



SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMISESTA

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Castellum Trio Oy (jäljempänä ”**Vuokranantaja**”)
Y-tunnus: 2917625-3
c/o Castellum Oy
Lautatarhankatu 6
00580 Helsinki

1.2 Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilapalvelut (jäljempänä ”**Asiakas**”)
Y-tunnus: 0204819-8
PL 355
20101 Turku

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1 Osapuolten välillä on voimassa 30.12.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus (jäljempänä ”**Vuokrasopimus**”) koskien osoitteessa Puolalankatu 5, Turku sijaitsevaa noin 10 090 m² suuruista toimistorakennusta (jäljempänä ”**Vuokrakohde**”).

2.2 Tällä sopimuksella osapuolet sopivat Vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisesta ja eräistä muutoksista Vuokrasopimuksen ehtoihin.

3. VUOKRASOPIMUKSEN JATKAMINEN

3.1 Osapuolet sopivat vuokra-ajan jatkamisesta Vuokrasopimuksessa sovitun alkuperäisen määräajan (1.1.2015–31.12.2022) päättyttyä. Vuokrasopimus jatkuu voimassa määräajan päättyen 30.6.2027 (jäljempänä ”**Jatkokausi**”).

3.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Asiakkaalla ei ole Jatkokauden jälkeen oikeutta määräaikaiseen kolmen (3) vuoden jatkovuokrasopimukseen. Vuokrasopimus ei myöskään jatku toistaiseksi voimassa olevana Jatkokauden päättyttyä.

4. MUUTOKSET VUOKRASOPIMUKSEEN

4.1 Yleistä

4.1.1 Tässä sopimuksessa sovitaan jäljempänä määritellyistä muutoksista Vuokrasopimuksen ehtoihin.

4.1.2 Muilta osin Vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

4.2 Vuokra

Osapuolet sopivat, että kokonaisvuokran määrää korotetaan 1,8 €/m²/kk, eli yhteensä 18 162 €/kk.

4.3 Vuokrakohteen hoito ja ylläpito

4.3.1 Vuokrasopimuksen kappaleen 11 ”vuokrakohteen hoito ja ylläpito”, sisältäen kappaleet 11.1.1–11.1.5 ja 11.2–11.5, ehdot korvataan kokonaisuudessaan seuraavilla ehdoilla:

4.3.1.1 Asiakkaan tulee omalla kustannuksellaan hoitaa ja siivota Vuokrakohtetta huolellisesti vuokra-ajan loppuun asti siten, että Vuokrakohte säilyy hyvässä ja siistissä kunnossa ja olennaisesti samassa kunnossa kuin se oli vuokra-ajan alkaessa, lukuun ottamatta tavanomaista kulumista. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa Vuokrakohteen kunto vuokra-ajan aikana.

4.3.1.2 Mikäli Asiakas katsoo Vuokrakohteen olevan vuokra-ajan alkaessa tai myöhemmin vuokra-aikana puutteellisessa kunnossa, tulee Asiakkaan ilmoittaa asiasta välittömästi Vuokranantajalle. Asiakkaalla ei ole oikeutta korjata puutteellisuutta itse ilman Vuokranantajan antamaa kirjallista suostumusta. Asiakkaalla on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Asiakas on velvollinen ilmoittamaan välittömästi tiloissa havaitsemistaan vahingoista tai epäilyistä vahingoista.

4.3.1.3 Osapuolten välisestä ylläpidon vastuunjaosta on sovittu Vuokrasopimuksen liitteenä 2 olevassa kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiden sekä korjausrakentamisen vastuunjakotaulukossa (**”Vastuunjakotaulukko”**). Ellei Vastuunjakotaulukossa tai muutoin kirjallisesti ole toisin sovittu, Asiakas hoitaa ja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen kunnossapito- ja korjaustöistä, kuten pintamateriaaleista ja -käsittelystä; seinien, katon ja lattian päällysteistä; sisustuksesta ja sen suunnittelusta; ovien ja ikkunoiden puhdistuksesta, huollosta ja korjauksista; valaisinten ja lamppujen vaihdosta, korjauksesta sekä kierrättämisestä ja pois kuljettamisesta; sekä kaikista Vuokrakohteen kunnan säilyttämisen edellyttämistä töistä. Asiakas vastaa kustannuksellaan myös Vuokrakohteessa olevien koneiden, laitteiden, kalusteiden ja muiden varusteiden hoidosta, huollosta ja korjauksesta riippumatta niiden omistajasta.

4.3.1.4 Ellei Vastuunjakotaulukossa ole toisin sovittu, Vuokranantaja on vastuussa peruskorjauksista ja peruskorjauksen luonteisista korjauksista, jotka johtuvat Vuokrakohteen rakenteiden tavanomaisesta kulumisesta tai kiinteistön perustasoisten LVI-, sähkö- ja automaatiojärjestelmien tavanomaisesta pitkäaikaisesta kulumisesta.

4.3.1.5 Mikäli Asiakas laiminlyö edellä mainitut tai muut Vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, Vuokranantaja on oikeutettu suorittamaan tarpeelliset työt ja toimenpiteet Asiakkaan kustannuksella.

4.3.2 Vuokrasopimuksen liitteet 4–6 poistetaan tarpeettomina.

4.4 Asiakkaan korjaus- ja muutostyöt

4.4.1 Vuokrasopimuksen kappaleen 14 ”vuokralaisen muutostyöt” ehdot korvataan kokonaisuudessaan seuraavilla ehdoilla:

- 4.4.1.1 Asiakas ei ole oikeutettu suorittamaan Vuokrakohteessa korjaus- ja muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Asiakas ei kuitenkaan tarvitse Vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta vähäisiin ja tavanomaisiin päivittäisiin korjaustöihin.
- 4.4.1.2 Edellistä ehtoa 4.4.1.1 sovelletaan myös kylttien, kilpien, markiisien, mainosvalojen ja muiden vastaavien varusteiden asentamiseen, sekä kaikkiin asennuksiin, jotka näkyvät Vuokrakohteen ulkopuolelle.
- 4.4.1.3 Jos Asiakas luvan saatuaan tekee korjaus- ja muutostöitä, Asiakas on velvollinen noudattamaan töissä kaikkia Vuokranantajan niistä antamia ohjeita ja määräyksiä. Mikäli Asiakas on suorittanut korjaus- ja muutostöitä vastoin Vuokranantajan ohjeita ja määräyksiä, Asiakas on velvollinen Vuokranantajan niin vaatiessa saattamaan Vuokrakohteen vastaamaan kuntoa, jossa Vuokrakohte oli ennen kyseisiä töitä tai muuhun Vuokranantajan vaatimaan kuntoon.

4.5 Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt

4.5.1 Vuokrasopimuksen kappaleen 15 ”vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt” ehdot korvataan kokonaisuudessaan seuraavilla ehdoilla:

- 4.5.1.1 Vuokranantajalla on vuokra-aikana oikeus tehdä tai teettää kiinteistössä tai Vuokrakohteessa hoitotoimenpiteitä ja/tai korjaus- ja muutostöitä. Hoitotoimenpiteiden tai korjaus- ja muutostöiden kohdistuessa Vuokrakohteeseen, tulee Vuokranantajan ilmoittaa töistä Asiakkaalle vähintään kolme (3) päivää ennen töiden aloittamista.
- 4.5.1.2 Mikäli työt aiheuttavat Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä, tulee Vuokranantajan ilmoittaa niistä Asiakkaalle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen töiden aloittamista.
- 4.5.1.3 Vuokranantajalla on välittömästi ilman edellä mainittuja ilmoitusaikoja oikeus suorittaa hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.
- 4.5.1.4 Asiakkaalla ei ole oikeutta vuokranalennukseen, hyvitykseen tai Vuokrasopimuksen päättämiseen sellaisen korjaus- ja muutostyön johdosta, (i) joka on ollut tiedossa Vuokrasopimusta tehtäessä, (ii) joka johtuu tavanomaisesta kiinteistön teknisestä elinkaarikunnossapidosta tai (iii) josta ei aiheudu olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käytölle. Asiakkaalla ei ole myöskään oikeutta hyvitykseen, mikäli muutos- tai korjaustyötarve on johtunut Vuokrasopimuksen tai lain mukaan Asiakkaan vastuulla olevasta seikasta.
- 4.5.1.5 Asiakkaalla ei ole Vuokrasopimuksen purku- tai irtisanomisoikeutta Vuokranantajan käyttäessä tämän kappaleen 4.5 mukaisia oikeuksiaan.

4.6 Vastuut

4.6.1 Vuokrasopimuksen kappaleen 13 ”vahingonkorvausvelvollisuus” ehdot korvataan kokonaisuudessaan seuraavilla ehdoilla:

- 4.6.1.1 Asiakas on velvollinen korvaamaan Vuokrakohteelle ja/tai kiinteistölle tai Vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön irtaimelle tai muulle omaisuudelle aiheutuneet vahingot. Lisäksi Asiakas on velvollinen korvaamaan kaikki Vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta Vuokranantajalle tai kiinteistöyhtiölle aiheutuneet vahingot, kustannukset ja kulut.
- 4.6.1.2 Vuokranantaja vastaa tämän Vuokrasopimuksen perusteella välittömistä vahingoista.
- 4.6.1.3 Asiakkaalla on oikeus saada korvauksena vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona Vuokrakohtetta ei ole voitu käyttää tai jona Vuokrakohte ei ole ollut sovitussa kunnossa, mikäli vika tai puute johtuu Vuokranantajan syyksi luettavasta tuottamuksesta. Korjaus- ja muutostöiden osalta noudatetaan kappaleen 4.5 ehtoja.
- 4.6.1.4 Asiakas ei vapaudu vuokranmaksuvelvollisuudesta tai ole oikeutettu vuokran alennukseen tai korvauksiin Vuokranantajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta syystä aiheutuneesta Vuokrakohteen käytön tilapäisestä estymisestä tai häiriintymisestä eikä Vuokranantaja vastaa Asiakkaan tai kolmannen osapuolen omaisuudelle näistä syistä aiheutuneesta vahingosta. Tällaiseksi syyksi katsotaan muun ohella niin sanotut *force majeure* -tilanteet; tulipalo, palohälytys, ilkeä vahinko; ihmisen hengen ja terveyden sekä vähäistä suuremman omaisuuden suojelemiseksi tehdyt toimenpiteet; keskeytykset, rajoitukset ja häiriöt sähkön, lämmön, jäähdytyksen, ilmanvaihdon, veden tai kaasun saannissa tai tietoteknisten järjestelmien toiminnassa; vuoto, viemäritukos tai muu sellainen syy; viranomaisten määräämät kiinteistön käyttöön tai Asiakkaan toimintaan kohdistuvat rajoitukset; sekä kolmansien tahojen toimesta Vuokrakohteen ulkopuolella tehtävät toimenpiteet (esim. lähihuoneistojen, -kiinteistöjen tai katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai näiden toimenpiteiden laiminlyönnit.
- 4.6.1.5 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteessa olevaan Asiakkaan omaisuuteen tai Vuokrakohteessa oleviin kolmansiin tai heidän omaisuuteensa kohdistuvista vahingoista, mikäli ne ovat aiheutuneet Vuokranantajan syyksi luettavasta tuottamuksesta. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Asiakkaan irtaimistolle aiheutuvia vahinkoja.
- 4.6.1.6 Mikäli Asiakas havaitsee Vuokranantajan rikkovan Vuokrasopimusta, Asiakkaan on esitettävä Vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus rikkomuksesta kohtuullisessa ajassa, kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Asiakas on havainnut tai tämän olisi pitänyt havaita rikkomus. Muussa tapauksessa Asiakas menettää oikeuden esittää vaatimuksia rikkomuksen johdosta.

5. VOIMAANTULO JA ALLEKIRJOITUKSET

- 5.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

5.2

Tämä sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samanasaisena kappaleena, yksi (1) kummallekin osapuolelle. Vaihtoehtoisesti sopimus voidaan allekirjoittaa sähköpostin välityksin tai sähköistä allekirjoituspalvelua käyttäen. Sähköinen allekirjoitus vastaa sitovuudeltaan ja merkitykseltään paperille kirjoitettua allekirjoitusta.

Paikka ja päiväys

CASTELLUM TRIO OY

Nimi

Nimi

Paikka ja päiväys

TURUN KAUPUNKI

Nimi

Nimi