

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Heikki Vaiste, Mikko Vaiste ja Matti Vaiste

Y-tunnus:

Osoite:

Vuokranantajan yhteyshenkilö:

XXXXXXXXXXXXXXXX

Puh: XXXXXXXXXXX

Sähköpostiosoite: XXX@XXX.XX

Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilapalvelut

Y-tunnus: 0204819-8

Käyntiosoite: Linnankatu 90 E, 20100 Turku

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:

Tilapalvelujohtaja Leevi Luoto

Puh. +358505589365

Sähköposti: leevi.luoto@turku.fi

2. YHTEYSHENKILÖT

Sopimuskohdassa 1 on nimetty kummankin sopijapuolen yhteyshenkilöt, joiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista.

Ellei toisin ole sovittu, yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta.

Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

3. VUOKRAUKSEN PERUSTE

Turun kaupunginhallituksen päätös XX.XX.XXXX § XXX.

4. VUOKRAKOHDE

Vuokrasopimuksen kohteena ovat nykyisen Turun Messukeskuksen A-, B- ja C-hallitilat oheistiloineen osoitteessa Messukentänkatu 9–13, 20210 Turku sijaitsevalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus 853-64-12-9). Vuokrakohde on osoitettu liitteenä 2 olevassa pohjapiirustuksessa. Liikuntatiloiksi vuokrattavien A, B ja C hallien pinta-ala yhteensä on n. 10.000 m². Lisäksi vuokra-alueeseen kuuluu rakennuksessa olevat auditorio-, toimisto- ja ravintolatilat, joihin ei kohdisteta peruskorjaustoimenpiteitä. Vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 13 500 m² (liite 2, asema- ja pohjakuva).

Vuokrahinta ei kuitenkaan ole pinta-alaperusteinen. Vuokranantaja peruskorjaa hallit A, B ja C kattavasti kustannuksellaan käytettäväksi liikuntatiloina. Alustava tilojen korjaussuunnitelma on liitteenä 5.

Vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien käytössä on asemakuvan mukainen määrä pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat ovat vuokralaisen vapaassa käytössä.

5. KÄYTTÖTARKOITUS

Tilojen A, B ja C halli pääasiallinen käyttötarkoitus on liikuntatilakäyttö. Konserttien ja vastaavien tapahtumien käyttöä ei ole huomioitu tilojen saneerauksessa (akustointi, sähköteho yms.). Lisäksi tilojen käytössä vuokralaisen tulee huomioida mahdolliset viranomaisten määrittämät henkilömäärärajoitukset kunkin tilan osalta.

Vuokrattavien tilojen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, kulloinkin voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen (10 vuotta) ja sopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa, kun tilat ovat valmiit ja hyväksytysti lopputarkastettu viranomaisen toimesta.

Vuokralaisella on yksipuolinen optio 5–10 vuoden määräaikaiseen lisävuokrakauteen. Vuokrasopimuksen jatkamisen ehdoista neuvotellaan 30 kk ennen tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden päättymistä. Option käytöstä tulee ilmoittaa vuokranantajalle 24 kk ennen perusvuokrakauden päättymistä.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle arviolta 18 kuukauden kuluttua rakennusluvan lainvoimaisuudesta. Tilat luovutetaan valmiina käyttöönottettaviksi. Mikäli vuokrakohteen hallinnan luovutus viivästyy vuokralaisesta riippumattomasta syystä, sovelletaan sopimuskohdassa 12.2 mainittua.

Vuokrasopimuksen liitteenä 1 on vuokranantajan ja vuokralaisen välinen sopimus vuokrakohteeseen sisältyvän A-hallin vuokraamisesta tällä sopimuksella vuokrattavien tilojen peruskorjauksen ajaksi siihen asti, että tämän sopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa.

Liitteenä olevaan vuokrasopimukseen sovelletaan tämän sopimuksen ehtoja siltä osin, kuin liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa ei ole toisin sovittu.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ

7.1 Pääomavuokra

Vuokrakohteen pääomavuokra on peruskorjauksen valmistuttua 1.375.000 euroa per vuosi, alv 0 %. Kuukausivuokra on 114.583,33 €, alv 0 %. Mikäli vuokranantaja ei peruskorjaa tiloja vähintään liitteenä 5 olevan alustavan suunnitelman mukaisesti, pääomavuokraa alennetaan vastaavasti.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen hallinta on hyväksytysti viranomaistarkastettu ja hyväksytysti luovutettu vuokralaiselle, ei kuitenkaan aikaisemmin kuin vuokra-ajan aikaisimpana alkuajankohtana 1.6.2026.

Vuokrasopimus on pääomavuokrasopimus, jossa vuokralainen vastaa kuukausittaisen perusvuokran lisäksi kiinteistön kaikista hoito- ja ylläpitokustannuksista pois lukien kiinteistövero ja tontin vuokra. Liitteen 4 mukainen vastuunjakotaulukko ei ole tyhjentävä.

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

7.2 Käyttökorvaukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kohteen käyttöön liittyvistä hoito- ja ylläpitokulusta, kuten sähkö-, lämmitys-, jätehuolto- ja vesimaksuista, ja tekee tarvittaessa näitä koskevat käyttö-/myyntisopimukset omiin nimiinsä. Sähkö, vesi ja lämpöliittymät hankkii kuitenkin vuokranantaja kustannuksellaan. Vuokranantaja vastaa kiinteistöverosta ja tonttivuokrasta.

7.3 Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden kolmas arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan vuokralaisen laskutusohjeita. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

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

7.4 Julkisen tuen huomioiminen vuokrassa

Vuokranantaja voi hakea vuokrakohteen rakentamiseksi liikuntapaikan perustamishankkeen valtionavustusta. Vuokralainen avustaa hakemuksen tekemisessä.

Mahdollisesti myönnettävä avustus on huomioitava vuokralaisen hyväksi täysimääräisesti.

8. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokraan 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.

9. VUOKRANTARKISTUS

9.1 Indeksitarkistus

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

Perusindeksi on tammikuun 2026 elinkustannusindeksin pisteluku. Mikäli vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkaminen kuitenkin viivästyy, on perusindeksi vuokrasopimuksen alkamishetkellä viimeisin tiedossa oleva pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on tammikuussa vuonna 2027 tai, mikäli vuokra-ajan alkaminen viivästyy, vuokrakauden ensimmäistä täyttä kalenterivuotta seuraavan vuoden tammikuussa. Vuosittainen vuokran minimikorotus on kuitenkin aina vähintään 1 %.

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.

9.2 Muut vuokran lisäykset

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset

vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

10. VAKUUS

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

11. VUOKRAKOHTEN HOITO, YLLÄPITO JA KORJAUSRAKENTAMINEN

11.1 Vuokranantajan velvollisuudet

11.1.1 Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko

Vuokranantajan vastuulla on liitteissä 3 ja 4 mainittujen järjestelmien, varusteiden, kalusteiden ja vastaavien hankinta, ylläpito ja uusiminen sekä näistä aiheutuneet kustannukset.

11.1.2 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokralainen vastaa kohteen isännöinnistä sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen (liikuntalajikohtaiset pintarakenteet vuokralaisen vastuulla) sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkö laitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutus yhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Lisäksi vuokralaisen vastuulle kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Vuokralaisen vastuulle kuuluu myös liputus virallisina ja yleisinä liputuspäivinä.

Em. ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaustyöt

Vuokralainen käyttää palvelupyyntöjen käsittelyssä esimerkiksi Granlund Manager -ohjelmaa, johon vuokranantaja saa pääsyn vuokratun tilan osalta. Mikäli palvelupyyntö koskee vuokranantajan vastuulla olevia asioita, vuokralainen välittää pyynnön vuokranantajalle. Vuokranantajan tulee reagoida pyyntöön välittömästi ja hoitaa asia kuntoon sovitun ajan puitteissa, sekä kuitata palvelupyyntö valmiiksi. Seurantakokouksissa tarkastellaan palvelupyynnöjä ja niiden reagointiaikoja.

11.1.3 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotöiltä sekä korjausrakentamiselta vaadittava laatu

Vuokralainen sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokra-kohteen kiinteistönhoitotehtävät

tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, vaatimusten, kiinteistöpalvelualan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 8) ja kiinteistöpalveluiden yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, liite 7). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnon hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen (poislukien liikuntalajikohtaiset pinnoitteet) siten, että kohteen kunto säilyy hyvällä tasolla.

Kohteen ulkoalueiden ylläpidon hoitoluokan on oltava kiinteistöpalvelujen yleisten laatuvaatimusten (KiinteistöRYL 2009) mukaisesti A2.

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset. Puhtausluokan rakennus- ja ilmanvaihtotyössä on oltava vähintään P2 ja rakennusmateriaalien päästöluokituksen M1. (Ks. liite 6)

11.1.4 Alihankinnat

Vuokranantaja voi teettää vuokrakohteen hoitoon ja ylläpitoon kuuluvia tehtäviään alihankkijalla. Vuokranantajan tulee edellyttää tilaajavastuulain mukaisia selvityksiä käyttämiltään alihankkijoilta. Vuokranantaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan. Vuokralainen kohdistaa mahdolliset vaatimukset ja reklamaatiot aina vuokranantajaa kohtaan ja vuokranantaja vastaa näihin liittyvistä korvauksista vuokralaiselle, vaikka vuokranantajan vastuulla olevan työn tai palvelun suorittaja olisi vuokranantajan alihankkija.

11.1.5 Vuokranantajan toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden johdosta

Vuokranantaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan käyttäjäasiakkaalle ja vuokralaiselle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka ilmenevät vuokranantajan vastuulla olevien tehtävien hoitamisen yhteydessä ja jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa käyttäjille tai vuokralaisen työntekijöiden työturvallisuudelle. Jos havaittu vika tai puute voi aiheuttaa hengenvaaraa, vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus eristää vaarallinen alue, taikka jos se ei ole mahdollista, opastetuluilla tai muilla merkinnoilla järjestää opastus, jonka perusteella vaarallinen paikka voidaan turvallisesti kiertää.

Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

11.2 **Vuokralaisen velvollisuudet**

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös peli-/liikuntakenttien pintamateriaalien sekä urheilulattioiden asentamisesta. Vuokralainen vastaa kaikkien peli- ja urheilukenttien lattiapäällysteiden hankkimisesta ja ylläpidosta mukaan luettuna parkettilattiat ja urheilulattiamatot.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta. 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.

11.3 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantaryhmä järjestäytyy vuokrakauden alussa pidettävässä aloituskokouksessa.

Seurantaryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös muita osallistujia, kuten asiantuntijatahoja.

Seurantaryhmässä sovitaan vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. Seurantaryhmä kokoontuu tarvittaessa keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

Seuranta ryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralaisen että vuokranantajan edustaja. Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

11.4 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjä asiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistön korjausrakentamisen laadussa tulee vuokranantajan korjata kustannuksellaan viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan vuokranantajalle ensisijaisesti sähköisen järjestelmän kautta. Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen viipymättä. Mikäli virhe tai puute olisi omiaan haittaamaan vuokrakohteessa järjestettävää merkittävää tapahtumaa, tulee se korjata heti. Merkittäviä tapahtumia ovat esimerkiksi piiri-, SM- tai kansainvälisen tason ottelut ja turnaukset, konsertit sekä muut yleisötapahtumat. Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle merkittävistä tapahtumista sovituin tavoin etukäteen.

Vuokranantaja raportoi sähköisesti poikkeaman tai reklamaation korjauksesta ensisijaisesti – sähköisen järjestelmän kautta, ja vuokralainen hyväksyy tehdyt toimenpiteet. Mikäli vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on vuokranantajan viipymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko kiinteistönhoito- tai ylläpitotyön taikka korjausrakentamisen lopputulos sopimuksen mukainen, on vuokranantajalla näyttövelvollisuus siitä, että työsuoritus on tehty oikein ja lopputulos on sopimuksen mukainen. Vuokralaisen on varattava vuokranantajalle kohtuullinen aika näyttövelvollisuutensa täyttämiseksi.

Mikäli vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä tai vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on vuokralaisella oikeus teettää reklamaatioissa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle teettämishetkestä kirjallisesti, sekä annettava vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi.

Vuokranantajan laiminlyönti korjata virheet ja poikkeama on sopimusrikkomus, jonka johdosta vuokralaisella on oikeus tässä sopimuksessa mainituin tavoin myös oikeus saada esimerkiksi sopimuskohtien 12.1 tai 12.2 mukaista sopimussakkoa ja vuokranalennusta tai sopimuskohtien 13 mukaista vahingonkorvausta.

Poikkeamatietoja käytetään toiminnan kehittämisessä.

12. VUOKRALAISEN TOIMINNAN ESTYMINEN TAI HÄIRIINTYMINEN

12.1. Toiminnan estyminen tai häiriintyminen vuokrakohteen osassa

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteen osassa estyy tai huomattavasti häiriintyy vuokrakohteessa vuokralaisesta riippumattomasta syystä aiheutuneen virheen, vian tai puutteen johdosta, vuokralaisella on oikeus keskeytyksen tai häiriön ajalta vuokranalennukseen, joka vastaa suuruudeltaan tämän vuokrakohteen osan osuutta tai koko vuokrakohteesta.

Mikäli toiminnan estyminen tai häiriö aiheutuu vuokranantajasta johtuvasta syystä, vuokralaisella on lisäksi oikeus sopimussakkoon kultakin vuorokaudelta, jonka aikana vuokrakohteen osaa ei voida käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Sopimussakon suuruus per kuukausi määritetään laskemalla käytöstä poissa olevan tilan pinta-alan suhde vuokrakohteen kokonaispinta-alaan nähden ja kertomalla tämä suhde kulloinkin voimassa olevalla yhden (1) kuukauden arvonnisäverottomalla kokonaisvuokralla. Vuorokausikohtainen sopimussakko lasketaan jakamalla näin saatu luku kolmellakymmenellä (30) vuorokaudella. Alle vuorokauden kestävästä keskeytymisestä tai häiriöstä suoritettava sopimussakko on yhden (1) vuorokauden sopimussakon suuruinen.

Jos toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai häiriintyy niin, että vuokranantajan etukäteen ilmoittamaa merkittävää tapahtumaa (piiri-, SM- tai kansainvälisen tason ottelu ja

turnaus, konsertti tai muu yleisötapahtuma) ei voida järjestää tai saattaa loppuun, sovelletaan sopimuskohdassa 12.2. mainittua.

Vuokralaisella on oikeus kuitata vuokranalennus ja sopimussakko suoraan vuokrasta, yhteisesti vuokranantajan kanssa sovitun mukaisesti.

12.2 Toiminnan estyminen koko vuokrakohteessa

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteessa estyy vuokralaisesta riippumattomasta syystä kokonaan, vuokranantajalla on mahdollisuus järjestää vuokralaiselle keskeytyksen ajaksi vastaavanlaiset ja -tasoiset vuokralaisen hyväksymät korvaavat tilat kustannuksellaan. Vuokranantaja vastaa myös kuluista, jotka aiheutuvat korvaaviin tiloihin muuttamisesta ja niiden käyttöönotosta tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Mikäli vuokranantaja ei järjestä vuokralaiselle edellä mainitun kaltaisia korvaavia tiloja, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa keskeytyksen ajalta. Mikäli toiminnan keskeytyminen aiheutuu vuokranantajasta johtuvasta syystä, vuokralaisella on oikeus myös sopimussakkoon siltä ajalta, kun vuokrakohdetta ei voida käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Sopimussakon suuruus per kuukausi on kulloinkin voimassa oleva yhden (1) kuukauden arvonlisäveroton kokonaisvuokra. Vuorokausikohtainen sopimussakko lasketaan jakamalla näin saatu luku kolmellakymmenellä (30) vuorokaudella. Alle vuorokauden kestävästä keskeytymisestä suoritettava sopimussakko on yhden (1) vuorokauden sopimussakon suuruinen.

Jos toiminta vuokrakohteen osassa keskeytyy tai häiriintyy niin, että vuokralaisen etukäteen ilmoittamaa merkittävää tapahtumaa (piiri-, SM- tai kansainvälisen tason ottelu ja turnaus, konsertti tai muu yleisötapahtuma) ei voida järjestää tai saattaa loppuun, on vuokranantajan suoritettava edellä mainittu sopimus- sakko vuokralaiselle kaksinkertaisena ko. tapahtuman ajalta.

Vuokralaisella on oikeus kuitata vuokranalennus ja sopimussakko suoraan vuokrasta. Toiminnan keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

13. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavan vastapuolella näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuus on täytetty.

Mikäli vuokranantaja suorittaa vuokralaiselle sopimussakkoa, vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen vain siltä osin, kuin vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän.

Vuokranantajan korvausvastuu koskee myös sellaisia vahinkoja, joista vuokralainen on korvausvelvollinen kolmatta kohtaan, ja jotka aiheutuvat vuokranantajan sopimusvelvoitteen täyttämättä jättämisestä.

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

Vuokranantaja vastaa lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä ja niistä aiheutuvista vahingoista vain, jos nämä ovat aiheutuneet vuokranantajan tuottamuksesta tai vuokranantajalle kuuluvien tehtävien laiminlyönnistä. Jos vuokrakohdetta tai sen osaa ei voida käyttää edellä mainittujen lämpöenergian, sähkön tai veden toimittamisessa olevien tai muiden vastaavien puutteiden takia, vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohdetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää.

Vuokralainen vastaa siitä vahingosta, minkä vuokralaisen toiminta kohteessa aiheuttaa kolmannelle.

14. SOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN ERIKOISTILANTEISSA

Tässä vuokrasopimuksessa noudatetaan, mitä liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) on säädetty vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus.

15. YLIVOIMAINEN ESTE

Jos sopimusveloitteen täyttäminen estyy tai viivästyy ylivoimaisesta esteestä (force majeure) johtuen, sopimusveloitetta ei ole tarpeen täyttää niin kauan kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena. Lähtökohta on, että ylivoimaisen esteen päättyessä sopimusveloitteet palaavat sopimuksen mukaisiksi.

Ylivoimaiseksi esteeksi katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, maksuliikenteen keskeytyminen, yleisen liikenteen tai energijakelun keskeytys, työselkkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Sopijapuolten on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle sopijapuolelle uhalla, että sopijapuoli muutoin menettää oikeuden vedota ylivoimaisen esteen muodostamaan perusteeseen olla täyttämättä sopimusveloitteitaan. Samoin sopijapuolen on viipymättä ilmoitettava sanotun esteen lakkaamisesta, jonka jälkeen sopijapuolten on viimeistään sovittava esteen vaikutuksista sopimusveloitteiden täyttämiseen.

16. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen saa suorittaa muutos- tai parannustöitä vuokranantajan kirjallisella suostumuksella

Vuokralainen vastaa 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, ellei muuten ole sovittu, 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 tarvittaessa viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

Tämä sopimuskohta ei rajoita vuokralaisen oikeutta teettää edellä sopimuskohdassa 11.4 mainittuja korjaus- ja ylläpitotöitä.

17. VUOKRANANTAJAN KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT SEKÄ KORJAUSRAKENTAMINEN

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta silta ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan toista etukäteen vuokralaiselle neljä (4) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapito töiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Mikäli vuokra-ajan käytölle aiheuttava olennainen haitta johtaa toiminnan keskeytymiseen, sovelletaan sopimuskohdissa 12.1 ja 12.2. mainittua.

Sopijapuolet sopivat keskenään vuosittaisesta ajankohdasta, jonka aikana korjaustyöt tulisi ensisijaisesti suorittaa vuokralaiselle aiheutuvan haitan välttämiseksi. Tämän vuokrasopimuksen alkaessa tämä ajankohta on erikseen sovittavat kaksi (2) viikkoa kunkin vuoden heinäkuussa

18. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokra-ajan aikana olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokranantajalla tai vuokranantajan alihankkijalla tulee olla lakisääteiset ja muut

palvelun tuottamisen kannalta tarpeelliset, koko sopimuskauden ajan voimassa olevat vakuutukset, sekä toiminnan vastuuvakuutus, jonka tulee olla riittävä suhteessa palvelun tuottamiseen liittyviin riskeihin, ja jonka tulee kattaa ko. työssä kiinteistölle ja rakennukselle aiheutuneet vahingot, vuokranantajan, vuokralaisen ja kolmannen omaisuudelle aiheutuneet vahingot sekä henkilövahingot.

Vuokranantaja ja vuokranantajan alihankkija vastaa omien koneidensa ja kalustonsa, työvälineidensä ja muun omaisuutensa sekä työntekijöidensä vakuuttamisesta ja vakuuttamisen aiheuttamista kustannuksista.

19. ILKIVALTA

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista.

Mikali ilkivaltaa on tehty vuokralaisen hallinnassa olevien tilojen sisäosissa, vastaa näistä kustannuksista kuitenkin vuokralainen. Mikali vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset vuokralaisella etukäteen.

20. MUUT TILAT

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja on vuokralaiselle autopaikoituksesta antanut.

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavarankäytös- tiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

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 ale muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa 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 ja jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

22. MAINOSTILA JA HALLIN NIMI

Vuokralaisella on oikeus päättää hallin nimestä. Vuokralainen tiedottaa vuokranantajalle hallin nimeämisestä ennen päätöksentekoa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan nimikyltin tai vastaavan kiinnittämisestä hallin ulkoseinään.

Vuokralaisella on niin ikään oikeus päättää vuokrakohteessa olevien mainostilojen käytöstä sekä oikeus mainonnasta saataviin tuloihin. Mainospinnat kiinnityksineen ja poistoineen hyväksytetään vuokranantajalla, vuokralainen vastaa kustannuksista.

23. YMPARISTÖVASTUUT

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

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

24. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

25. EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että tilat voidaan alivuokrata tai edelleen luovuttaa erikseen kilpailutettavalle operaattorille hallinnoitavaksi.

26. SOPIMUKSEN SIIRTO KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Vuokranantajalla on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannen nimiin, mikäli vuokralainen antaa siirtoon suostumuksensa. Vuokralainen voi kieltää sopimuksen siirron perustellusta syystä. Tällainen perusteltu syy voi olla esimerkiksi se, että osapuolta rasittaa julkisia hankintoja koskevassa lainsäädännössä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste tai julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 81 §:n 1 momentin 1–11 kohdissa tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste tai Euroopan unionin (EU) tai Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistama pakote taikka Suomen viranomaisen asettama pakote tai varojen jäädyttämispäätös.

Mikali vuokrasopimus siirretään kolmannelle osapuolelle ennen rakennuksen hyväksyttyä loppukatselmusta, on siirronsaajan täytettävä edelleen tässä sopimuksessa määritellyt ehdot.

Vuokralaisella on oikeus vaatia siirronsaajalta vakuus sen vahingon varalle, ettei toinen osapuoli täytä velvollisuuksiaan. Vakuuden on oltava kuuden (6) kuukauden kokonaisvuokraa vastaava pankkitalletus tai omavelkainen takaus.

Sopimusta siirrettäessä on kaikkien tämän sopimuksen mukaisten velvollisuuksien siirryttävä siirronsaajalle. Muussa tapauksessa vastaa vuokranantaja edelleen tämän vuokrasopimuksen mukaista velvoitteista niiltä osin, kun niitä ei ole siirretty siirronsaajalle.

27. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHLV 482/1995) siihen myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

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

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

28. SOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat sopimusasiakirjat:

1. Vuokrasopimus A-hallista (liite 1)
2. Pohjapiirustus (liite 2)
3. Rakennustapaseloste (liite 3)
4. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko (liite 4)
5. Hankekuvaus ja saneerausohjelma (liite 5)
6. Sisäilmastoluokitus 2018 (liite 6)
7. Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset Kiinteistö RYL 2009 (KH X2- 00426) (liite 7)
8. Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot KP YSE 2007 (KH X4-00405) liite 8)

Varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös sopimusasiakirjoissa sovittua. Jos sopimuslomakkeen ja siinä mainittujen muiden

asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan ensisijaisesti sopimuksen ehtoja ja sen jälkeen liitteenä olevia sopimusasiakirjoja edellä mainitussa järjestyksessä.

Sopimusasiakirjat ovat tämän sopimuksen liitteenä yllä mainitussa järjestyksessä. Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan myös Sisäilmastoluokitus 2018, kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset Kiinteistö RYL 2009 -asiakirjan sekä Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot KP YSE 2007 (KH X4-00405) -asiakirjan ehtoja siitä huolimatta, että ko. asiakirjoja ei liitetä tämän sopimuksen liitteeksi.

29. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tata vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa XX.XX.XXXX

Vuokranantaja

Vuokralainen

Liite 1

VUOKRASOPIMUSLUONNOS A-HALLI

4.12.2024

1. SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja

Heikki Vaiste, Mikko Vaiste ja Matti Vaiste

Y-tunnus:

Osoite:

Vuokranantajan yhteyshenkilö:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Puh: XXXXXXXXXXXXX

Sähköpostiosoite: XXX@XXX.XX

Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilapalvelut

Y-tunnus: 0204819-8

Käyntiosoite: Linnankatu 90 E, 20100 Turku

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:

Tilapalvelujohtaja Leevi Luoto

Puh. +358505589365

Sähköposti: leevi.luoto@turku.fi

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä vuokrasopimus on liite vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen sopimukseen (jäljempänä "Pääsopimus"), jolla vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle nykyisen Turun Messukeskuksen A-, B- ja C-hallitilat oheistiloineen. Pääsopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa, kun vuokranantaja on peruskorjannut A-, B- ja C-hallit vuokrasopimuksen mukaisesti ja tilat on luovutettu vuokralaiselle.

Vuokranantaja sitoutuu mahdollistamaan peruskorjauksen aikana A-hallissa nykyisin toimivien liikuntatoimijoiden harrastusmahdollisuudet peruskorjauksen aikana siten, että toiminta jatkuu ilman vähäistä suurempia keskeytyksiä A, B tai C-hallissa.

Tällä sopimuksella sopijapuolet sopivat A-hallin vuokraamisesta siihen asti, että Pääsopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa.

4. VUOKRAKOHDE

Vuokrasopimuksen kohteena ovat nykyisen Turun Messukeskuksen A-hallitilat oheistiloineen osoitteessa Messukentänkatu 9–13, 20210 Turku sijaitsevalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus 853-64-12-9). Vuokrakohde on osoitettu liitteenä 1 olevassa pohjapiirustuksessa. Liikuntatiloiksi vuokrattavan A-hallin pinta-ala yhteensä on n. 3 500 m².

Vuokrahinta ei kuitenkaan ole pinta-alaperusteinen.

Vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien käytössä on asemakuvan mukainen määrä pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat ovat vuokralaisen vapaassa käytössä.

5. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattavien tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus on liikuntatilakäyttö. Vuokrattavien tilojen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, kulloinkin voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset.

6. VUOKRA-AIKA

Vuokralainen on vuokrannut aiemmin A-hallin tilat liikuntakäyttöön kiinteistön omistajalta (Turun Messukeskus Oy). Osapuolten tavoitteena on, että ko. Vuokrasopimus tullaan päättämään sen kuukauden viimeisenä päivänä, jolloin Pääsopimus ja tämä vuokrasopimus allekirjoitetaan.

Samanaikaisesti, kun vuokralaisen ja Turun Messukeskus Oy:n välinen vuokrasopimus päättyy, vuokraa vuokralainen vuokranantajalta A-hallin tai vastaavan tilan tällä sopimuksella Pääsopimuksella vuokrattavien tilojen peruskorjauksen ajaksi siihen asti, että Pääsopimuksella vuokrattavien tilojen peruskorjaus on valmis ja vuokrattavat tilat on luovutettu vuokralaiselle.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ

Pääomavuokra on 23 000 euroa/kk (alv 0 %).

Mikäli A-hallia käytetään erikseen sovittavasti kevään 2025 aikana messukäytössä, tiloista ei peritä vuokraa ko. ajanjaksoilta.

Vuokrasopimus on pääomavuokrasopimus, jossa vuokralainen vastaa kuukausittaisen perusvuokran lisäksi kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista siltä osin, kuin hoito- ja ylläpitokustannukset kohdistuvat vuokralaisen käytössä olevaan tilaan.

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

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden kolmas arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan vuokralaisen laskutusohjeita. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

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

8. VUOKRAKOHTIEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokranantaja laskuttaa kaukolämmön, sähkön, jätehuollon, pihahuollon, ulkovalaistuksen ja kiinteistöpäivystyksen kuukausittain jälkikäteen. Vuokranantaja järjestää lämpöön ja sähkөөn

erillisen mittaroinnin tai vastaavan laskelman siitä, jolla todennetaan vuokrattavien tilojen osuus kustannuksista.

9. MUUT SOPIMUSEHDOT

Vuokrasopimukseen sovelletaan Pääsopimuksen sopimusehtoja Pääsopimuksen kohtien 6 ja 28 mukaisesti.

10. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

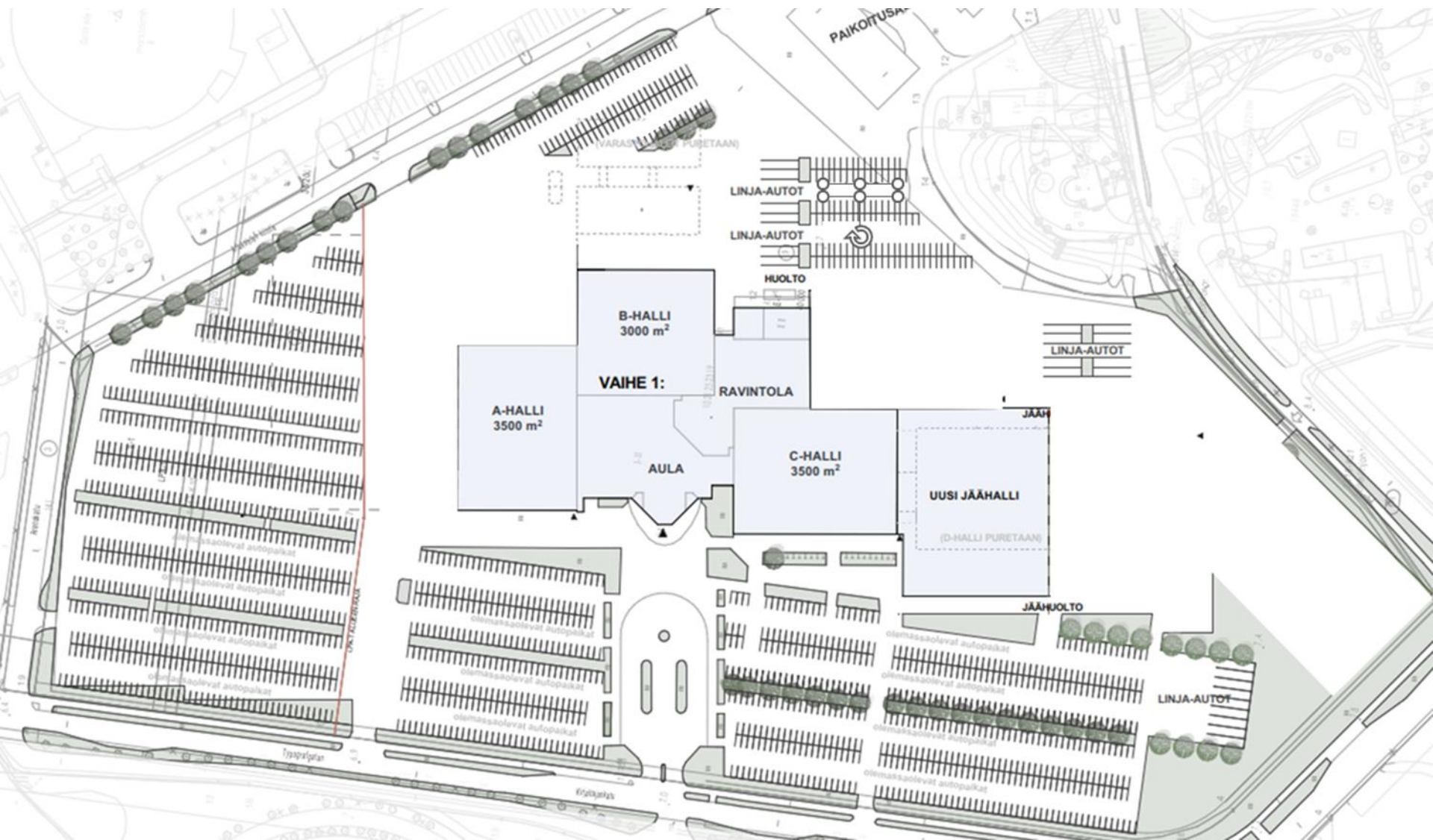
Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa xx.xx.xxxx

Vuokranantaja

Vuokralainen

Liite 2 Pohjakuva



Turun Messukeskus A-, B-, C-hallit

Yleistiedot

Turun Messukeskus

Kohde rakennetaan Turun kaupungin vuokratontille. Tontin hallinnasta laaditaan erillinen hallinnanjakosopimus. Tontin pinta-ala on n. x xxxx m².

Osoite
Paloluokka

Messukentänkatu 9-13, 20210 Turku
P1

Autopaikat

Kiinteistön tontilla on autopaikkoja, jotka säilyvät ennallaan. Autopaikat ovat kiinteistön vuokralaisten yhteiskäytössä. Olemassa olevat sähköautojen latauspaikat säilytetään ennallaan.

Perustukset

Rakennuksen perustukset säilyvät ennallaan. Rakennus on perustettu teräsbetonipaaluin. Alapohja on kantava maanvastainen teräsbetonilaatta. Lattianrakenteen yleisesti 5 kN/m².

Rakennusrunko

Rakennuksen olemassa oleva runko on pääosin teräsrunko. Uusittavat ulkoseinät pääosin pelti-villa-peltielementtejä.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut uusitaan kokonaisuudessaan. Nykyiset sandwich-rakenteiset ulkoseinät puretaan ja korvataan pääosin uusin pelti-villa-peltielementeillä.

Yläpohjarakenteet

Yläpohja olemassa oleva kantava teräspoimulevy rakenteinen tasakatto sisäpuolisella vedenpoistolla. Yläpohjan lämmöneristys uusitaan EPS-eristeillä. Oleva vesikate uusitaan, katemateriaali bitumikermi.

Ovet

Ulko-ovet metallirakenteisia tehdasvalmisteisia vakio-ovia. Nosto-ovet lämmöneristettyjä koneellisella nostolla. Ulko-ovet varustetaan rikosilmoittimeen liitettävien tilatietomagneetin. Uusittavien ulko-ovien lukitus liitetään rakennuksen olemassa olevaan lukostoon.

Täydentävät uudisrakennettavat sisäosat

Väliovet ovat valkoiseksi maalattuja valmistajan vakio laakaovia. Pesutilojen ovet kosteuden kestäviä.

Kevyet väliseinät ovat puu/teräsrunkaisia kipsilevyseiniä.

Sisäpinnat

Olemassa olevat pinnat

Olemassa olevien seinien pinnat huoltomaalataan. Tilojen lattiapinnat säilyvät ennallaan. Lajikohtaisten urheilulattioiden hankinnasta vastaa käyttäjä.

Ulkoseinien sisäpinta pelti-villa-peltielementti.

Kattopinta: olemassa oleva kantava teräsvoimulevy säilytetään ennallaan.

Uudisrakennettavat osat = pukutilat sekä niihin liittyvät suihku- ja wc-tilat:

Uudisrakennettavat pukutilat rakennetaan hallin / hallien yhteyteen. Tilojen määrä ja sijoittelu tarkentuu myöhemmin.

Pukutilojen seinäpinnat ovat tasoitettua ja maalattua kipsilevyä. Wc-tilojen seinät ovat laattapintaisia. Suihkutilojen seinät vesieristettyjä ja laatoitettuja.

Pukutiloissa sekä niihin liittyvissä wc- ja suihkutiloissa alasasketut katot. Alaslaskettujen kattojen osalta kattopinnat pukuhuoneissa ja wc-tiloissa listakannatteisia järjestelmäalakattoja. Alaslasketut kattopinnat pesuhuoneissa listakannatteisia kosteudenkestäviä järjestelmäalakattoja.

Pukutilojen sekä niihin liittyvien wc- ja suihkutilojen lattiat ovat korotettuja asennuslattioita, jotka tehdään nykyisten lattiarakenteiden päälle. Pukutilojen lattiat päällystetään muovimatolla. Wc- ja suihkutilojen lattiat ovat käyttötarkoitukseen soveltuvia massalattioita.

Portaat

Pukutilojen toiseen kerrokseen kulku toteutetaan tehdasvalmisteisin teräsportain.

Kalusteet ja varusteet

Pukutilojen pukukaapit ja penkit käyttäjän hankinta.

Siivouskomerovarustus: rätipatteri, siivousvälineteline, rst-allas.

Pesutiloissa sekä erillisissä WC-tiloissa pesuallaskalusteryhmä sekä peili. Muut varusteet; wc-paperiteline, käsipyyhe- ja saippua-annostelijat.

Lajikohtaiset varusteet liikuntatiloissa käyttäjän hankinta.

LVI

Kiinteistö on liitetty Turun kaupungin vesi- ja viemäri- ja hulevesiverkostoon. Tilojen vesi- ja viemäripisteet erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusten nykyinen ilmanvaihtokone uusitaan ja varustetaan lämmöntalteenotolla. Liikuntatiloja ei jäähdytetä.

Rakennuksen lämmitys kaukolämmöllä. Lämmönjako ilmanvaihtokanavistoa käyttäen ja kiertoilmalämmittimin. Pukutiloihin asennetaan patterilämmitys.

Sähkö

Kiinteistön on liitetty Turku Energian sähköverkkoon. Tilakohtaiset sähköasiat sekä kiinteät valaisimet asennetaan erikoisuunnitelmien mukaisesti. Märkätilojen lattialämmitys toteutetaan sähköisellä lattialämmityksellä.

Ulkoalueet

Pysäköinti ja liikennealueiden pinnat ovat pääosin asfalttia ja ne säilyvät ennallaan. Pihaluokien valaistusta lisätään uudelleen rakennettaviin ulkoseiniin kiinnitettävin valaisimin.

RAKENTAJA PIDÄTTÄÄ ITSELLÄÄN OIKEUDEN PERUSTELLUSTA SYYSTÄ VAIHTAA EDELLÄ MAINITTUJA MATERIAALEJA JA/TAI RAKENTEITA TOISIIN VASTAAVIIN MATERIAALEIHIN JA/TAI RAKENTEISIIN. ESITTEIDEN TIEDOT JA HAVAINNEKUVAT VOIVAT YKSITYISKOHDILTAAN POIKETA VALMIISTA TOTEUTUKSESTA. SUUNNITELMIEN KALUSTEMERKINNÄT OVAT MUODOILTAAN SUUNTAA-ANTAVIA.

VUOKRASOPIMUKSEN VASTUURAJATAULUKKO

Kohde:	Messukeskus: liikuntakeskus A, B ja C hallit.
Asiakas:	
Sopimusnumero:	
Päiväys:	luonnos 28.11.2024

Vuokrasopimus tai tämä vastuurajataulukko ei miltään osin koske D-hallia (tai sen paikalle rakennettavaa rakennusta) tai F-halleja tai niiden käytössä olevia ulkoalueita. Vuokralaisella ei ole näiden rakennusten tai niiden ulkotilojen osalta vastuuta miltään osin.

Ravintola- auditorio-, aula- ja toimistotilat

Näiden tilojen saneeraus-, hoito ja ylläpitovastuu on yksinomaan vuokralaisella.

Tiloissa on olemassa olevat koneet, laitteet ja varusteet. Niihin ei vuokranantajalla ole uusimisvastuuta.

Yleiset määritelmät:

"Perustaminen"-sarake tarkoittaa kuka on ko. rakenteen, järjestelmän, laitteiston, koneen, laitteen, varusteen, kalusteen tms. hankkinut vuokra-ajan alkaessa. xx.xx.xxxx (tilojen hallinnanluovutus pvm) jälkeen hankittavat rakenteet, järjestelmät, laitteistot, koneet, laitteet ja varusteet ovat vuokravaikutteisia hankintoja, joista neuvotellaan erikseen.

"Ylläpito/Uusiminen"-sarake kuvaa laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja uusimisen kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

Jos vuokrasopimuksen voimassaolon aikana joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia tai toiminnallisia muutostöitä vuokra-alueen rakenteisiin, järjestelmiin, laitteistoihin, koneisiin, laitteisiin, varusteisiin, kalusteisiin tai yms., kustannuksista vastaa aina vuokralainen.

Sarakkeiden lyhenteet

VA = vuokranantaja

Vuokranantaja hankkii ja maksaa hankinnan vuokra-ajan alkaessa, hankinta sisältyy vuokraan.

AS = asiakas, vuokralainen

Asiakkaan rahoittaessa hankinnan hankinnalla ei ole vuokravaikutusta, Vuokranantajan rahoittaessa hankinnan syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu.

1.TILAT

1.1. Toimisto-, kokous-, käytävä-, aula-, yleisöpalvelu-, wc- ja sosiaalitilat						
Monitilatoimisto, työhuoneet, sisäntuloaulat, arkistot, varastot, sosiaalitilat, ruokalot		Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen		Huomiot
	Järjestelmä	VA	AS	VA	AS	
	Kiinteät kalusteet ja varusteet					Asennus kuuluu vuokranantajan vastuulle
1	- sovitut tasot, kaapit, kourut, hyllyt ja naulakot					Asennus kuuluu vuokranantajan vastuulle
4	- metallipukukaapit ja penkit					Asennus kuuluu vuokranantajan vastuulle
5	- pukukaappien lukitus					
6	- henkilökunnan lokerikot					
7	- suihkuverhokiskot/suihkuseinät					
11	- lattiaritilät					ylläpito AS, uusiminen VA
12	- tuulikaappimatot					ylläpito AS, uusiminen VA
13	- yhteiskäyttöisen kokoustilan av-laitteet					
16	- paperi-, pyyhe- ja saippua-annostelijat					
	Irtokalusteet ja varusteet					
17	- kalusteet					
19	- av-laitteet					
22	- porrasmatot ja käytävämatot					
23	- vaihtomatot					
	Ikkunaympäristö					
24	- sälekaihtimet					Asennus kuuluu vuokranantajan vastuulle
25	- verholaudat					Asennus kuuluu vuokranantajan vastuulle
26	- verhokiskot					Asennus kuuluu vuokranantajan vastuulle
27	- verhot ja kiinnikkeet					Asennus kuuluu vuokranantajan vastuulle

VASTUURAJATAULUKKO

	Tauko- ja sosiaalitulojen kiinteästi asennettavat kodinkoneet					
30	- jääkaappi- tai pakastinyhdistelmä					
31	- astianpesukone					
32	- liesi ja liesituuletin					
33	- mikroaaltouuni					
34	- kylmä- ja kuumajuoma-automaatit					
35	- valmius laitteelle					
36	- pyykinpesukone					
37	- valmius laitteelle					
38	- astianpesukoneen ja pyykkikoneen roskasihdit sekä liesituulettimen suodatin					
	Opasteet					
39	- kiinteistön nimikilvet ja opasteet					
40	- toiminnan nimikilvet ja opasteet					
41	- valomainos valmius ulkona					
42	- valomainos (kilvet)					
	Lukot					
43	- ulko-ovi					Uusiminen VA, ylläpito AS
44	- huoneiston ovi					Uusiminen VA, ylläpito AS
45	- huoneen ovi					Uusiminen VA, ylläpito AS
46	- avain ja sarjoitus					Olemassa oleva lukosto jää käyttöön

1.2. Ulkotilat

Liikennetilat ulkoalueet kiinteistön alueella

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen		Huomiot
		VA	AS	VA	AS	
1	- piha-alueen asfalttipäällysteet					
1	- kiinteistön aidat ja portit sekä puomit					
2	- toiminnan erityisvaatimusten johdosta tarvittavat aidat, portit, puomit ja muut kiinteät rakenteet sekä ulkotilan irtokalusteet					
3	- aluevalaistus					Uusiminen VA, ylläpito AS
4	- kiinteiden ulko-opasteiden runko					
5	- ulko-opasteiden sisältö					
6	- lipputangot					
7	- liikennemerkkit					
9	- pyörätelineet					
10	- lämmitystolpat ulkona					Olemassa olevat
11	- sähköautojen latauspisteet					Olemassa olevat
12	- kukkaistutukset ulkona					

2. LVIA- JÄRJESTELMÄT

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen		Huomiot
		VA	AS	VA	AS	
1	Kiinteistön lämmitys-, jäähdytys-, vesi-, viemäri-, palontorjunta-, rakennusautomaatio ja ilmanvaihtojärjestelmät					

3. SÄHKÖTYÖT / JÄRJESTELMITÄIN

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen		Huomiot
		VA	AS	VA	AS	
	Sahkojärjestelmät					
1	- sähköliittymä					
2	- valokuituliittymä					
	Valaistusjärjestelmät					
7	- kiinteät valaisimet					Uusiminen VA, ylläpito AS
8	- siirrettävät valaisimet					
9	- yleisten tilojen valaisimien valonlähteet					Uusiminen VA, ylläpito AS
	Puhelinjärjestelmät					
11	- puhelinverkko					
12	- matkapuhelinverkon tukiasemat					
	Viestintäjärjestelmät					
14	- videoneuvottelulaitteet					
15	- tv- ja radiovastaanottimet					
	Info- ja kuulutusjärjestelmä					
16	- kaapelointi					
17	- laitteet					
	Kulunvalvontajärjestelmä					
18	- johdotus ja sähkönjakelu					
19	- ohjelmistot ja laitteet					
20	- ulko-ovet, kuorisuojaus					
21	- sisäovet, kiinteistön tilat					
22	- sisäovet, vuokralaisen tilat					
23	- kiinteistön järjestelmän pääkäyttäjä					
24	- vuokralaisen järjestelmän pääkäyttäjä					
	Rikosilmoitinjärjestelmä					
27	- johdotus ja sähkönjakelu					
28	- hälytysten välitysjärjestelmä					
29	- yleisten sisätilojen ilmaisimet ja laitteet					
30	- käyttäjän tilojen ilmaisimet ja laitteet					
	Kameravalvontajärjestelmä					
33	- johdotus ja sähkönjakelu					
34	- kiinteistön tilojen tallentimet					
35	- ulkokamerat					
36	- yleisten tilojen sisäkamerat					
37	- käyttäjän tilojen sisäkamerat					
38	- käyttäjän tilojen tallentimet					
	Paloturvallisuus ja palontorjuntajärjestelmät					
39	- rakennusluvan mukainen					
40	- toiminnan erityislaitteistot					
	Tietoverkkojärjestelmät					
41	- IT-kaapelointi ja rasiat sisäverkossa					
42	- langattoman verkon tukiasemat					
43	- aktiivilaitteet					

4. MUUT LAITTEISTOT

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen		
		VA	AS	VA	AS	
	Nostimet					
1	- henkilö- ja tavarahissit					Uusiminen VA, ylläpito AS
2	- nosto-ovet					Uusiminen VA, ylläpito AS

5. YLLÄPITO - MUUT

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen		Huomiot
		VA	AS	VA	AS	
	Yleistehtävät					
1	- suojelutoimi					
2	- väestönsuojan kalusteet					
3	- pelastussuunnitelman laatiminen kiinteistön osalta					
4	- pelastussuunnitelman laatiminen ja täytäntöönpano vuokratilojen osalta					
	Yleishoito ja valvonta					
5	- toiminnan erityislaitteistojen ja järjestelmien viranomaistarkastukset					
6	- kiinteistönhoidon yleisvalvonta					
7	- kuorivartiointi					
8	- vuokratilojen vartiointi					
9	- huoltomiestoimi					
	Lämpö-, ja jäähdytysenergia					
10	- kiinteistölämmitys/jäähdytys					VA uusii, AS solmii sopimukset.
11	- toiminnan erityislaitteistojen lämmitys/jäähdytys					
	Sähköenergia					
12	- kiinteistösähkö, verkkosopimus ja sähköenergian hankinta					
13	- sähkö, verkkosopimus ja sähköenergian hankinta vuokratilojen osalta					
	Viestintäjärjestelmät					
14	- televerkon käyttömaksut					
15	- kaapeli TV käyttömaksut					
	Vesi ja jätevesi					
17	- yleisvesi/käyttövesi					
18	- toiminnan erityislaitteistojen vesi					
	Siivous					
19	- kiinteistötilat					
20	- tekniset tilat					
21	- monen käyttäjän yhteistilat					
22	- vuokratut tilat					
23	- ikkunat					
24	- valaisimet					
25	- hygieniatuotteet ja pyyhkeet					
	Jätehuolto					
26	Jätteiden vastaanottoaika, keräysastiat ja kuljetuksen järjestäminen					Tyhjennys AS, uusiminen ja perustaminen VA
	Käyttäjän ongelmajäte, tietoturvajäte ja toiminnasta syntyvä muu erityisjäte					
27	Jätteiden vastaanottoaika, keräysastiat ja kuljetuksen järjestäminen					
28	Kaikkien jätteiden toimittaminen vastaanottoaikaan ja lajittelu keräysastioihin					
	Ulkoalueiden hoito					
29	- yleiset piha-alueet					
30	- kiinteät tunkakupit ja roskakorit ulkona					
31	- toiminnan erityislaitteistot ja -tilat					

6. ERIKSEEN SOVITUT ASIAT

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito/Uusiminen		Huomiot
		VA	AS	VA	AS	
1	Kiinteistön perustus-, runko-, lattia-, seinä-, katto- sekä liittyvät rakenteet					
2	Liikuntatilojen lattiapinnat					
3	Liikuntatilojen lajikohtaiset varusteet ja laitteet					

Messukiinteistö: Hankekuvaus ja saneerausohjelma

- **Saneerauksen lähtökohtana on rakennusten laajamittainen korjausrakentaminen ja energiatehokkuuden parantaminen A-, B ja C-hallissa:**
 - Julkisivut uusitaan lämmöneristeineen kauttaaltaan.
 - Vesikatto eristeineen ja uusitaan kauttaaltaan.
 - Rakennetaan liikuntatilojen käyttäjille pukuhuone, wc ja peseytymistilat noin 1.000 m². (Yhdessä sovittavaan paikkaan A, B tai C- hallin sisälle.)
 - Olevat sisäpinnat huoltomaalataan.
 - Nykyiset ilmanvaihtojärjestelmät korvataan tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa lämmöntalteenotto.
 - Ilmanvaihtokoneet uusitaan ja halleihin rakennetaan poistoilmakanavisto.
 - Hallien sähkökeskukset uusitaan ja nykyiset asennukset puretaan. Olemassa olevat sähköreitit säilytetään.
 - Olevat valaisimet on uusittu 2022, valaisimet pallotestattu, valaistustasot halleissa 500-600lx, joka riittää harrastustason urheiluun.
 - Piha-alueen valaistusta täydennetään ulkoseiniin asennettavin valonheittimin.
 - Halleihin asennetaan yleiskaapeloinnin alajakamot.
 - Rakennus varustetaan rikosilmoitinlaitteistolla ja kuorisuojauksella.
 - Nykyinen paloilmoitinkeskus uusitaan ja halleihin asennetaan uudet alakeskukset.
 - Oleva rakennusautomaatiojärjestelmä uusitaan.
- **Saneerauksen lähtökohdat aula, ravintola ja toimisto-osassa:**
 - Vesikaton muotoa yksinkertaistetaan ja vesikate uusitaan.
 - Tilat valtaosin saneerattu viimeisten 10-vuoden aikana, joten saneeraustarve vähäinen.
 - Koko kiinteistöä palvelevien järjestelmien uusinta: mm automaatio, paloilmoitin.
 - Ilmanvaihtokoneen uusiminen tarvittaessa.
 - Vedenjäähdytyskoneen uusiminen.