

VUOKRASOPIMUSLUONNOS**xx.9.2015****1. Sopijapuolet**

Vuokranantaja
Kiinteistö Oy xxx

Ytunnus:

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"

Vuokralainen
Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Postiosoite: PL 11, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen

Myöhemmin "**Vuokralainen**"

2. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.9.2015 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena oleva Kurjenmäkikoti 1, rakennus 41 Kurjenmäen sairaala-alue, monimuotoinen hoivakoti sijaitsee osoitteessa Kurjenmäenkatu 4-6, 20720 Turku. Rakennuksen huoneistoala on yhteensä 2.973 m² Vuokranantaja vuokraa vanhainkoti- ja palvelurakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Rakennuksen pohjapiirustus on liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on eriteltyä Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrauksen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat, ja ulko-alueet rakennelmineen.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi vanhusten palvelu- ja asumiskäyttöön.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomais määräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja on voimassa määräajan 31.12.2020 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 30.321 eur/kk, alv 0 % Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä Vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkö sopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistö sähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

10. 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 2015 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 2017. 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.

10.2 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 täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai jälleenvuokrata vuokraohteessa olevia asuin- tai muitatiloja ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että mahdollisen valmistuskeittiön tilat alivuokrataan erikseen säännöllisesti kilpailutettavalle yrittäjälle.

13. Vuokrasopimuksen siirto

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omistuksessa.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan.

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 ylläpitöinä 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 kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. 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 kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 5) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut, liite 6). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIK- 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.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomais 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. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (11.3 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.3 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 koko vuokrakauden 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 (liite 3).

5.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

Vuokralainen vastaa hankkimiansa 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, rasisuksesta ja korjaustarpeesta. Tarvittaessa normaali kuluminen voidaan arvioida vertaamalla tiloja vastaavan ikäisten vanhainkotiyksiköiden 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 vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

15.2 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 teettämishetkestä 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.

15.4 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, 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.

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

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralainen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja) arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

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. 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 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 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 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.

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 tai Vuokranantajan vastuulla olevan 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 (LHV 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Lisäksi sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604, lakia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281, niihin mahdollisesti liittyviä asetuksia ja valtioneuvoston päätöksiä, sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/481 ja liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 annettuja lakeja niihin myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

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

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

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Sisäilmaluokitus RT 07-10946

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2015

TURUN KAUPUNKI,

Kiinteistö Oy

Kiinteistöliikelaitos

Jouko Turto
Toimialajohtaja

VUOKRASOPIMUSLUONNOS**xx.9.2015****1. Sopijapuolet**

Vuokranantaja
Kiinteistö Oy xxx

Ytunnus:

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"

Vuokralainen
Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Postiosoite: PL 11, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen

Myöhemmin "**Vuokralainen**"

2. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.9.2015 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena oleva Kurjenmäkikoti 2, rakennus 42 Kurjenmäen sairaala-alue, monimuotoinen hoivakoti sijaitsee osoitteessa Kurjenmäenkatu 4-6, 20720 Turku. Rakennuksen huoneistoala on yhteensä 3.013 m² Vuokranantaja vuokraa vanhainkoti- ja palvelurakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Rakennuksen pohjapiirustus on liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on eriteltyä Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat, ja ulko-alueet rakennelmineen.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohdan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi vanhusten palvelu- ja asumiskäyttöön.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja on voimassa määräajan 31.12.2020 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 32.430 eur/kk, alv 0 % Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkö sopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistö sähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

10. 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 2015 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 2017. 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.

10.2 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 viranomaismääräyksiä 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 täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia asuintiloja ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että valmistuskeittiön tilat alivuokrataan erikseen säännöllisesti kilpailutettavalle yrittäjälle.

13. Vuokrasopimuksen siirto

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omistuksessa.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan.

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 Kiinteistöhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä sopimuksessa mainittuina kiinteistöhoito- ja ylläpitöinä 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.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. 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 kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 5) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut, liite 6). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIK- 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.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomais 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. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (11.3 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.3 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 koko vuokrakauden 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 (liite 3).

5.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

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, rasisuksesta ja korjaustarpeesta. Tarvittaessa normaali kuluminen voidaan arvioida vertaamalla tiloja vastaavan ikäisten vanhainkotiyksiköiden 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 vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

15.2 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 teettämishetkestä kirjallisesti, sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, Vuokralaisella on oikeus myös saada vuokralennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

15.4 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, 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.

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

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralainen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja) arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

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. 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 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 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 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.

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 tai Vuokranantajan vastuulla olevan 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 vastuuriiskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövuokauksen 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.

Lisäksi sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604, lakia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281, niihin mahdollisesti liittyviä asetuksia ja valtioneuvoston päätöksiä, sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/481 ja liikehuoneiston

vuokrauksesta 31.3.1995/482 annettuja lakeja niihin myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

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

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

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Sisäilmaluokitus RT 07-10946

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2015

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

Kiinteistö Oy

Jouko Turto

Toimialajohtaja

VUOKRASOPIMUSLUONNOS**xx.9.2015****1. Sopijapuolet**

Vuokranantaja
Kiinteistö Oy xxx

Ytunnus:

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"

Vuokralainen
Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Postiosoite: PL 11, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen

Myöhemmin "**Vuokralainen**"

2. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.9.2015 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena oleva Mäntymäen perhekeskus sijaitsee osoitteessa Kunnallissairaalantie 36, 20720 Turku. Tontilla olevien rakennusten yhteenlaskettu huoneistoala on yhteensä 2.096 m². Vuokranantaja vuokraa tontilla olevat rakennukset kokonaan Vuokralaiselle.

Rakennusten pohjapiirustukset ovat liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on eriteltyinä Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat autokatoksen, pysäköintipaikat, ja ulko-alueet rakennelmineen.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöönnettäväksi sopimuskohdan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi perhekeskustiloiksi, käyttötarkoitus lastenkoti.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomais määräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja on voimassa määräajan 31.12.2030 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöönnettäväksi.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 26.551 eur/kk, alv 0 %. Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä Vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkö sopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistö sähkö kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

10. 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 2015 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 2017. 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.

10.2 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 täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia tiloja saatuaan vuokranantajan kirjallisen luvan. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

13. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä tämän Sopimuksen mukaista vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omistuksessa.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan

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 ylläpitotöinä 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 kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. 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 kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja, kiinteistöhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistöhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIK- 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.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomaisen 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. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (15.4 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.3 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 koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin se oli vuokrakauden alkaessa.

Kohteen ulkoalueiden kiinteistöhoidon 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 (liite 3).

5.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

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 lastenkotien 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 vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

15.2 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistöhoidon, 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 vuokralennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

15.4 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, 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.

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

Seurantaryhmän 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.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja) arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

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. 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 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 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 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.

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 tai Vuokranantajan vastuulla olevan 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 viranomaisen 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 (LHV 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli. Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

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

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Sisäilmaluokitus RT 07-10946

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2015

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

Kiinteistö Oy

Jouko Turto
Toimialajohtaja

VUOKRASOPIMUSLUONNOS**xx.9.2015****1. Sopijapuolet**

Vuokranantaja
Kiinteistö Oy xxx

Ytunnus:

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"

Vuokralainen
Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Postiosoite: PL 11, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen

Myöhemmin "**Vuokralainen**"

2. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.9.2015 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena oleva Portsakoti monimuotoinen palvelukeskus sijaitsee osoitteessa Puutarhakatu 39, 20100 Turku. Rakennuksen huoneistoala on yhteensä 5.989 m² Vuokranantaja vuokraa vanhainkotirakennuksen kokonaan Vuokralaiselle. Vuokranantaja on tietoinen, että kohteen keittiötilat on vuokrattu ruokapalveluntuottajalle, tällä hetkellä Arkealle.

Rakennuksen pohjapiirustus on liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on eriteltynä Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat, ja ulko-alueet rakennelmineen.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi vanhusten palvelu- ja asumiskäyttöön.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja on voimassa määräajan 31.12.2030 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 79.350 eur/kk, alv 0 % Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkö sopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

10. 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 2015 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 2017. 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.

10.2 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 viranomaismääräyksiä 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 täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja/tai jälleenvuokrata vuokra-kohteessa olevia asuin- ja muitatiloja ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että valmistuskeittiön tilat alivuokrataan erikseen säännöllisesti kilpailutettavalle yrittäjälle.

13. Vuokrasopimuksen siirto

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omistuksessa.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan

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 ylläpitotöinä 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 kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. 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 kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistöhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 5) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut). Kiinteistöhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistöhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIAK- 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.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomaisen 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. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (15.4 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.3 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 koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin se oli vuokrakauden alkaessa.

Kohteen ulkoalueiden kiinteistöhoidon 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 (liite 3).

5.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

Vuokralainen vastaa hankkimiansa 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 vanhainkotiyksiköiden 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 vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

15.2 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistöhoidon, 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 teettämishetkestä kirjallisesti, sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, Vuokralaisella on oikeus myös saada vuokralennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

15.4 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, 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.

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

Seurantaryhmän 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.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien

aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja) arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

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. 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 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 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 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.

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 tai Vuokranantajan vastuulla olevan 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 vastuuriiskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövuokituksen 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 (LHV 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Lisäksi sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604, lakia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281, niihin mahdollisesti liittyviä asetuksia ja valtioneuvoston päätöksiä, sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/481 ja liikehuoneiston

vuokrauksesta 31.3.1995/482 annettuja lakeja niihin myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

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

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

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Sisäilmaluokitus RT 07-10946

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2015

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

Kiinteistö Oy

Jouko Turto
Toimialajohtaja

VUOKRASOPIMUSLUONNOS**xx.9.2015****1. Sopijapuolet**

Vuokranantaja
Kiinteistö Oy xxx

Ytunnus:

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"

Vuokralainen
Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Postiosoite: PL 11, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen

Myöhemmin "**Vuokralainen**"

2. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.9.2015 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena oleva Runosmäen terveysasema sijaitsee osoitteessa Signalistinkatu 2, 20360 Turku. Rakennuksen yhteenlaskettu huoneistoala on yhteensä 1694 m². Vuokranantaja vuokraa tontilla olevan rakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Terveysaseman pohjapiirustus on liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on eriteltyä Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat, ja ulko-alueet rakennelmineen.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohdan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi terveyskeskustiloiksi oheistiloineen.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomais määräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja on voimassa määräajan 31.12.2030 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 25.728 eur/kk, alv 0 %. Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä Vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkö sopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistö sähkö kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

10. 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 2015 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 2017. 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.

10.2 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 viranomaismääräyksiä 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 täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja/tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia tiloja saatuaan vuokranantajan kirjallisen luvan. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

13. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä tämän Sopimuksen mukaista vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omistuksessa.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan

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 ylläpitotöinä 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 kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. 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 kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 5) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut, liite 6). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIK- 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.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomais 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. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (15.4 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.3 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 koko vuokrakauden 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 (liite 3).

5.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

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.

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 vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

15.2 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.

15.4 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, 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.

Seurantaryhmä määrittelee vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä määrittelee 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.

Seurantaryhmän 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.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim. Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja) arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

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. 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 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 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 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.

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 tai Vuokranantajan vastuulla olevan 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 vastuuriiskeistä 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 viranomaisen 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 (LHV 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli. Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

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

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Sisäilmaluokitus RT 07-10946

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2015

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

Kiinteistö Oy

Jouko Turto
Toimialajohtaja

VUOKRASOPIMUSLUONNOS**xx.9.2015****1. Sopijapuolet****Vuokranantaja**

Kiinteistö Oy xxx

Ytunnus:

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"**Vuokralainen**

Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut

Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku

Postiosoite: PL 11, 20101 Turku

Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen

Myöhemmin "**Vuokralainen**"**2. Sopimuksen peruste**

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.9.2015 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena oleva vanhainkotirakennus sijaitsee osoitteessa Hovioikeudenkatu 3, 20520 Turku. Vanhainkotirakennuksen huoneistoala on yhteensä 7.332 m². Vuokranantaja vuokraa vanhainkotirakennuksen kokonaan Vuokralaiselle. Vuokranantaja on tietoinen, että kohteen keittiötilat on vuokrattu ruokapalveluntuottajalle, tällä hetkellä Arkealle.

Rakennuksen pohjapiirustus on liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on näytetty Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat, ja ulko-alueet rakennelmineen.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi vanhusten palvelu- ja asumiskäyttöön.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja on voimassa määräajan 31.12.2025 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 72.424 eur/kk, alv 0 %. Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkö sopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistö sähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

10. 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 2015 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 2017. 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.

10.2 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 viranomaismääräyksiä 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 täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja/tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia asuintiloja sekä keittiötiloja ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että mahdolliset valmistuskeittiön tilat alivuokrataan erikseen säännöllisesti kilpailutettavalle yrittäjälle.

13. Vuokrasopimuksen siirto

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omistuksessa.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan.

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 Kiinteistöhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä sopimuksessa mainittuina kiinteistöhoito- ja ylläpitöinä 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.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. 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 kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut, liite 6). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIAK- 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.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomais 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. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (15.3 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.3 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 koko vuokrakauden 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 (liite 3).

5.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

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, rasisuksesta ja korjaustarpeesta. Tarvittaessa normaali kuluminen voidaan arvioida vertaamalla tiloja vastaavan ikäisten vanhainkotiyksiköiden 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 vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

15.2 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 teettämishetkestä kirjallisesti, sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, Vuokralaisella on oikeus myös saada vuokralennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

15.4 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, 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.

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

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralainen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim. Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja) arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

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. 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 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 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 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.

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 tai Vuokranantajan vastuulla olevan 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 vuokra-kohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövuokruuksen 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.

Lisäksi sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604, lakia

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281, niihin mahdollisesti liittyviä asetuksia ja valtioneuvoston päätöksiä, sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/481 ja liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 annettuja lakeja niihin myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

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

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

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Sisäilmaluokitus RT 07-10946

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2015

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

Kiinteistö Oy

Jouko Turto
Toimialajohtaja

VUOKRASOPIMUSLUONNOS**xx.9.2015****1. Sopijapuolet**

Vuokranantaja
Kiinteistö Oy xxx

Ytunnus:

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"

Vuokralainen
Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Postiosoite: PL 11, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen

Myöhemmin "**Vuokralainen**"

2. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.9.2015 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena oleva vanhainkotirakennus sijaitsee osoitteessa Liinahaankatu 17, 20320 Turku. Vanhainkotirakennuksen huoneistoala on yhteensä 5.531 m². Vuokranantaja vuokraa vanhainkotirakennuksen kokonaan Vuokralaiselle. Vuokranantaja on tietoinen, että kohteen keittiötilat on vuokrattu ruokapalveluntuottajalle, tällä hetkellä Arkealle.

Rakennuksen pohjapiirustus on liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on esitetty Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat, ja ulko-alueet rakennelmineen.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohdan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi vanhusten palvelu- ja asumiskäyttöön.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja on voimassa määräajan 31.12.2030 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa yhteensä 81.304 eur/kk, alv 0 %. Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkö sopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistö sähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

10. 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 2015 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 2017. 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.

10.2 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 viranomaismääräyksiä 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 täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja/tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia asuin- ja muita tiloja ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että valmistuskeittiön tilat alivuokrataan erikseen säännöllisesti kilpailutettavalle yrittäjälle.

13. Vuokrasopimuksen siirto

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta.

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omistuksessa.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan.

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 ylläpitotöinä 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 kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. 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 kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut. Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIAK- 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.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomaisen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (15.4 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.3 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 koko vuokrakauden 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 (liite 3).

5.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

Vuokralainen vastaa hankkimiansa 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 vanhainkotiyksiköiden 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 vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

15.2 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistöhoidon, 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.

15.4 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, 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.

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

Seurantaryhmän 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.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja)

arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

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. 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 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 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 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.

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 tai Vuokranantajan vastuulla olevan 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 vastuuriiskeistä 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, 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 (LHV 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

Lisäksi sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604, lakia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281, niihin mahdollisesti liittyviä asetuksia ja valtioneuvoston päätöksiä, sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/481 ja liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 annettuja lakeja niihin myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

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

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

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Sisäilmaluokitus RT 07-10946

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2015

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

Kiinteistö Oy

Jouko Turto
Toimialajohtaja

VUOKRASOPIMUSLUONNOS**xx.9.2015****1. Sopijapuolet**

Vuokranantaja
Kiinteistö Oy xxx

Ytunnus:

Myöhemmin "**Vuokranantaja**"

Vuokralainen
Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 27 a, 20100 Turku
Postiosoite: PL 11, 20101 Turku
Y-tunnus: 0204819-8

Vuokralaisen yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:
vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen

Myöhemmin "**Vuokralainen**"

2. Sopimuksen peruste

Turun kaupunginvaltuuston päätös xx.9.2015 § xx.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrasopimuksen (myöhemmin "Sopimus") kohteena oleva Mäntyrinteen vanhainkotirakennus sijaitsee osoitteessa Virvoituksentie 3-5, 20720 Turku. Vanhainkotirakennuksen A- B ja C osien huoneistoala on yhteensä 6.043 m². Vuokranantaja vuokraa vanhainkotirakennuksen kokonaan Vuokralaiselle. Vuokranantaja on tietoinen, että kohteen keittiötilat on vuokrattu ruokapalveluntuottajalle, tällä hetkellä Arkealle.

Rakennuksen pohjapiirustus on liitteessä 1. Pohjapiirustuksessa on eriteltyä Vuokralaiselle vuokrattavat tilat.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat, ja ulko-alueet rakennelmiseen.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi vanhusten palvelu- ja asumiskäyttöön.

Vuokrattavien tilojen tulee olla vuokrasuhteen alkaessa tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, voimassa olevat viranomaismääräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

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

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2016 ja on voimassa määräajan 31.12.2025 asti. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 6 kuukautta.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Tilojen vuokra on sopimuskauden alkaessa A-, B ja C osista yhteensä 67.861 eur/kk, alv 0 % Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa Vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä Vuokralaisen yksinomisessa käytössä olevien tilojen siivousta.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttö- ja kiinteistösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa yksinomaisessa käytössään olevissa tiloissa käyttämänsä käyttöveden kustannuksista kulutuksen mukaan. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta korvauksen käyttövedestä vuokranantajalle aiheutuneiden kustannusten perusteella lisäämättä korvaukseen katetta, laskutuslisää tai vastaavaa lisää.

8. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassaolevan 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. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

10. 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 2015 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 2017. 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.

10.2 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 viranomaismääräyksiä 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 täyttämistä.

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja/tai jälleenvuokrata vuokrakohteessa olevia asuin- ja muita tiloja ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen on tällöin huolehdittava, että kohteen käyttötarkoitus on tämän sopimuksen mukainen.

Vuokranantaja on tietoinen ja hyväksyy, että valmistuskeittiön tilat alivuokrataan erikseen säännöllisesti kilpailutettavalle yrittäjälle.

13. Vuokrasopimuksen siirto

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

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus liikkeen luovutuksen yhteydessä siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalusteet ovat Vuokralaisen omaisuutta. Liitteessä 2 mainitut kiinteät kalusteet ja varusteet ovat pääsääntöisesti Vuokranantajan omistuksessa.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Muiden kuin edellä mainittujen jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta syntyneet kustannukset sisältyvät vuokraan

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 ylläpitotöinä 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 kiinteistönhoito-, ylläpito- ja korjausrakentamispalvelujen hankkimisesta ja kustannuksista liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajan vastuulla on esimerkiksi jätehuollon sekä mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksen hankkiminen kustannuksellaan. 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 kiinteistönhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistönhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, poislukien luku 2 Käyttäjäpalvelut). Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVIAK- 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.

Vuokralainen luovuttaa tämän hetkisen huoltokirjan historiatietoineen vuokranantajalle ja vuokranantaja jatkaa kohteen huoltokirjan ylläpitoa.

Mikäli viranomaisen kohdistaa vuokralaiseen vuokrakohteen fyysisiä olosuhteita koskevia vaatimuksia, jotka koskevat vuokranantajan vastuulla olevia velvoitteita, vuokralaisen on ilmoitettava tästä tai tällaisen uhasta välittömästi vuokranantajalle, jolla on viipymättä velvollisuus ryhtyä korjaus- tai muihin toimenpiteisiin viranomaisten edellyttämällä tavalla. Mikäli epäillään vaatimusten täyttymistä, on seurantaryhmän (15.4 Ylläpidon seurantaryhmä) kokoonnuttava välittömästi. Seurantaryhmä sopii mahdollisista toimenpiteistä näytön saamiseksi siitä, että vuokrakohde täyttää työpaikalle asetetut terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset.

15.3 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 koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin se oli vuokrakauden alkaessa.

Kohteen ulkoalueiden kiinteistöhoidon 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 (liite 3).

5.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

Vuokralainen vastaa hankkimiansa 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 vanhainkotiyksiköiden 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 vuokranantaja ei ryhdy korjaustöihin välittömästi, vuokralaisella on oikeus korjauttaa tai korjata itse havaitut virheet tai puutteet vuokranantajan kustannuksella ilmoitettuaan tästä ensin vuokranantajalle kirjallisesti

15.2 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat kiinteistöhoidon, 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 reklamaatioissa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle teettämishetkestä kirjallisesti, sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen määräaika virheen korjaamiseksi. Mikäli virhe on merkittävä, Vuokralaisella on oikeus myös saada vuokralennusta siltä osin, kuin kohdetta ei ole virheen johdosta voitu käyttää.

15.4 Ylläpidon seurantaryhmä

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

Kohteen käyttäjä, 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.

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

Seurantaryhmän 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.

Mikäli osapuolten välille syntyy ristiriitoja vuokrakohteen ylläpito-, kunnossapito- ja/tai peruskorjaustarpeista seuraavan vuoden tai vuosien aikana, joista osapuolet eivät pääse sovintoon, osapuolet ottavat ulkopuolisen asiantuntijan (esim. Kauppakamarin HTT-tavarantarkastaja)

arvioimaan kiistanalaisten töiden tarpeellisuuden ja toteuttamisajankohdan. Lausunnon kustannuksista vastaavat vuokranantaja ja vuokralainen yhteisvastuullisesti.

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. 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 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 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 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.

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 tai Vuokranantajan vastuulla olevan 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 kiinteistövuokruuksen 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, 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.

Lisäksi sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604, lakia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281, niihin mahdollisesti liittyviä asetuksia ja valtioneuvoston päätöksiä, sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta 31.3.1995/481 ja liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 annettuja lakeja niihin myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Tähän Sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

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

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

26. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko
3. Sisäilmaluokitus RT 07-10946

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

27. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2015

TURUN KAUPUNKI,
Kiinteistöliikelaitos

Kiinteistö Oy

Jouko Turto
Toimialajohtaja