

# Toimitilojen alivuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 1/3

## Vuokranantaja

<b>Nimi:</b> Turun kaupunki, Tilapalvelut	<b>Y-tunnus:</b> 0204819-8
<b>Osoite:</b> PL 355, 20101 Turku	<b>Puhelin:</b> 050 558 9365
<b>Yhteyshenkilö:</b> Leevi Luoto, vs. tilapalvelujohtaja	<b>Sähköposti:</b> leevi.luoto@turku.fi
<b>Vuokranmaksutili:</b> FI87 5710 0420 2672 96	
<b>Välittäjä-tunnus:</b> 003703575029	<b>OVT-tunnus:</b> 00370204819800100
<b>Tilausviite:</b> käytetään kulloisenkin laskun mukaista viitettä	

## Vuokralainen

<b>Nimi:</b> Varsinais-Suomen Hyvinvointialue	<b>Y-tunnus:</b> 3221065-1
<b>Osoite:</b> Kiinanmyllynkatu 4-8, 20521 Turku	<b>Puhelin:</b> 040 5804916
<b>Yhteyshenkilö:</b> Juha Rantasalo	<b>Sähköposti:</b> juha.rantasalo@tyks.fi

## Vuokrauskohte tai kohteet ja vuokra yhteensä

Luettelo yksittäisistä kohteista ja kohteiden tarkemmista tiedoista

Osoite	Kohde tai kohteet	Kohdekohtainen irtisanomisehto	vuokra-aika ja	Pinta-ala yht. (h <sup>2</sup> )	Vuokra yht. (€/kk)
Kärsämäentie 11, 20360 Turku	Kärsämäen AKK, hallinnon tilat (3.krs 2592m <sup>2</sup> ja 5.krs 105m <sup>2</sup> )	1.1.2023 toistaiseksi voimassa oleva. Irtisanomisehto vuokranantajan puolelta 11kk, Vuokralaisen puolelta 13kk.		2697	24 830,00 €
Pitkäpellonkatu 6, 20900 Turku	Moikoisten hammashoitola (2. krs, LH 4 + lisätilat yht. 40 m <sup>2</sup> )	1.1.2023 toistaiseksi voimassa oleva. Irtisanomisehto vuokranantajan puolelta 5kk, Vuokralaisen puolelta 7kk.		386	5281,00 €

## Lisätiedot

Vuokrattujen kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, mutta vuokran määrittelyssä on käytetty arvioituja tai muutoin tiedossa olevia pinta-aloja.	
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina, mutta niihin lisätään laskutuksen yhteydessä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	
Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan.	
Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu sopimusehdoissa.	<b>Vuokranmaksujakso</b> on yksi (1) kuukausi.
<b>Viivästyskorko</b> Voimassa olevan korkolain mukainen.	<b>Eräpäivä</b> on kunkin kuun 2. päivä

# Toimitilojen alivuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 2/3

<b>Vuokra-aika</b>
Kärsämäentie 11: Sopimus alkaa 1.1.2023 toistaiseksi voimassa olevana. Irtisanomisehto vuokranantajan puolelta 11kk, Vuokralaisen puolelta 13kk. Pitkäpellonkatu 6: Sopimus alkaa 1.1.2023 toistaiseksi voimassa olevana. Irtisanomisehto vuokranantajan puolelta 5kk, Vuokralaisen puolelta 7kk.

## Vuokrantarkistus (viite vuokra-asetuksen 7 § ja yleisten ehtojen kohta 4.3)

<b>Tarkistustyyppi</b> Indeksitarkistus
<b>Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan. Ensimmäinen vuokrantarkistusvuosi on vuosi 2024.</b>

## Vuokravakuus (viite yleisten ehtojen kohta 1.3)

Vuokravakuutta ei vaadita.

## Muut ehdot

<p>-Osapuolet sopivat, että tämän sopimuksen alivuokralainen vastaa alivuokrattavien tilojen osalta päävuokrasopimuksessa asetetuista päävuokralaisen ylläpito ja huoltovelvoitteista (pl. kulunvalvonta). Päävuokrasopimus on liitetty tämän sopimuksen liitteeksi. Lisäksi alivuokralainen vastaa tiloissa olevien toimintaansa palveluevien laitteiden ja järjestelmien huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta kustannuksellaan.</p> <p>-Vuokralainen vastaa käyttösähkön ja veden kustannuksesta kulutuksensa mukaisesti sitoutuen tekemään sopimukset omatoimisesti toimittajien kanssa. Mikäli tämä ei ole mittaroinneista johtuen mahdollista, laskutetaan vedestä ja sähköstä arvion perusteella suhteuttaen toiminnan luonteen mukaisella painotuksella kiinteistön kokonaiskulutukseen.</p> <p>-Vuokralainen on tietoinen, että sopimus allekirjoitetaan ehdollisena Turun kaupunginvaltuuston hyväksynnälle.</p> <p>-Hyvinvointialueella ei ole mahdollista kohteiden runsaan lukumäärän vuoksi toteuttaa vuokrakauden alussa kunto-, turvallisuus- tai käyttötarkoituksen soveltuvuustarkastuksia tai tarkastelua sen osalta, että vuokrasopimuksessa eriteltyt tilat vastaavat laajuudeltaan käytössä olevia tiloja. Hyvinvointialueella on oikeus avata vuokrasopimus 12 kk sisällä sopimuksen allekirjoitushetkestä uuden vuokran neuvottelemista varten, mikäli kiinteistössä on merkittäviä puutteita em. kunto- tai turvallisuusasioissa, tai vuokrattavien tilojen laajuus ei vastaa käytössä olevia tiloja, tai keskeyttää vuokran maksu rakennuksen tai tilan käyttöä estävissä tapauksissa.</p> <p>-Kiinteistön vuokrasopimus sisältää maanvuokran ja oikeuden kiinteistön parkkipaikkojen käyttöön nykyisen käytön laajuisesti, ellei asiasta ole erikseen sovittu muuta. Vuokranantaja voi irtisanoa parkkipaikkojen käyttöoikeuden 2kk irtisanomisaikaa noudattaen.</p> <p>-Hyvinvointialueen mahdollisesti tarvitsemista muutostöistä kiinteistöön sovitaan erikseen ja huomioidaan vuokraa korottavina tekijöinä.</p>
---

## Liitteet (valinnaiset)

<ol style="list-style-type: none"><li>Päävuokrasopimus Kärsämäentie 11</li><li>Päävuokrasopimuksen Kärsämäentie 11 vastuunjakotaulukko</li><li>Päävuokrasopimus Pitkäpellonkatu 6</li><li>Pohjakuvat (toimitettu Maakuntien tilakeskuksen -teams kanavaan)</li></ol> <p>Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, sopimusteksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerjärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.</p>
--

# Toimitilojen alivuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 3/3

## Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimuksen. Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajillaan on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallinto- tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan ohjesäännön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

Sopimus on ehdollinen Turun kaupunginvaltuuston hyväksynnälle.

## Sopimuksen allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

**Paikka ja aika**

**Paikka ja aika**

**Vuokranantaja**

**Vuokralainen**

Tuomas Heikkinen  
Kansliapäällikkö

Timo Seppälä

## 1. Sopijapuolet

### **Vuokranantaja**

Turun Aikuiskoulutussäätiö sr  
PL 776  
20361 Turku

Y-tunnus: 0142247-5

Vuokranantajan yhteyshenkilö Sopimukseen liittyvissä asioissa toimitusjohtaja Tommi Forss, [tommi.forss@turunakk.fi](mailto:tommi.forss@turunakk.fi), puh. 040 714 0294

Myöhemmin ”**Vuokranantaja**”

### **Vuokralainen**

Turun kaupunki  
Tilapalvelukeskus  
Käyntiosoite: Linnankatu 90 E, 20100 Turku  
20100 Turku  
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa: tilahallintapäällikkö Leevi Luoto, [leevi.luoto@turku.fi](mailto:leevi.luoto@turku.fi), puh. 050 558 9365

Myöhemmin ”**Vuokralainen**”

## 2. Sopimuksen peruste

Kaupunginvaltuuston päätös 17.5.2021 § xx

## 3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin ”Sopimus”) kohteena ovat Vuokranantajan omistamalla kiinteistöllä osoitteessa Kärsämäentie 11, 20360 Turku, olevassa päärakennuksessa sijaitsevat tilat sekä ruokalarakennuksen 2. kerroksen tilat.

Tilojen pohjapiirustukset ovat liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on esitetty Vuokralaiselle vuokrattavat tilat, jotka sijaitsevat päärakennuksen kerroksissa 1–3 ja 5 sekä ruokalarakennuksen 2. kerroksessa.

Vuokrattavien tilojen laajuus on seuraava:

kerros 1.	1091 m <sup>2</sup>
kerros 2.	2600,6 m <sup>2</sup>
kerros 3.	2599,7 m <sup>2</sup>
kerros 5.	97 m <sup>2</sup>
ruokala 2. krs	265,50 m <sup>2</sup>

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevan piha-alueen ja pysäköintipaikat.

Vuokrattavien tilojen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Sopijapuolet toteavat, että edellä tarkoitetun vuokrakohteen lisäksi voidaan Vuokralaiselle vuokrata myös 4. kerroksen tilat erillisellä vuokrasopimuksella, mikäli tila on vapaana ja vuokrattavissa. Vuokran määrästä sovitaan erikseen, mutta muilta osin vuokrasopimuksen ehdot ovat tämän Sopimuksen ehtoja vastaavat.

#### **4. Käyttötarkoitus**

Tilat vuokrataan käytettäväksi toimisto- ja koulutustiloiksi oheistiloineen. Vuokralainen on tutustunut tiloihin ja hyväksynyt ne käyttötarkoitukseensa sopiviksi.

Vuokrattavien tilojen tulee vuokrasuhteen alkaessa täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomais määräykset ja laatuvaatimukset.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa. Mikäli käyttötarkoitusta muutetaan Vuokranantajan luvalla, Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat täysimääräisesti Vuokralaisen maksettaviksi.

#### **5. Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa muiden kuin päärakennuksen 1. kerroksen tilojen osalta 1.8.2021 ja päärakennuksen 1. kerroksen tilojen osalta 1.10.2021.

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 12 kuukautta. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tiloja myös osittain, mikäli irtisanottavat tilat muodostavat sellaisen kokonaisuuden, että niiden vuokraaminen uudelleen ilman muutostöiden tarvetta on Vuokranantajan vilpittömässä mielessä tekemän arvion perusteella kohtuudella mahdollista.

Mikäli Vuokranantaja arvioi, ettei irtisanottujen tilojen vuokraaminen erillisinä ole mahdollista, on Vuokranantajalla oikeus ilmoittaa Vuokralaiselle asiasta viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Vuokralaisen irtisanomisilmoituksessa ilmoitetun irtisanomisajan päättymistä, jolloin Sopimuksen katsotaan päättyvän kokonaisuudessaan Vuokralaisen irtisanomisilmoituksessa ilmoitetun irtisanomisajan päättyessä.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöönottettaviksi. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus päästä muihin kuin päärakennuksen 1. kerroksen tiloihin kalustamaan jo ennen vuokra-ajan alkamista alkaen 1.6.2021, mikäli tiloissa suoritettavat rakennustyöt eivät sitä estä.

## **6. Vuokran määrä**

Tilojen vuokra on vuokra-ajan alkaessa yhteensä 46.543,40 eur/kk, alv 0 %. Siitä lukien, kun vuokra-aika myös päärakennuksen 1. kerroksen tilojen osalta alkaa, vuokra kaikista tiloista on yhteensä 55.271,40 eur/kk, alv 0 %.

Vuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä.

Vuokralainen maksaa käyttämästään sähköstä sekä vedestä ja jätevedestä kulutuksen mukaan.

## **7. Arvonlisävero**

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa olevan 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.

## 8. Vuokran maksu

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on luovutettu Vuokralaiselle.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden neljäs (4.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen.

Lasku-, toimitus- tai muita vastaavia lisiä ei hyväksytä.

## 9. Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on lokakuun 2021 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien Vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2022. Indeksien laskiessa vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

## 10. Muut vuokranlisäykset

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset Vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomais määräyksiä tai laatuvaatimuksia, Vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

## **11. Vakuus**

Osapuolet ovat sopineet, että Vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämiseksi.

## **12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus**

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia tiloja pyydettyään Vuokranantajalta kirjallisen hyväksynnän. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

## **13. Sopimuksen siirto**

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä tämän Sopimuksen mukaista vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää Sopimus Vuokranantajaa kuulematta.

## **14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö**

Tilojen irtokalusteet ja pihan leikki- ja harrastevälineet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Pihavälineiden tarkastus, huolto ja korjaus on vuokralaisen vastuulla.

Vuokralainen vastaa jätteiden (ml. mahdollisten ongelma- ja muiden kuin tavanomukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta) jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että Vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

## **15. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen**

### **15.1 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen**

Tässä sopimuksessa mainittuina kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöinä sekä korjausrakentamisena tarkoitetaan liitteessä 2 (vastuunjakotaulukko) mainittuja töitä sekä muita mahdollisia kiinteistöön ja rakennukseen liittyviä hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjaustöitä.



Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistöhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Lisäksi tehtäviin kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Edellä mainitut ja muut Vuokranantajan vastuulla oleva työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunnan.

Vuokranantajan vastuulla on ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohdetta palvelevien rakennelmien huolto, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistöhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, 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 kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista, kunnossapidosta ja peruskorjauksista.

Sähköjärjestelmien toimivuus ja ylläpito kuuluu Vuokranantajan vastuulle ja sähköjärjestelmien toimivuudessa noudatetaan ”S 2010 sähkönimikkeistö, laaja” -nimikkeistön mukaista järjestelmää.

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.

Mikäli viranomainen kohdistaa Vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat Vuokranantajan vastuulla olevia veloitteita, Vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi Vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla.

## **15.2 Kiinteistönhoidolta ja vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu**

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

Kohteen ulkoalueiden kiinteistönhoidon hoitoluokan on oltava Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset KiinteistöRYL 2009:n mukaisesti sisäänkäyntien ja kulkureittien yhteydessä A1 ja muilla alueilla A2.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S3 mukaiset vaatimukset.

### **15.3 Vuokralaisen velvollisuudet**

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen vastuulla on esimerkiksi tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät Vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta. Tarvittaessa normaali kuluminen voidaan arvioida vertaamalla tiloja vastaavan ikäisten toimistoyksiköiden tiloihin.

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.

### **15.4 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien puutteiden johdosta**

Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen sopijapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi, mikäli nämä ovat Vuokranantajan vastuulla.

Mikäli Vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, Vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet Vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin Vuokranantajalle kirjallisesti.

## 15.5 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee Vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostitse, ja Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen viipymättä. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokranantajan 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 Vuokranantajalle teettämisuudesta kirjallisesti, sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, Vuokralaisella on oikeus myös saada vuokranalennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen Vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien kanssa.

## 16. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. 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 koneita tai laitteita, Vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä Vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä Vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot viipymättä ja maksutta.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava Vuokranantajan ohjeita.

## 17. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen Vuokralaiselle kaksi (2) 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. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena edellä mainittuihin ilmoitusaikoihin ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Mikäli huoneiston käyttö estyy korjauksen johdosta, Vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta ja niiltä osin, kuin huoneisto tai sen osa ei ole Vuokralaisen käytettävissä. Tämä ei kuitenkaan poista Vuokralaisen velvollisuutta maksaa vuokraa tilanteissa, joissa huoneiston käyttö korjauksen johdosta on aiheutunut Vuokralaisen oman virheellisen tai tämän Sopimuksen vastaisen käytön seurauksena.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin Vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat toiminnalliset muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä Vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

## 18. Vahingot

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta vain toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Selvytyden vuoksi todetaan, että tällaisena korvattavana välittömänä vahingona ei pidetä esimerkiksi liikevaihdon tai liikevoiton vähenemistä, kolmansien osapuolten vaatimuksista aiheutuneita vahinkoja eikä muita vastaavalla tavalla välillisiä vahinkoja. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Osapuolet ovat kuitenkin edellä tässä kohdassa 18 mainitusta poiketen sopineet, että Vuokranantaja ei vastaa mistään Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista välittömistä tai välillisistä vahingoista, kustannuksista tai kuluista tai vastaavista menoista, joita Vuokralaiselle aiheutuu toiminnan keskeytymisen johdosta Vuokralaisen oman toiminnan ja Vuokralaisen vastuulla olleiden seikkojen seurauksena. Vuokranantaja vastaa kuitenkin Vuokralaiselle aiheutuvista sellaisista toiminnan keskeytykseen liittyvistä välittömistä kustannuksista (esim. muuttokustannukset), jotka ovat seurausta siitä, että Vuokralaisen toiminta keskeytyy Vuokranantajasta johtuvan seikan seurauksena.

Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen muista välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

## **19. Vakuutukset**

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

## **20. Ilkivalta**

Vuokranantaja vastaa rakennukseen kohdistuvasta ilkivallasta aiheutuneista kuluista siltä osin kuin näitä kustannuksia ei saada korvattua osapuolten ottamista vakuutuksista. Lisäksi Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkivallasta vastaa Vuokralainen. Mikäli Vuokranantaja korjaa Vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on Vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset Vuokralaisella etukäteen.

## **21. 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 alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on Vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

## **22. Ympäristövastuut**

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Mikäli Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa Vuokralaisen kustannuksella.

### **23. Sopimuksen muuttaminen**

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä Sopimusta vain kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

### **24. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

### **25. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys**

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko

Varsinaisen Sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittua. Jos Sopimuksen ja sen liitteiden välillä on sisällöllistä ristiriitaa, noudatetaan sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.

## 26. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2021

TURUN KAUPUNKI, Tilapalvelukeskus

TURUN AIKUISKOULUTUSSÄÄTIÖ sr

---

Tuomas Koskiniemi  
Tilapalvelujohtaja

---

Jukka Surakka  
Hallituksen puheenjohtaja

---

Tommi Forss  
toimitusjohtaja