

VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Nimi Turun Linja-autoasema Oy
Y-tunnus 2444347-1
Yhteyshenkilö Harri Laisto
Yhteystiedot 040 536 5590, harri.laisto@blanckiinteisto.com

2. VUOKRALAINEN

Nimi Turun Kaupunki, Tilapalvelut
Y-tunnus
Yhteystiedot

3. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohde ja Osoite Turun Linja-autoasema, Aninkaistenkatu 20, 20100 Turku
Vuokrattava kohde ja pinta-ala Aseman odotustila (pohjakuvassa vihreällä) + yhteiset sosiaali- ja yhteiskulkutilat (pohjakuvassa keltaisella) Linja-autoaseman rakennuksessa, pinta-ala n. 250m²
Muut tiedot Vuokra ei perustu pinta-alaan vaan kohteen kokonaisuuteen.

4. VUOKRA-AIKA

Määraaikainen vuokrasopimus ajalle 01.09.2021 – 01.07.2026
Määraaikaisen sopimuksen päättymispäivä 01.07.2026. Mikäli irtisanomisesta ei ole ilmoitettu toiselle sopimuksen osapuolelle 6 kk ennen määräaikaisuuden päättymistä, jatkuu sopimus toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla.

5. VUOKRA JA ERILLISKORVAUKSET SOPIMUSHETKELLÄ

Tilavuokra: 2000 € + voimassa oleva arvonlisävero 24%. Vuokra yhteensä 2480 € sis. alv24%
Erilliskorvaukset: Vuokralainen maksaa kohteesta kiinteää hoitokulua (siivouksesta, kiinteistön ylläpidosta, lämmöstä, vedestä, sähköstä, vartiointista ja jätehuollosta) 400€/kk + alv24%. Kulut yhteensä 496€/kk sis.alv24%..

Vuokranmaksutiedot:

Vuokranantaja laskuttaa Vuokralaista erillisellä laskulla. Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokranmaksu alkaa 01.09.2021. Danske Bank (IBAN: FI12 8116 7710 0413 19)

Eräpäivä kunkin kuukauden 3. päivä

Viivästyskorko on kulloinkin voimassaolevan korkolain 4 §:n mukainen.

6. VAKUUS

Tämän sopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralaisen ei tarvitse toimittaa vakuutta.

8. VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT SIVULLA 2/2, LIITEENÄ VUOKRA-ALUEEN POHJAKUVA, VUOKRASOPIMUKSEN LISÄEHDOT

9. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tämä vuokrasopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena saman sanaisena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä: Turussa 0x.xx..2021

Allekirjoitukset

Vuokranantaja

Vuokralainen

Juha Jalo, Turun Linja-autoasema Oy

Turun Kaupunki

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1 Vuokrattavat tilat ja ehdot

- 1.1 Vuokralainen hyväksyy vuokratut tilat sopimuksen voimaantulohtehen mukaisessa kunnossa.
- 1.2 Jos tuomioistuimien tai muu toimivaltainen viranomaislainen katsoo jonkin näistä ehdoista pätemättömäksi tai täytäntöönpanonkelpottomaksi, tällainen pätemättömyys tai täytäntöönpanonkelpottomuus ei vaikuta muihin ehtoihin, jotka jäävät täysimääräisesti ja tehoisina voimaan. Jos jokin näistä ehdoista todetaan pätemättömäksi täytäntöönpanonkelpottomaksi mutta se lakkaisi olemasta pätemätön tai täytäntöönpanonkelpoton, jos jokin sen kohdista poistettaisiin, kyseisestä ehtoa sovelletaan edelleen niine muutoksineen, jotka ovat tarpeen sen saattamiseksi voimaan ja täytäntöönpanokelpoiseksi.
- 1.3 Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat sopineet, että Asema rakennuksen aula ja wc-tilat ovat avoimena aamusta iltaan vuoden jokaisena päivänä. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus muutoksiin linja-autoliikenne aikataulu muutoksien mukaisesti. Normaali aukiolo on joka päivä 07-20.

2 Vuokrattujen tilojen käyttötarkoitus

- 2.1 Vuokratut tilat vuokrataan vuokrasopimuksessa ilmoitettuun käyttöön. Mikäli vuokrattava tila ei vastaa harjoitettavan toiminnan viranomaismääräyksiä on vuokranantaja kustannuksellaan velvollinen saattamaan tilat määräyksien mukaisiksi. Mikäli toiminta poikkeaa käyttötarkoituksesta, on vuokralainen velvollinen kustannuksellaan velvollinen saattamaan tilat määräyksien mukaisiksi.
- 2.2 Vuokralainen saa jälleen vuokrata Aseman aulatilaa esittely, myynti ja promootio tilaisuus tarkoitukseen. Jälleen vuokraamisesta aiheutuvista kaikista kustannuksista vastaa Vuokralainen kustannuksellaan.

3 Vuokra

- 3.1 Sähkö, lämmitys ja veden käytöstä maksetaan kiinteä korvaus sopimuksen mukaisesti. Mikäli toisin ei sovi.
- 3.2 Jos vuokraustoiminnalle määrätään tämän sopimuksen tekemisen jälkeen valtiolla tai kuntien taholta uusia veroja tai muita maksuja, lisätään ne sopimuksen mukaiseen vuokraan.
- 3.3 Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100).
Elinkustannusindeksi:
Perusindeksi ja pisteluku: huhtikuun 2021 elinkustannusindeksin (1951:10=100) pisteluku 2006.
Tarkistuksessa käytettävä indeksi: huhtikuun indeksiluku.
Tarkistusajankohta on vuosittain kesäkuussa.
Indeksitarkistus tehdään ensimmäisen kerran vuonna 2022, jolloin vuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja vertailuindeksin välillä tapahtunutta nousua. Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin ja noudatetaan soveltuvin osin vuokratarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita. Jos elinkustannusindeksi tai muu vastaava laskennassa käytettävä indeksi laskee, vuokran määrää ei kuitenkaan lasketa. Vuokranmaksu velvollisuus alkaa, kun tilat on luovutettu Vuokralaiselle.

4 Sopimuksen siirto, edelleenvuokraus, alivuokraus

- 4.1 Vuokralainen ei ole oikeutettu siirtämään vuokrasopimusta kolmannelle ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa sinäkään tapauksessa, että vuokralainen, joka harjoittaa kaupparekisteriin merkityllä toiminnalla liikettä huoneistossa, luovuttaa liikkeensä toiselle.
- 4.2 Vuokralainen saa jälleen vuokrata Aseman aulatilaa esittely, myynti ja promootio tilaisuus tarkoitukseen. Jälleen vuokraamisesta aiheutuvista kaikista kustannuksista vastaa Vuokralainen kustannuksellaan Vuokraamisesta ei saa aiheutua häiriötä kiinteistön muille vuokralaisille.

5 Vuokratilojen kunto ja hoito

- 5.1 Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat sopineet, että Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan asianmukaisen vartiointin Aseman yleisiin tiloihin järjestyksen ylläpitämiseksi. Asianmukaisella tarkoitetaan päivittäistä järjestyksen valvontaa, missä vartiointiliike huolehtii yleisten tilojen turvallisuudesta Linja-autoaseman aukiolon ajan. Vartiointin kustannukset sisältyvät kiinteään erillisveloitukseen sopimuksen mukaisesti.

- 5.2 Vuokranantaja vastaa vuokralaisen käytössään olevien tilojensa siivouksesta ja puhtaanapidosta sekä vuokrauksen kohteen (mukaan lukien irtain ja kiinteä omaisuus) kunnosta, ylläpidosta, korjauksista ja uusimisesta. Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat sopineet, että Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan asianmukaisen jätehuollon odotustiloihin parhaalla katsomallaan tavalla. Jätehuollolla tarkoitetaan roska-astioita normaali jätteelle. Lisäksi Vuokranantaja huolehtii yleisten asiakas-wc tilojen siisteydestä. Vuokralaisen osuus näistä palveluista on sopimuksessa sovittu kiinteä korvaus. Selvyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen ei vastaa yksin mm. em. tilojen siivouksekustannuksista vaan näistä kustannuksista vastaavat omalta osaltaan myös muut vuokralaiset.

- 5.3 Vuokra-ajan kestäessä vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokratiloihin hankkimansa kalusteiden, koneiden ja laitteiden sekä sisustuksen ja varustuksen huollosta ja kunnossapidosta.

- 5.4 Vuokralainen asentaa tiloihin kustannuksellaan linja-autoliikenteen opastetauluja.

5.5

Muista koneiden ja laitteiden sijaintipaikasta, joita vuokralainen asentaa tai tuo tiloihin, tulee etukäteen keskustella vuokranantajan kanssa eivätkä ne saa aiheuttaa haittaa kiinteistön rakenteille.

5.6

Lamppujen, loisteputkien, kaitulinnoitteiden, kilpien, mainoslaitteiden ja sulakkeiden vaihdosta ym. käytännön toimenpiteistä vastaa Vuokranantaja kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa ainoastaan asentamistaan koneista ja laitteista.

5.7

Vuokrattavan tilan käyttökätkökset sähkö, vesi tai muun kiinteistökuunnostuksen ajalla palautetaan viipymättä, kuitenkin viimeistään seuraavan arkipäivän sisällä katkoksen syntymisestä mikäli katkoksen aiheuttaja on vuokranantaja.

5.8

Vuokrattavasta tilasta reklamaatio tulee aina ilmoittaa kirjallisesti, missä ilmenee reklamaatiota koskeva kohde ja kohteeseen liittyvä puutteellisuus. Reklamaatio tulee toimittaa tai lähettää kirjallisesti vuokrasopimuksessa vuokranantajan osoitteeseen tai sähköpostiin.

6 Muutostyöt vuokratuissa tiloissa

6.1

Vuokralainen saa suorittaa kustannuksellaan teettemiensä sekä vuokranantajan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti etukäteen sovittuja lisä- ja muutostöitä.

6.2

Mikäli lisä- ja muutostyöt (esim. ilmastointi-, viemäröinti-, sähköistys-tiedonsiirtokaapelointityöt taikka huoneitilojen jakaminen ja purkaminen) vaativat viranomaisten lupia, hankkii vuokralainen kustannuksellaan tarvittavat luvat.

6.3

Lisä- ja muutostyöt jäävät kaikilta osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman korvausta vuokratuuden päätyttyä, ellei tästä ole erikseen toisin sovittu.

6.4

Vuokralainen vastaa siitä, että tilaa käytetään siihen tarkoitukseen, johon se on vuokrattu.

6.5

Vuokranantaja on velvollinen pitämään tilat siistissä ja hyvässä kunnossa.

6.6

Mikäli vuokrattavaan tilaan asennetaan tauluja tai kiinnitetään seinäin jotakin mitä vuokrasopimuksen teko hetkellä ei ole ollut, tulee vuokralaisen paikata mahdolliset reiät ja ruuviportit samaan kuntoon, mitä vuokratila oli sopimuksen teko hetkellä. Vuokralainen luovuttaa tilat siistissä kunnossa, lukuun ottamatta luonnollista kulumista.

7 Mainos ym. laitteet, kalusteet ja kilvet

7.1

Rakennuksen tai maa-alueen ulkopuolelle asennettävien mainos- yms. laitteiden ja kilpien osalta tulee niiden sijoittamiseen, rakentamiseen, kokoon, muotoon ja toteutustapaan liittyvistä seikoista sopia vuokranantajan kanssa etukäteen. Mainoslaitteiden ja -kilpien tulee sopeutua niiden koon, muodon, rakenteen ja käytettyjen materiaalien osalta kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Tarvittavat luvat haake vuokralainen aina omalla kustannuksellaan.

7.2

Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia edellä tarkoitettujen laitteiden ja kilpien muuttamista. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan poistaa mainoslaitteet, mainosvalot, teipit ja kilvet yms. korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi. Samoin vuokralainen asentaa kustannuksellaan mainoslaitteet yms. takaisin paikoilleen töiden jälkeen.

7.3

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat sopineet, että vuokranantaja toimittaa aulatilallaan kustannuksellaan 24 kpl istumia matkustajien yleiseen käyttöön odotustilaa tarkoitukseen.

8 Vakuutukset

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vakuuttaa vuokratuissa tiloissa olevan vuokranantajan, oman ja hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman irtaimiston omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimaasoajan.

10 Poismuutto

10.1

Tämän vuokrasuhteen päättyessä irtisanomisen tai vuokratuuden loppumisen vuoksi taikka siksi, että se vuokraehtojen noudattamatta jättämisen vuoksi puretaan, on vuokralainen velvollinen lakkaamispäivään mennessä poistamaan kaiken omaisuutensa tiloista sekä saattamaan vuokratut tilat vuokranantajan hyväksymään kuntoon normaalisti siivottuina uhalli, että vuokranantaja poistaa vuokralaisen omaisuuden sekä siivooa ja kunnostaa tilat vuokralaisen kustannuksella.

10.2

Vuokralaisella on oikeus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokratuuhin tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, edellyttäen kuitenkin, että vuokralainen kustannuksellaan paikkaa ja siistii irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet.

10.3

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

12 Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1

Mikäli tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvia riitoja ei voida ratkaista neuvotteluteitse, ratkaistaan riidat ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

12.2

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.