

**VUOKRASOPIMUS****xx.8.2018****1. Osapuolet**

Vuokranantaja

LS\_Kiinteistöt Oy  
Autokatu 11 20380 Turku  
0400742100  
Y-tunnus 2466740-8  
(Yhteyshenkilö: Pasi Muurinen)

Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus (Y-tunnus 0204819-8)  
Puutarhakatu 1, 20100 Turku  
(Yhteyshenkilö: vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, 02-2624 329)

Laskutusosoite  
Turun kaupunki  
Tilapalvelukeskus  
PL 355  
01050 Turun Laskut

Yhteyshenkilöiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa siitä oman organisaationsa sisällä ja toiselle sopijapuolelle. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on heti ilmoitettava toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle kirjallisesti.

Sopimukseen liittyvät ilmoitukset on tehtävä kirjallisesti toisen sopijapuolen sopimusasioiden yhteyshenkilölle.

**2. Vuokrakohte**

Opetustiloja oheistiloineen osoitteessa Kuormakatu 17, osoitettu liitteessä 1.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen. Vuokrasopimuksen kohteena olevien ammatti-instituutin yksinomaaisessa käytössä olevien tilojen pinta-ala on noin 2593 htm2.

Tilojen yhteydessä oleva piha-alue autopaikkoineen ja harjoittelualueineen on esitetty asemapiirustuksessa liitteessä 2.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöönotettavaksi sopimuskohdan 3 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

### 3. Käyttötarkoitus

Tila vuokrataan opetus-, halli- ja sosiaalituloiksi. Vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen tulee niiden käyttöönottohetkellä olla opetus- ja sosiaalitulo käyttötarkoituksen mukainen.

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnan samalla tasolla kuin se on ollut vuokrakauden alkaessa koko vuokrakauden ajan.

Vuokrattavien tilojen tulee täyttää kaikki opetus- ja niiden oheistiloille asetetut vuokrakauden alkaessa voimassaolevat säädökset ja viranomais määräykset koko vuokrakauden ajan

### 4. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa määräajan, vuokrasopimuskauden tulee alkaa viimeistään 1.1.2019. Vuokrasopimuskausi päättyy 31.12.2025

Vuokrakausi alkaa viimeistään 1.1.2019, jolloin huoneiston hallinta luovutetaan vuokralaiselle. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

Ennen määräaikaisen vuokra-ajan päättymistä osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vuokrasopimuksen jatkamisesta enintään kolmella (3) vuodella (lisävuokrakausi), kuitenkin samoilla ehdoilla mitä tässä sopimuksessa on sovittu.

Mikäli osapuolet eivät solmi uutta määräaikaista vuokrasopimusta, jatkuu tämä vuokrasopimus määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana irtisanomisajalla, jonka pituus on 12 kk.

### 5. Vuokran määrä

Tilasta perittävä kuukausivuokra on logistiikkakoulutuksen yksinomaisessa käytössä olevista tiloista 38.560,42 euroa, alv 0 %. Vuokranmaksukausi on 1 kalenterikuukausi.

Vuokrakohteessa kulutettu sähkö (lukuun ottamatta erillismittareita Besthalli, ruokala ja autolämmitys), vesi ja lämpö sisältyvät kuukausivuokrahintaan. Jäljempänä kohdassa 9. on sovittu tarkemmin osapuolten vastuusta vuokrakohteen ylläpitokustannuksista.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen arkipäivä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

### 6. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokraan 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, osakkeenomistaja tai kiinteistönomistaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle, osakkeenomistajalle tai kiinteistönomistajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

Vastaava velvollisuus on voimassa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisesta johtuvasta syystä. Velvollisuus koskee lisäksi kaikkia muita tilanteita, joissa vuokranantajalle, osakkeenomistajalle tai kiinteistönomistajalle aiheutuu vuokralaisesta tai tämän alivuokralaisesta johtuvasta syystä edellä tarkoitettu arvonlisäveron suorittamis- tai palauttamisvelvollisuus.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

## 7. Vuokrankorotus

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa 1.1. lukien elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutoksia vastaavasti, kuitenkin niin, että ensimmäinen vuokrantarkistus on 1.1.2020. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

Perusindeksi on sopimuksen tekohetkellä viimeisin tiedossa oleva indeksilukema. Tarkistusindeksi on tarkistushetkellä tiedossa oleva viimeisin pisteluku.

Mikäli vuokranantaja vuokrasopimuksesta johtuen ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vuokraa korotetaan takautuvasti menetettyä vähennystä vastaavalla määrällä.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mahdollisen optioajan alkaessa vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla määrällä ja myöhemmin vuosittain vastaavasti. Perusindeksinä on vuokrasopimuksen allekirjoitushetken elinkustannusindeksin viimeksi julkaistu pisteluku ja vertailulukuna käytetään korotuskuukautta edeltävän elinkustannusindeksin viimeksi julkaistua pistelukua.

## 8. Vakuus

Vakuutta ei vaadita.

## 9. Huoneiston hoito ja ylläpito sekä kunto

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten siivouspalveluista ja vahtimestaripalveluista.

Vuokranantaja vastaa vuokratilan käytöstä aiheutuvista vähäisistä vuokratilan sisäisistä pienkorjaustöistä, kuten pintakäsittelystä, maalauksesta, tapetoinnista ja lattianpäällysteistä, vuokratilan sisäisistä ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä pienkorjauksista ja toimenpiteistä (kuten esim. ovet, valaisimet sekä vuokralaisen hallussa olevat koneet ja laitteet), mitkä eivät johdu rakenteellisista syistä.

Kaikista muista ylläpitoon liittyvistä kustannuksista, kuten lämmityksestä, kiinteistönhoidosta (myös kiinteelliset korjaus- ja huoltotyöt sekä lumityöt), normaaliin toimintaan liittyvästä jätetuollosta, piha-alueen puhtaanapidosta sekä käyttövedestä vastaa vuokranantaja kustannuksellaan, ja hankkii nämä palvelut.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa tai rakentamiensa rakennelmien, koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta.

Sisätilojen siivouksen järjestämisestä ja kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston 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.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista.

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

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ongelmajätehuollostaan, samoin kuin poikkeuksellisen suurista jätemääristä (korjaukset, poikkeuksellisen paljon jätekuormitusta aiheuttavat tapahtumat jne.).

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnon hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin 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 opetus- ja sosiaalitilojen osalta .

## **10. Vuokralaisen korjaus- ja muutostyöt**

Vuokralainen ei saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päättyttyä eikä vuokralaisella ole oikeus saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päättyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Sovittuaan mainoskilpien sijoittamisen sijainnista ja ulkoasusta ensin vuokranantajan kanssa on vuokralaisella oikeus kiinnittää mainoslaitteita ja -valoja kustannuksellaan rakennukseen saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päättyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan kustannuksellaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

## **11. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt**

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta edellä mainituissa tilanteissa.

Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saadaan ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen ei olennaista haittaa aiheuttavaa korjausta ei saa suorittaa ilman vuokralaisen suostumusta.

## 12. Vahingot ja vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä (myös kolmansille osapuolille) sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokranantaja vastaa kiinteistöä koskevien omaisuus- ja vastuuvakuutusten ottamisesta.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan ja vastaa siitä, että vuokratiiloissa toimivat tai muutoin käyvät henkilöt, noudattavat viranomaisten ja/tai vuokranantajan antamia turvallisuusohjeita ja –rajoituksia .

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden taikka muun vastaavan jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

## 13. Toiminnan keskeytyminen

Mikäli tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

## 14. Yhteiset tilat

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

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

## 15. 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 päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava.

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

Vuokrakauden päättyessä vuokralaisen on poistettava vuokrakohteesta siihen asentamansa kalusteet, varusteet ja laitteet ja ennallistettava kustannuksellaan poistamisesta aiheutuvat jäljet, ellei toisin ole sovittu.

Vuokrasuhteen päättyessä ei vuokranantaja suorita mitään korvausta vuokralaisen mahdollisesti tekemistä vuokrakohteen korjaus-, parannus- tai muutostöistä eikä huoneistoon liittyvistä varusteista eikä muutakaan korvausta vuokrasuhteen perusteella, ellei asiasta erikseen toisin sovita.

Ennen sopimuskauden alkua suoritetaan vuokrasopimuksen kohteena olevissa tiloissa yhteinen katselmus, josta laadittavaan pöytäkirjaan merkitään vuokralaisen suunnittelemat korjaus- ja muutostyöt sekä vuokraoikeuteen tuotavat kalusteet, varusteet ja laitteet. Pöytäkirjaan merkitään samalla, jäävätkö kalusteet, varusteet ja laitteet vuokranantajan omistukseen vuokrauksen päätyttyä, sekä niistä ja korjaus- ja muutostöistä mahdollisesti suoritettavat korvaukset vuokralaiselle.

## **16. Ympäristövastuut**

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

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

## **17. Vuokralaisen muut velvollisuudet**

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet, kulkukortit ym. palautettava vuokranantajalle. Ellei kaikkia avaimia, kulkukortteja ym. palauteta, korvaa vuokralainen tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen, vuokranantajalle.

## **18. Edelleenvuokraus, vuokraoikeuden siirtäminen ja alivuokraus**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan erillistä kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai sen osaa kolmannelle.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta edelleen vuokrata vuokratilaa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

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

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, sovelletaan sopimukseen lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95) siihen myöhemmin tehtävine muutoksineen.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin.

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

## **20. Muut ehdot**

Vuokrattavien tilojen tulee kaikilta osin täyttää Turun ammatti-instituutin logistiikkakoulutuksen väistötiloista tehdyssä tarjouspyynnössä esitetyt tiloja koskevat vaatimukset, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

## **21. Liitteet**

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – tilojen pohjapiirustukset

Liite 2 - asemapiirustus

Varsinaisen sopimuksen lisäksi sopimussuhteessa noudatetaan myös liitteissä sovittuja periaatteita. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijassa sopimuksessa sovittua.

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

Turussa xx.8.2018

TURUN KAUPUNKI,  
Tilapalvelukeskus

LS-Kiinteistöt Oy

Tuomas Koskiniemi  
Tilapalvelukeskuksen johtaja

Pasi Muurinen  
Hallituksen puheenjohtaja