnitteluratkaisuista tulee ristiriita Vuokralaisen ja Vuokranantajan välille, riidat pyritään ratkaisemaan yhteisymmärryksessä hankkeen parhaaksi periaatteen mukaisesti. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärryksen suunnitteluratkaisusta, osapuolet hankkivat asiasta kummankin osapuolen hyväksymän asiantuntijan lausunnon, jonka suositukseen osapuolet sitoutuvat.

Vuokranantaja sitoutuu toteuttamaan hankkeen kehitysvaiheessa tehtyjen suunnitelmien pohjalta sekä Vuokralaisen tarjouspyynnön ja kehitysvaiheen suunnitelmien ja laatuvaatimusten mukaisesti.

Arkistotilojen toteutuksessa tulee noudattaa voimassa olevia rakentamista koskevia asetuksia Suomen rakentamismääräyskokoelma (RakMK) sekä Kansallis-arkiston määräyksiä ja ohjeita arkistotiloista 1.3.2013, AL/19699/07.01.01.00/2012. Kokoelmakeskuksen toteutuksessa tulee noudattaa minimissään rakentamismääräyskokoelman ohjeita, Suomen rakentamismääräyskokoelma (RakMK).

Työ-, tulostus- ja taukotilan, tutkijasalin sekä eteis- ja käytävätilan pintamateriaalivalinnoissa tulee suosia sertifioituja ja hyväksi todettuja vähäpäästöisiä materiaaleja. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota näiden tilojen äänenympäristöön

pintamateriaalien osalta: akustoivat alakatot, ääntä eristävät väliseinät ja akustoivat lattiamateriaalit.

Vuokranantaja vastaa siitä, että tilat vastaavat käyttötarkoitusta liitteiden 15 ja 16 huonekorttien tilakohtaisien muutosten mukaisesti.

Tilat vuokrataan kohdan 2 ja liitteen x (tilaluettelo) mukaisiin käyttötarkoituksiin ja sen tarvitsemia tukitoimintoja varten. Liitteessä x merkityt tilat on tarkoitus saneerata tai rakentaa liitteessä x kuvattujen rakennustapaselosteen ja tilatyypikorttien mukaisesti siten, että tilat täyttävät voimassa tarjouspyynnön vaatimukset mukaan lukien mutta mitään poissulkematta mm. olosuhdevaatimukset. Vuokranantajan tulee noudattaa rakentamisessa rakennusluvan myöntämisvaiheessa voimassa olevia Euroopan unionin suoraan velvoittavia säädöksiä, Suomen rakentamismääräyksiä ja -asetuksia sekä viranomaisten antamia määräyksiä ja suosituksia, kun alueelle rakennetaan uudisrakennus/saneerataan vanhaa rakennusta x mukaisella sijainnilla edellä mainittuja kriteereitä noudattaen. Vuokranantaja vastaa siitä, että tilat ovat sopimuksen mukaiset koko vuokrasopimuksen keston ajan.

Sisäilman terveellisuuden ja turvallisuuden osalta edellytetään, että tilat peruskorjataan ja rakennetaan siten, että ne täyttävät työturvallisuuslain (738/2002) pykälät 32, 33, 34 ja työturvallisuusasetuksen (577/2003) pykälät 9 ja 10 soveltuvin osin.

Vuokrattavien tilojen ilmanvaihdon tulee vastata tarjouspyynnössä ilmoitettuja käyttötarkoituksia ja täyttää niiden erityispiirteiden edellyttämät vaatimukset sekä ilmamäärien että erityis- ja kohdepoistojen sijainnin ja toiminnan suhteen. Ilmamäärien tulee kunkin tilan osalta täyttää tilan käyttötarkoituksen mukaiset, ilmanvaihdon rakentamisen aikana voimassa olleet rakentamismääräysten vaatimukset. Korvausilman saanti tulee olla järjestettynä siten, ettei kohdepoistojen samanaikainen käyttö heikennä korvausilman laatua.

Ilmanvaihtolaitteistossa tulee olla asetuksen 577/2003 9§ (VNa työpaikkojen turvallisuus- ja terveysvaatimuksista) mukainen valvontajärjestelmä, joka ilmoittaa toimintahäiriöistä.

Ilmanvaihto tulee tarvittaessa voida pysäyttää palvelualueittain. Pysäytyskytkinten vaikutusalueet tulee olla merkittyinä kytkimen välittömässä läheisyydessä helppolukuisella tavalla. Ilmanvaihdon on toimittava siten, ettei työntekijöille aiheudu terveydellistä haittaa myöskään silloin, kun ilmanvaihto on pysähdyksissä.

Vuokranantaja vastaa tiloihin tarvittavan ATEX selvityksen teettämisestä ja selvityksen vaatimuksien mukaisten laitteiden (EX puhaltimet, valaisimet, sähkönjakelu ym.) hankinnasta.

9. Taloudentarkastus

Vuokranantajan on esitettävä asianmukaiset laskemat rakentamiskustannuksista ja muista sopimukseen perustuvista kustannuksista. Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa nimetä ulkopuolinen taloudentarkastaja, jolla on oikeus tarvittavassa laajuudessa tutustua kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan kirjanpitoon kustannusten oikeellisuuden

varmistamiseksi. Taloudentarkastajalla on oikeus tarkastaa Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan dokumentaatiota, joka on laadittu Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien tuottamista varten. Taloudentarkastaja saa luovuttaa tai ilmaista kyseisiä tietoja Vuokralaiselle vain siinä määrin kuin on tarpeen ja välttämätöntä hanketta koskevan asianmukaisen raportin antamiseksi ja siten, ettei toisen osapuolen ammatti- ja liikesalaisuuksia eikä salassapitosopimuksia vaaranneta eikä mahdollisesti soveltuvia pörssisääntöjä rikota. Tällaisen mahdollisen katselmuksen/auditoinnin suorittamiseksi tarkastajalle järjestetään pääsy kaikkeen tarkastuksen kannalta tarpeelliseen hanketta koskevaan Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan aineistoon ja tiloihin.

Jos Vuokralainen ei hyväksy Vuokranantajan esittämää laskelmaa, Vuokralaisen on toimitettava siitä Vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus sisältäen Vuokralaisen vaatimat muutokset ja niiden perustelut sekä Vuokralaisen oikeana pitämän vuokran määrä. Vuokralaisella on oikeus riitauttaa vuokran määrä ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kohtuullisen ajan kuluttua, kuitenkin viimeistään 6 kuukaudessa siitä, kun Vuokralainen on saanut taloudentarkastajan asiaa koskevan raportin ja Vuokranantajan kirjallisen vastauksen vuokralaisen vaatimiin muutoksiin ja niiden perusteluihin eikä asiassa ole saatu osapuolten välille sovinnollista ratkaisua.

10. Vuokrauksen kohteen kunto vuokra-ajan alkaessa

Vuokrauksen kohde luovutetaan vuokralaiselle täysin käyttöön otettavassa kunnossa ja viranomais määräykset täytettynä kohdan 2 mukaiseen ja tämän sopimuksen liitteissä vaadittuun käyttötarkoitukseen

11. Vuokrakohteen luovutuksen viivästys

Mikäli Vuokranantaja viivästyy tilojen luovutuksessa tässä sopimuksessa sovitusta aikataulusta, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan viivästyssakkoa kultakin alkavalta viikolta 1500 euroa per päivä, kuitenkin korkeintaan 50 päivältä.

. Lisäksi Vuokranantaja on joka tapauksessa velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle syntyneet vahingot viivästyssakon ylittävältä osin.

12. Vuokrauksen kohteen kunto-, hoito- ja seuranta vuokra-aikana

12.1 Vuokranantajan ja Vuokralaisen velvoitteet

Vuokranantaja vastaa mahdollisen hoitovastikkeen maksusta Kiinteistöyhtiölle.

Vuokranantaja vastaa Vuokrauksen kohteen ylläpidosta, korjauksista ja uusimisesta mukaan lukien mutta mitään poissulkematta esimerkiksi runko-, lattia-, seinä- ja kattorakenteista sekä sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämpöverkon sekä muiden taloteknisten järjestelmien ylläpito-, korjaus- ja uusimiskustannuksista liitteen x vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa, että tilojen sisäilmasto-olosuhteille (mukaan lukien tiloille tarjouspyynnössä ja liitteessä x asetetut erityisvaatimukset mm. kosteus-, lämpötilaolosuhteista) ja muille laatuvaatimuksille (liitteet x-x) tilatyypikohdittain asetetut vaatimukset toteutuvat koko vuokrakauden ajan. Vuokranantaja sitoutuu samalla liitteen x mukaisesti korvauksiin.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen ja laitteiden/järjestelmien kunnon samalla tasolla kuin se on ollut vuokrakauden alkaessa koko vuokrauksen keston ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin se oli vuokrakauden alkaessa.

Vastuu Vuokralaisen hankkimien järjestelmien, koneiden, laitteiden ja kalusteiden hoidosta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksista sekä uusimisesta ja niiden mahdollisesti vaatimista luvista on kaikilta osin Vuokralaisella.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sen Vuokrauksen kohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita Vuokrauksen kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokralaisen kustannuksella tälle kuuluvat tehtävät, mikäli tämä laiminlyö niiden hoitamisen eikä huomautuksen saatuaan ilman aiheetonta viivytystä ja kohtuullisessa ajassa korjaa tilannetta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa määräystenmukaisuudesta samoin kuin toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta ja rasituksesta luonnollista kulumista lukuun ottamatta.

Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle Vuokrauksen kohteessa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Ilmoitus on tehtävä ilman aiheetonta viivytystä vian tai puutteen ilmenemisen jälkeen.

Vuokralainen on muutoinkin aina velvollinen ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin vuokrauksen kohdetta uhkaavan vahingon estämiseksi tai sen rajoittamiseksi. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi suojaustoimia, viallisen laitteen / varusteen poiskytkemistä ja käytöstä pidättymistä sekä Vuokranantajan lisäksi ilmoitusta viranomaiselle ja mahdolliselle huoltoyhtiölle.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kohteen kiinteistöhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalveluiden hankkimisesta ja kustannuksista ja kustannuksista liitteenä x olevan vastuunjakotaulun mukaisesti.

Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muiden muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Edellä mainitut työt sisältävät myös kiireelliset työt.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistöhoitotehtävät kiinteistöhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 5) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, pois lukien luku 2 käyttäjäpalvelut, liite 6). Kiinteistöhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistöhoitotapaa.

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.

12.2 Huoneiston kunto, kunnossapitotyöt ja vuokranalennukset sekä vahingonkorvaus

Vuokra-alennusten osalta noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/482) jäljempänä tässä sovituin täsmennyksin.

Mikäli tilojen kunto ei vastaa tässä sopimuksessa ja sen liiteasiakirjoissa ja palvelukuvauksessa edellytettyä tasoa, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle hyvitystä liitteen 8 mukaisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen hyvityksen ylittävältä osin. Muilta osin vuokrasopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta esim. oikeutta vuokranalennukseen, mikäli tiloja ei voida käyttää Vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralaisen ja käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet ja puutteet kiinteistönhoidon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee Vuokranantaja korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti ja Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun puutteen tai virheen viipymättä. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokranantaja viipymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä tai Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava teettämishuosta kirjallisesti sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen aika virheen korjaamiseksi. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus hyvitykseen liitteen x mukaisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen hyvityksen ylittävältä osin ja/tai oikeus vuokranalennukseen siltä osin kuin tiloja ei ole voitu käyttää.

Mikäli ylläpitopalvelun taso ei vastaa tämän sopimuksen liitteessä x määriteltyä laatutasoa, osapuolet sitoutuvat sopimaan yhdessä seurantajakson, jonka aikana palvelun laatua seurataan Vuokralaisen ja Vuokranantajan toimesta yhdessä. Vuokranantajan on Vuokralaisen perustellusta vaatimuksesta vaihdettava Palveluntuottaja viipymättä toiseen palveluntuottajaan, mikäli seurantajakson kuluessa asia ei korjaannu. Seurantajakson pituus tulee määrittää suhteessa sopimusrikkomukseen tai laiminlyöntiin.

Mikäli ylläpitopalvelun laadussa on edellä mainittujen toimenpiteiden jälkeen edelleen virheitä tai puutteita, on vuokralaisella oikeus ottaa palvelu itselleen. Vuokralaisella on

oikeus ottaa ylläpitopalvelu välittömästi hoidettavakseen ilmoittamalla tästä kirjallisesti Vuokranantajalle. Tällöin vuokraa alennetaan vastaavasti.

Mahdollisia palvelupuutteisiin liittyviä hyvitysvaatimuksia tarkastellaan palvelukohtaisesti ja hinnan alennus lasketaan kyseessä olevan palvelun hintaosuudesta liitteen x mukaisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen hyvityksen ylittävältä osin.

12.3 Seurantaryhmä

Ennen sopimuksen alkamista Vuokralainen järjestää Vuokranantajalle suunnatun aloituskokouksen, jonka tavoitteena on varmistaa sopimuksen toimivuus. Kokouksessa esitellään sopimuksen sisältö ja ylläpitopalveluiden sisältö ja toteutus sekä laadunhallintajärjestelmään kuuluvat muut toimenpiteet sopimuskauden aikana. Tilaisuudessa käydään läpi mm. palvelukuvaukset, laadunvalvonnan periaatteet, yhteistoimintamallit ja muu yhteistyö. Vuokranantajan edustaja vastaa muistioiden dokumentoinnista ja tallentamisesta Vuokralaisen kanssa sovitulla tavalla.

Tarvittaessa Vuokralainen järjestää Vuokranantajalle ja käyttäjäasiakkaiden yhteyshenkilöille suunnatun seurantakokouksen, jonka tavoitteena on varmistaa sopimuksen toimivuus tiloissa.

Ohjausryhmäkokous

Hankkeen rakentamisaikana Vuokralainen osallistuu hankkeen ohjausryhmätyöskentelyyn, jossa seurataan hankkeen etenemistä, kustannuksia ja raportoidaan olennaisista kustannusmuutoksista vuokrasopimusta solmittaessa tiedossa olleeseen kustannustasoon. Ohjausryhmässä käsitellään Vuokralaisten mahdolliset lisä- ja muutostyöesitykset, jolloin Vuokralaiselle ilmoitetaan muutoksen vuokra vaikutus.

Sopimuksen voimassaoloaikana sopimuksen toimivuutta ja palvelun laatua seurataan Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisissä vähintään puolivuositain pidettävissä seurantakokouksissa.

Seurantakokousten asialista:

- Kokouksen avaus ja järjestäytyminen
- Edellisen kokouksen avoimet asiat ja niiden seuranta
- Seuranta ja valvonta
- Vuokralaisen ajankohtaiset asiat
- Vuokranantajan ajankohtaiset asiat
- Muut asiat
- Seuraava kokous
- Kokouksen päättäminen

Vuokranantajalla ei ole oikeutta veloittaa erikseen edellä mainituista tapaamisista.

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhdessä sopia myös muista seurannan mittareista.

Tavoitteena on sopimuksen laatutavoitteiden toteutumisen seuranta, arviointi sopimuksen voimassaoloaikana. Ohjausryhmän tehtävänä on seurata sopimuksen toteutumista ja Osapuolten tavoitteena on tarvittaessa tehdä tiloihin ja palveluihin liittyen yksimielisiä päätöksiä (tilojen korjausaikataulut, kalusteiden uusimissuunnitelma, sisäilma-asiat jne). Mikäli yksimielisiä päätöksiä ei saavuteta kahdessa peräkkäisessä kokouksessa jostakin aiheesta, viedään asian käsittely sopimuksen allekirjoittajien käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Ohjausryhmän kokoonkutsujana toimii Vuokralainen.

Ohjausryhmässä seurattavia asioita ovat:

- Saadut palautteet, raportista tulee ilmetä kohteeseen liittyvät palautteet sekä niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen
- Toteutettujen asiakastyytyväisyyskyselyjen tulokset (Vuokralaisen tai Vuokranantajan toteuttamat)
- Suoraan Vuokranantajalle tulleet palautteet sekä niiden hoitosuunnitelmat ja toteutuminen
- Suoritettujen laadunarviointien tulokset, hyväksytyjä ja hylättyjä arviointeja / kpl
- Vähäistä suuremmat laatu poikkeamat ja niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen
- Merkittävät poikkeamat ja niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen
- Laatuun liittyvät hyvitykset (€)

Kerran (1) vuodessa ohjausryhmässä tarkastellaan edellisen vuoden toteuma edellä mainituista seurattavista asioista.

Vuokranantaja vastaa laadunhallintaan liittyvän tiedon, kuten kokous- ja palaveripöytäkirjojen sekä laaturaporttien dokumentoinnista ja tallentamisesta Vuokralaisen kanssa sovitulla tavalla.

Laadunhallinnan ja palautteiden avulla kerättyä tietoa hyödynnetään palveluiden kehittämisessä ongelmien ennaltaehkäisemiseen, korjaaviin toimenpiteisiin ongelmien ilmettyä, sekä toiminnan jatkuvaan kehittämiseen. Kumpikin Osapuoli nimittää ohjausryhmään yhtä monta edustajaa (vähintään kaksi (2)). Vuokralaisen edustaja toimii puheenjohtajana ja Vuokranantajan edustaja sihteerinä. Vuokranantajalla ei ole oikeutta veloittaa erikseen tapaamisista.

13. Peruskorjaukset ja -parannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön peruskorjauksista.

Peruskorjauksella tarkoitetaan erillisenä suhteellisen suurena hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa alkuperäistä laatutasoa nostamatta uusitaan

kokonaisuudessaan korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuksen osakokonaisuus, joka on saavuttanut teknis-taloudellisen elinkaarensa lopun siten, ettei sitä säännöllisellä ja kohtuullisilla ylläpitoon kuuluvilla hoidolla ja kunnossapidolla tai vuosikorjauksilla voida saattaa sen käytöltä kohtuullisesti edellytettävään kuntoon. Tässä tarkoitettuja peruskorjaushankkeina toteutettavia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi vesikaton uusiminen, ulkovaipan uusiminen, ulkoikkunoiden ja -ovien kokonaisvaltainen uusiminen tai LVISA -keskuslaitteiden/verkostojen uusiminen ja taloautomaatiojärjestelmien uusiminen.

Mikäli Vuokralainen havaitsee peruskorjaustarpeita, tulee sen ilmoittaa niistä viipymättä Vuokranantajalle.

14. Vuokraoikeuden siirto, edelleen- ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus, ilman Vuokranantajan lupaa, siirtää vuokrasopimus tai osa siitä ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet yhtiölle, joka kuuluu Vuokralaisen kanssa samaan konserniin.

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja edelleenvuokrata Vuokrauksen kohdetta ilman Vuokranantajan lupaa. Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle edelleenkin kaikista Vuokralaiselle tämän vuokrasopimuksen tai lain mukaan kuuluvista velvollisuuksista kuin omistaan, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Jos Vuokranantaja on antanut luvan koko vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle ainoastaan tilanteessa, jossa Vuokrakohteen hallintaan oikeutetut osakkeet luovutetaan samanaikaisesti vuokrasopimuksen siirronsaajalle. Vuokranantajan on varattava Vuokralaiselle kohdan 16 xx mukainen mahdollisuus Vuokrakohteen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastukseen ennen osakkeiden luovutusta siirronsaajalle.

15. Vuokralaisen korjaus- ja muutostyöt

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan suorittaa vuokra-aikana Vuokrauksen kohteessa sellaisia omasta toiminnasta johtuvia korjaus-, parannus- tai muutostöitä (jäljempänä ”Muutostyöt”).

Mikäli Vuokralainen haluaa vuokra-ajan kuluessa tehdä tai teettää vähäistä merkittävämpiä Muutostöitä, on sen aina ilmoitettava Muutostöistä kirjallisesti etukäteen Vuokranantajalle. Vähäistä merkittävämpi on esimerkiksi Muutostyö, jonka suorittaminen saattaa vaikuttaa Vuokranantajan tai Kiinteistöyhtiön vastuulla oleviin Vuokrauksen kohteen osiin tai Vuokrauksen kohdetta ympäröiviin Kiinteistöyhtiön rakennuksen tiloihin ja niiden käyttöön. Ilmoituksen tulee sisältää asianmukainen selvitys Muutostyön laadusta ja laajuudesta. Vuokranantajalla on ilmoituksen saatuaan

oikeus ainoastaan terveyteen tai turvallisuuteen liittyvästä syystä kieltää Muutostyön suorittaminen. Mikäli Vuokranantaja haluaa käyttää kiello-oikeuttaan, on sen ilmoitettava kiello perusteineen Vuokralaiselle neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa Vuokralaisen ilmoituksen vastaanottamisesta lukien. Kiellon sijasta Vuokranantajalla on vastaavassa ajassa oikeus perustellusta syystä asettaa Muutostyön suorittamista koskevia työtapaa-, laatu-, aikataulu-, ja vastaavia vaatimuksia, jolloin Muutostyö on sallittua suorittaa vain niiden mukaisesti. Edellä mainittujen vaatimusten tulee olla kohtuullisia ja välttämättömiä ottaen huomioon Muutostyön laatu- ja laajuus.

Vuokralainen vastaa kaikista tekemiensä tai teettämiensä Muutostöiden asianmukaisesta sekä lupien ja määräysten mukaisesta suorittamisesta, kustannuksista sekä niiden vaatimista viranomaisluvista ja tarkistuksista. Mikäli Vuokranantaja on edellyttänyt edellä kuvatusti työtapaa-, laatu-, aikataulu yms. vaatimuksia, vastaa Vuokranantaja antamistaan ohjeista. Vuokranantaja sitoutuu käytettävissään olevilla kohtuullisilla keinoilla myötävaikuttamaan siihen, että Kiinteistöyhtiö hakee Muutostöille tarvittavat viranomaisluvut tai antaa Vuokralaiselle valtakirjan hakea tarvittavat viranomaisluvut.

Mikäli Vuokralainen rikkoo edellä Muutostöistä sovittua, on Vuokranantajalla milloin tahansa oikeus poistaa Muutostyöt ja ennallistaa Vuokrauksen kohde Vuokralaisen kustannuksella, paitsi siinä tapauksessa että 1) tämä olisi Vuokralaisen kannalta kohtuutonta ottaen huomioon laiminlyönnin seuraukset ja vaikutukset Vuokralaiselle tai 2) muutostyöstä ei aiheudu Vuokranantajalle haittaa tai vahinkoa.

16. Vuokralaisen lunastusoikeus ja sopimuksen purkusoikeus erityistilanteessa

Vuokralaiselle syntyy oikeus lunastaa Vuokranantajalta kohteen hallintaan oikeuttavat osakkeet/tilat tai osa niistä, kun vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta on kulunut kymmenen (10) vuotta. Lunastusoikeus syntyy aina x (x) vuoden välein ja viimeisen kerran kohdan 4 mukaisen määräaikaisen vuokra-ajan päättyessä.

Lisäksi Vuokralaiselle syntyy lunastusoikeus aina silloin, kun Vuokranantaja kirjallisesti ilmoittaa aikeestaan luovuttaa millä tahansa tavalla Vuokrauksen kohteen hallintaan oikeuttavat osakkeet/tilat tai osa niistä kolmannelle, joko sovitusta kauppahinnasta tai jäljempänä tässä sopimuksessa sovittuna lunastushintana. Lunastaja saa valita lunastushinnan määritystavan.

Vuokralaiselle syntyy lunastusoikeus myös silloin, kun Vuokranantajan x osakkaissa tapahtuu mikä tahansa muutos esimerkiksi osakekauppojen tai yritysjärjestelyiden seurauksena. Vuokranantajan on velvollisuus ilmoittaa tällaisesta osakkaiden muutoksesta viipymättä Vuokralaiselle. Tällöin lunastushinta on jäljempänä tässä sopimuksessa sovittu lunastushinta.

Lisäksi lunastusoikeus syntyy, mikäli Vuokranantaja laiminlyö veloitteensa koskien suostumus-, lunastus- ja myötämyyntilausekkeitä kohdassa 8.1 ja 8.2 tarkemmin kuvatusti tai kattohinnan sisällyttämisen yhtiöjärjestykseen ja/tai osakassopimukseen.

Mikäli Vuokranantaja toteuttaa osakkeiden/tilojen luovutuksen varaamatta Vuokralaiselle tässä sovittua mahdollisuutta lunastukseen tai laiminlyö huolehtia siitä, että yhtiöjärjestykseen ei sisälly suostumus-, lunastus- tai myötämyyntilausekkeitä tai vuokrattuja tiloja koskevan kustannusvastuunrajauksen (kattohinta) sisällyttämistä yhtiöjärjestykseen ja/tai osakassopimukseen on Vuokranantaja velvollinen maksamaan 500.000 euroa sopimussakkoa. Tämän lisäksi Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingot täysimääräisesti. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus päättymään välittömin oikeusvaikutuksin. Selvyyden vuoksi todetaan, että vahinkona tulee korvata esim. muuttokustannukset ja kaikki ne vahingot, joita Vuokralaiselle aiheutuu uusien tilojen hankinnasta esim. korkeamman vuokran yms. muodossa.

Vastaavasti Vuokranantaja on velvollinen maksamaan yllä kuvatusti sopimussakkoa ja vahingonkorvausta, mikäli se laiminlyö kohdassa 16 mainitun velvoitteen. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömin oikeusvaikutuksin.

Mikäli Vuokranantaja laiminlyö jonkun muun kuin edellä erikseen mainitun velvoitteen, laiminlyöntiin sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Lunastusoikeuden syntymisen edellytyksenä on, että Vuokralainen on täyttänyt kaikki tästä vuokrasopimuksesta johtuvat erääntyneet velvoitteen.

Vuokralaisen lunastusoikeus on kulloinkin voimassa kuusi (6) kuukautta sen syntymishetkestä lukien. Mikäli Vuokralainen ei sanotun kuuden kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoita Vuokranantajalle käyttävänsä lunastusoikeuttaan, on lunastusoikeus rauennut. Selvyyden vuoksi todetaan, että syntymishetkellä tarkoitetaan hetkeä, jolloin Vuokralainen sai tietää lunastukseen oikeuttavasta perusteesta kirjallisesti.

Lunastushinta on Vuokrauksen kohteen Vuokrasopimuksen lunastushetkellä voimassaolevan pääomavuokran vuotuinen määrä pääomitetun x (%) prosentilla. Esimerkkilaskelma, jossa pääomavuokra on a euroa / hm^2 :

a euroa $\times x$ hm^2 (neliömäärä tarkistettava vastaamaan toteutuvaa neliömäärää) $\times 12$ kuukautta = b € (vuotuinen pääomavuokra)

b € / $0,0x$ = c euroa (lunastushinta)

Lunastushinta on velaton.

Muista lunastuksen ehdoista Osapuolet neuvottelevat erikseen.

17. Menettely vuokra-ajan päättyessä

Mikäli Vuokralainen ei ole kohdan 16 mukaisesti lunastanut Vuokrauksen kohteen hallintaan oikeuttavia osakkeita, noudatetaan vuokra-ajan päättyessä seuraavaa:

Vuokrakohteen tyhjentäminen: Vuokralaisen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistettava Vuokrauksen kohteesta ja/tai kiinteistösaakeyhtiön alueelta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omistama omaisuus, jota ei tässä sopimuksessa tai muutoin ole sovittu jäävän Vuokranantajalle.

Vuokranantajalle jäävät aina kaikki Vuokrauksen kohteen alkuperäisvarustukseen tai sen korvanneeseen varustukseen kuuluva irtaimisto ja tavarat. Lisäksi Vuokranantajalle jäävät kaikki Vuokralaisen Muutostöinä Vuokrakohteeseen lisäämät kiinteät kalusteet, laitteet ja vastaavat. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa kalusteet (esim. hyllyjärjestelmät), koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Omaisuus, joka Vuokralaisella olisi oikeus ja velvollisuus poistaa Vuokrauksen kohteesta, mutta jota ei ole poistettu viimeistään vuokra-ajan päättymispäivän kuluessa, siirtyy korvauksetta Vuokranantajan omistukseen. Vuokranantajalla on tällöin harkintansa mukaan oikeus huolehtia sen hävittämisestä Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrakohteen siivous ja muu puhdistaminen: Vuokralaisen on vuokra-ajan päättymispäivän loppuun mennessä siivottava, puhdistettava, korjattava ja muutoinkin tarvittavin toimin ennallistettava Vuokrauksen kohde siihen tasoon, että se on luovutettavissa Vuokranantajalle luonnollista kulumaa lukuun ottamatta sitä hyvää kuntoa vastaavana, jossa se on luovutettu Vuokralaisen hallintaan, ja mihin kuntoon se vuokra-aikana tehdyillä luvallisilla Muutostöillä ja/tai Vuokranantajan töillä saatettu.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö edellä esitetyn velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus teettää Vuokrauksen kohteen edellä sovittuun kuntoon ja tasoon saattamisen edellyttämät puhdistus-, siivous-, korjaus- tms. ennallistamistyöt Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrauksen kohteen hallinnan luovuttaminen: Vuokralaisen on luovutettava Vuokrauksen kohteen hallinta Vuokranantajalle vuokra-ajan päättymispäivää seuraavana arkipäivänä klo. 12.00 mennessä.

Huoneiston hallinta katsotaan luovutetuksi, kun kaikki Huoneiston avaimet on luovutettu Vuokranantajan yhteyshenkilölle tai hänen määräämälleen.

Vaikka Vuokralaisen hallintaoikeus päättyy vuokra-ajan päättyessä, jatkuvat sen tämän sopimuksen mukaiset maksuvelvollisuudet, kunnes Vuokrakohteen hallinta on edellä sovitun mukaisesti luovutettu.

18. Sopimuksen muuttaminen ja ehtojen pätevyys

Muutokset tähän vuokrasopimukseen on tehtävä Osapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kummankin Osapuolen toimivaltaisen henkilön allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen jokin ehto todettaisiin pätemättömäksi, ei tämä merkitse koko vuokrasopimuksen pätemättömyyttä. Mikäli pätemättömäksi todetulla ehdolla katsotaan olevan olennainen merkitys vuokrasopimuksen ehtojen muodostaman kokonaisuuden tai Osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta, Osapuolet sitoutuvat muuttamaan pätemätöntä ehtoa siten, että uusi pätevä ehto vastaa taloudellisilta ja juridisilta vaikutuksiltaan mahdollisimman tarkasti alkuperäistä ehtoa.

Tähän vuokrasopimukseen kuuluvat tämän vuokrasopimuksen lisäksi seuraavat sopimusasiakirjat, jotka muodostavat Osapuolten välisen vuokrasopimuskokonaisuuden:

1. Tämä vuokrasopimus
2. Vastuunjakotaulukko, palvelukuvaukset
3. Tilaluettelo, Rakennustapaselostus ja laatuvaatimukset, Vahvistus vuokrakohteen valmistumisajankohdaksi, Vahvistus vuokran määräksi, Vahvistukset vuokra-alueen vastaanotto
4. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995 muutoksineen)

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä kuvattu.

Mikäli tähän sopimuskokonaisuuteen tulee muutoksia, on tämä vuokrasopimus päivitettävä siten, että kyseiset muutokset tulevat huomioiduksi.

19. Voimaantulo ja purkava ehto

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua molempien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Mikäli vuokra-ajan alkaminen viivästyy yli 3 kuukautta eikä viivästyminen johdu Vuokralaisen puolella olevista seikoista, Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus ilmoittamalla purkamisesta kirjallisesti Vuokranantajalle kohtuullisen ajan kuluessa purkuperusteesta tiedon saatuaan.

20. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensi asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

21. Voimaantulo, päiväys ja allekirjoitukset

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua molempien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena (2) yhtäpitävänä kappaleena, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Turussa .päivänä kuuta 2020

Oy

Turun kaupunki

LIITTEET :

- 1) Tilaluettelo
- 2) Rakennustapaselostus ja laatuvaatimukset
- 3) vastuurajataulukko
- 4) Vahvistus vuokrakohteen valmistumisajankohdaksi
- 5) Vahvistus vuokran määräksi
- 6) Vahvistus vuokra-alueen vastaanotto

Vastuunjakotaulukko ja palvelukuvaukset?