

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja

Turun Aikuiskoulutussäätiö sr
PL 776
20361 Turku

Y-tunnus: 0142247-5

Vuokranantajan yhteyshenkilö Sopimukseen liittyvissä asioissa toimitusjohtaja Tommi Forss, tommi.forss@turunakk.fi, puh. 040 714 0294

Myöhemmin ”**Vuokranantaja**”

Vuokralainen

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

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

Myöhemmin ”**Vuokralainen**”

2. Sopimuksen peruste

Kaupunginvaltuuston päätös 17.5.2021 § xx

3. Vuokrauksen kohde

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

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

Vuokrattavien tilojen laajuus on seuraava:

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

Vuokrakohteeseen sisältyy myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevan pihaluonnon ja pysäköintipaikat.

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

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöön otettavaksi sopimuskohtaan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

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

4. Käyttötarkoitus

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

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

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

5. Vuokra-aika

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

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

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

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

6. Vuokran määrä

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

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

Vuokralainen maksaa käyttämästään sähköstä sekä vedestä ja jätevedestä kulutuksen mukaan.

7. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu Vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella Vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi Vuokranantajalle vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

8. Vuokran maksu

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

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

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

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

9. Vuokran tarkistaminen

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

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

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

10. Muut vuokranlisäykset

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

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

11. Vakuus

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

12. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

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

13. Sopimuksen siirto

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

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

14. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

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

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

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

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

15. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

15.1 Kiinteistönhoito- ja ylläpitotyöt sekä korjausrakentaminen

Tässä sopimuksessa mainittuina kiinteistönhoito- ja 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.

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

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

Vuokranantaja sitoutuu suorittamaan tai hankkimaan vuokrakohteen kiinteistöhoitotehtävät tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtojen, kiinteistöhoitoalan yleisten sopimusehtojen (KP YSE 2007, liite 5) ja yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (KiinteistöRYL 2009, pois lukien luku 2 Käyttäjäpalvelut, liite 6). Kiinteistöhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistöhoitotapaa.

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

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

15.2 Kiinteistönhoidolta ja vuokrakohteen kunnolta vaadittava laatu

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

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

Kohteen sisäilmaston on täytettävä sisäilmastoluokan S3 mukaiset vaatimukset.

15.3 Vuokralaisen velvollisuudet

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

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

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

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

15.4 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien puutteiden johdosta

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

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

15.5 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

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

Reklamaatioista ja poikkeamista ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostitse, ja Vuokranantaja kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja korjaa siinä mainitun virheen tai puutteen viipymättä. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokranantajan viipymättä ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin virheen tai poikkeaman korjaamiseksi.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä tai Vuokralainen ei hyväksy tehtyjä toimenpiteitä, on Vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle 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.

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

16. Vuokralaisen muutostyöt

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

Vuokralainen vastaa täysimääräisesti suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä Vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos Vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, Vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä Vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

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

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava Vuokranantajan ohjeita.

17. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä korjausrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen Vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten Vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena edellä mainittuihin ilmoitusaikoihin ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

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

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

18. Vahingot

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

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

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

19. Vakuutukset

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

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

20. Ilkivalta

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

21. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä on Vuokralaisen luovutettava tilat Vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

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

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

22. Ympäristövastuut

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

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

23. Sopimuksen muuttaminen

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

24. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

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

25. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Tähän Sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Pohjapiirustukset
2. Vastuunjakotaulukko

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

26. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Turussa xx.x.2021

TURUN KAUPUNKI, Tilapalvelukeskus

TURUN AIKUISKOULUTUSSÄÄTIÖ sr

Tuomas Koskiniemi
Tilapalvelujohtaja

Jukka Surakka
Hallituksen puheenjohtaja

Tommi Forss
toimitusjohtaja

PORTAAN ALLA OLEVA VARASTO

EI VUURATTAVANA TILAA



06.04.2021 tilojen 101, 105 ja 107 käyttökohtia muutettu, keittiöalustet poistettu tilasta 107 ja lisätty tilaan 101.
 11.03.2021 tilan 126 tilaa oves siirretty, maastotilan 130 oven pöytä on lisätty keittiön oves.
 01.03.2021 uusi ovi monitoimitilan ja tilan 146 välille, osastoimerkkijohji lisätty, poistaa tarkistusmatka.
 10.02.2021 väestömerkkijohji lisätty, WC 120n leveydellä muutettu, hormi lisätty vessoihin 120 ja 120n, kuraattoriin 132 lisätty alus ja seinä

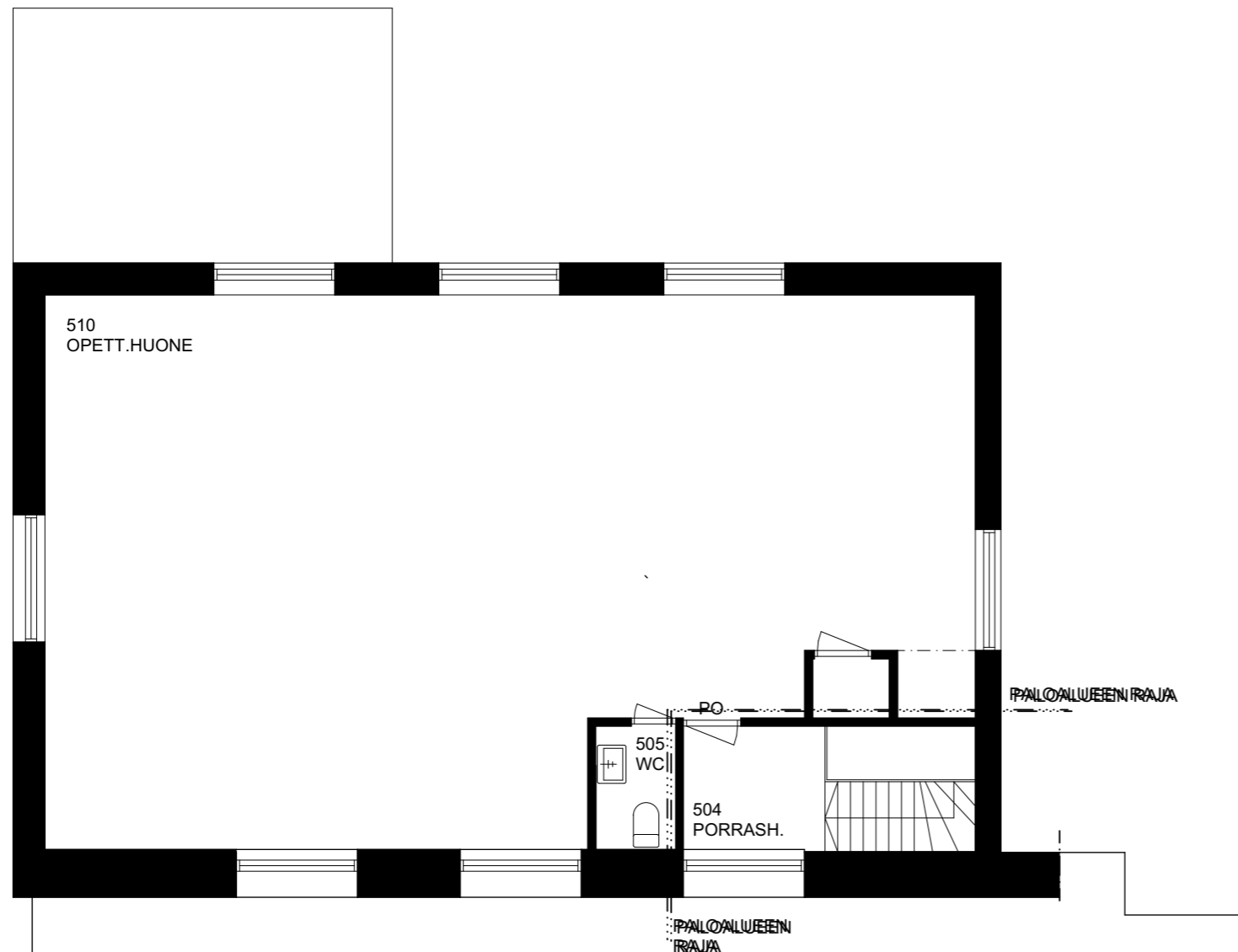
Kaupunginosa	Kunnallinen	Tuotteen	Wananselän merkitys
B4	1	2	
Rakennuksen numero/Rakennusnumero			
Rakennuksen nimi			
Muut muuttajayhtiöt			
Rakennuksen nimi			
Turun Aikuiskoulutuskeskus			
Kärsämäentie 11			
20360 Turku			
Suunnittelun yhteystiedot, yritys, osoite ja puhelinnumero			
PJM Solution Design Oy			
Manneritie 4, 21250 Maisku			
040-5309964			
Valmistajan suunnittelu, nimi, nimi, osoite ja sähköposti			
ark arkkitehti Merja Nummelin-Kasen			
22.12.2020			
päiväys			
Työnumero			
6520			
Piirustuksen ID			
4			
Muoto			
D			
Suunnittelija			
ARK			
5419			

2.KERROS



10.02.2021 pohja täydennetty tilojen 201-208 osalla, sisäkäynnin 210 ulkopuolelta maakaatu.

Luovutusohjelma 84	Kortti/tila 1	Luovutus 2	Vierasmies numero -
Käsiteltävä esitys/luovutuksen 101292181F		Pöytäkirja -	
Talon nimi Turun Aikuisopiskutuskeskus Kärsämäentie 11 20360 Turku		Pöytäkirjan sivut Ohjelmajärjestys 2. kerros Määräys 1.100	
Suunnitteluyhtiö PLM Solution Design Oy Masilinie 4 21250 Masku 040-5309894		Pöytäkirjan sivut 6520 5	
Vierasmies numero rak.kokous, Merja Numminen-Räsänen		Suunnittelija ARK	
23.12.2021 päätös		Määräys A	
		5419	



POHJAPIIRUSTUS ON SUUNTAA ANTAVA

Kaupunginosa/Kylä 84	Kortteli/Tila 1	Tontti/Rnro 2	Viranomaisten merkintöjä	
Rakennuksen numero/Rakennustunnus 101282161F				
Rakennustoimenpide Muu muutostyö			Piirustuslaji	Juokseva nro
Rakennuskohde Turun Aikuiskoulutuskeskus Kärsämäentie 11 20360 Turku			Piirustuksen sisältö Pohjapiirustus 5. kerros	Mittakaava 1:100
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero PLM Solution Design Oy Matintie 4 21250 Masku 040-5309984			Työnumero 6520	Piirustuksen ID 8
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys <i>Merja Nummelin-Kasen</i> rak.arkkitehti, Merja Nummelin-Kasen päiväys			Suunnitteluala ARK	5419

Liite nro 2.

Päiväys: 15.4.2021

Asiakas: Turun kaupunki

YLEISET VASTUURAJAT**Yleistä**

Tämä vastuurajaliite sisältää kyseessä olevan hankkeen kannalta olennaiset asiat siitä, mitä järjestelmiä, laitteita, varusteita, kalusteita tms. hanke sisältää ja kenen vastuulla on niiden perustaminen (hankinta), ylläpito ja uusiminen.

Vastuunrajaliite sovitaan vuokrasopimuskohtaisesti

Kohde/hanke

Seuraavassa taulukossa on esitetty vastuujanko eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen tai merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista rakenteiden, järjestelmien, laitteiden, varusteiden, kalusteiden, koneiden tms:n perustamisessa

"Ylläpito"-sarakkeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneen tms. hoidon ja kunnossapidon ja näiden kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarakkeessa kuvataan ko. rakenteen, järjestelmän, laitteen, varusteen, kalusteen, koneiden tms. uusimisen kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana. VA:n kustantamasta uusimisesta on kyse pääsääntöisesti silloin, kun uusittava kohde on tullut käyttöikänsä päähän. Jos uusimisen perustana on asiakkaan tarve (muuttunut määräys tms.), uusiminen toteutetaan vuokravaikutteisena tai muuten asiakkaan kustannuksella.

Mahdolliset pääsääntöön tulevat poikkeukset on merkittävä huomautussarakkeeseen.

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

Sellaiset rakenteet, järjestelmät, laitteet, varusteet, kalusteet ja koneet mitä ei ole merkitty tähän liitteeseen kuuluvat vuokralaisen perustamis-, ylläpito- ja uusimisvastuulle, jollei niiden voida selkeästi osoittaa kuuluvan kiinteistöön.

VASTUURAJATAULUKKO

Sarakkeiden lyhenteet

VA = Vuokranantaja, Turun Aikuiskoulutussäätiö sr

AS = Asiakas, vuokralainen

Asiakkaan rahoittaessa hankinnalla ei ole vuokra vaikutusta

1.TILAT

D ALUERAKENTEET								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
D64	Muu kasvillisuus							vuokralainen kartoittaa välituntipihan kasvillisuuden ja poistaa myrkylliset kasvit
	- perennat							
	- kesäkukat							
	- istutusastiat							
D81	Aidat							vuokralainen vastaa uusista aidoista ja porteista koskien junaradan turvallisuutta
	- aidat							
	- portit							
D82	Talovarusteet							
	- lipputangot							
	- liput							
	- porrasritilät							
	- postilaatit							
	- pyörätelineet							
D83	Ulko-opasteet							
	liikenneopasteet							
	- katukilvet							
	- osoitenumerot							
	- rakennuksen käyttöopasteet							
	- nimikilvet							
	- mainoskilvet yms.							
D85	Jätehuoltovarusteet							
	- jätteiden keräys- ja käsittelyvälineet							varsinainen jäteastia asiakkaalla
	- tuhkakupit (-astiat)							
D86	Liikennealueiden varusteet							
	- pylvää							
	- liikennemerkit							
	- lämmityspisteet							Sähkö käyttäjälle
D87	Valaistusrakenteet							
	- ulkovalaisimet							

F RAKENNUSTEKNIikka								
		Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
F32	Ikkunat							
	- varusteet							
F33	Ulko-ovet							

VASTUURAJATAULUKKO

	- varusteet							
F51	Sisäovet							
	- sähköpielet							
F71	Kalusteet							
	- kiinteät puu- tai metallirakenteiset kalusteet verhouksineen, koteloineineen ja listoituksineen							
	- kaapit							
	- hyllyt							
	- pesupöydät							
F72	Varusteet							
	- naulakot							
	- koukut							
	- peilit							
	- tuuletustelineet							
	- asennettavat ikkunapenkit							
	- nimitaulut							
	- osoitetaulut							
	- jalkarillat							
	- porrasmatot							
	- sälekaihtimet yms. välineet							
	- jätteastiat							
F73	Laitteet							
	- taukutilojen kalusteet ja laitteet							Hoito ylläpitovuokralla, uusinnasta sovitaan erikseen
	- suurkeittiölaitteet, kiinteä asennus							Hoito ylläpitovuokralla, uusinnasta sovitaan erikseen
	- suurkeittiölaitteet ja pienlaitteet, irtoasennus							käyttäjän oma hankinta

2. LVIA-Järjestelmät

Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
	VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
Lämmitysjärjestelmät							
G1 - kaukolämmön liittymismaksut							
- kattilalaitos							
- muu osa lämmitysjärjestelmää							
- erityislaitteistot							
G2 Vesi- ja viemärijärjestelmät							
- liittymismaksut							
- järjestelmät							
- erityislaitteistot							
- ioninvaihtolaitteistot							
- irtokalusteet							
G3 Ilmastointijärjestelmät							
- kiinteistöä palvelevalta osalta							
- kiintokalusteet							
- irtokalusteet							
G4 Kylmätekniset järjestelmät							
- suurkeittiön kylmäsäilytys ja pakastetilat							
- irtokalusteet							Käyttäjän hankinta
G7 Palontorjuntajärjestelmät							
- liittymismaksut							
- kiinteistön tarv. laajuudessa							
G8 Muut LVI-järjestelmät							
- keskuspölynpoistolaitteet							
- perustarvikkeineen							
- lisävarusteet							
J7 Rakennusautomaatio							
- laitteet ja kaapelointi, yms.							

3.SÄHKÖTYÖT / JÄRJESTELMITTÄIN

	Järjestelmä	Perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS.	VA	AS.	VA	AS.	
HO	Sähköjärjestelmät							
	Liittymismaksut							
	- sähköliittymä (verkkoyhtiö)							
	- televerkkoliittymä (verkkoyhtiö)							
	- kaapeli-TV-liittymä							
	- televerkon operaattorimaksut							
H1	Asennusreitit							
	- kaapelihyllyt							
	- johtokanavat ja sähkölistat							
	- valaisinripustuskiskot							
H2	Sähkön pääjakelujärjestelmät							
	- kiinteä sähköverkko							
	- maadoitus							
	- kompensointi							
	Varavoimakoneet							
	- siirrettävät, ulkopuoliset							
	UPS-laitteet							
	- sähkönjakeluun liitettävä							
	- laitekohtainen							
H3	Laitteistojen sähköistys							
	- kiinteästi asennettavat							
	- pistotulppaliitäntä							
	- suurkeittölaitteet							
	- ruokaloiden pienlaitteet							
H5	Valaistus							
	- valaisimet							Kiinteä asennus
	- valaisimet, siirrettävät							Pistotulppa
	- lamput kiinteistön tiloissa							
	- lamput asiakkaan tiloissa							Lamppujen hankinta ja vaihto
H6	Sähkölämmitys							
	- lämmittimet							
	- lattialämmitys							
	- sulanapito							
	- räystäslämmitys							
J1	Puhelinjärjestelmät							
	- sisäjohtoverkko							
	- kiinteät kalusteet							
	- talojakamo							
	- kerrosjakamo							
	- aktiivilaitteet							
	- muut puhelinjärjestelmät							

VASTUURAJATAULUKKO

J2	Viestintäjärjestelmät						
	- antennikaapelointi						
	- kiinteät kalusteet						
	- vastaanottolaitteet						
J3	Merkintäjärjestelmät						
	- ovikellojärjestelmä						
	- sisäänpyyntöjärjestelmä						
	- varattuvalojärjestelmä						
	- ajannäyttöjärjestelmä						
J4	Sähköiset turvajärjestelmät						
	Kulunvalvonta						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- ohjelmistot ja laitteet						
	- ulko-ovien sähköinen lukitus						
	- sisäovet, kiinteistön tilat						
	- sisäovet, vuokralaisen tilat						
	- pääkäyttäjät						
	Rikosilmoitinjärjestelmä						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- ilmaisimet ja laitteet						
	- hälytysten välitysjärjestelmä						
	- sisätilojen valvonta						
	Kameravalvontajärjestelmä						
	- johdotus ja sähkönjakelu						
	- tallentimet						
	- ulkokamerat						
	- sisäkamerat						

VASTUURAJATAULUKKO

	Paloilmoitinjärjestelmä						
	Palovaroitinjärjestelmä						
	Savunpoistojärjestelmä						
J5	Tietoverkkojärjestelmät						
	- operaattorisopimukset						
	- sisäjohtoverkko						
	- kiinteät kalusteet						
	- talojakamo						
	- kerrosjakamo						
	- aktiivilaitteet						
J6	Integroidut järjestelmät						
	- työajanseuranta						
J7	Automaatiojärjestelmät						
	- rakennusautomaatio						

4. YLLÄPITO - MUUT

KH RYL 2009	Järjestelmä	perustaminen		Ylläpito		Uusiminen		Huom.
		VA	AS	VA	AS.	VA	AS.	
	3 Yleistehtävät							
	- suojelutoimi							
	- väestönsuojan kalusteet							
	- pelastussuunnitelma - vuokratilat							
	- miehitys ja varustus							
	- tiedotus ja koulutus							
	- päivitys							
	- perustasosta poikkeavat yleistehtävät							
	3.1. Yleishoito ja valvonta							
	- yleisvalvonta							
	- vartiointi							
	- huoltomiestoimi							
	3.3. Vesihuolto							vesimaksu asiakkaalle
	- kiinteistön vesi							
	- käyttö ja -prosessivesi							
	3.4. Sähköhuolto							asiakas maksaa kuluttamansa sähkön
	- prosessilaitteiden sähkö							
	- kiinteistösähkö							
	3.5. Lämmitys							

VASTUURAJATAULUKKO

4	Ulkoalueiden hoito							
	- yleiset piha-alueet							
	- prosessilaitteet ja -tilat							leikkiuhan laitteet
5	Siivous							
	- kiinteistötilat							
	- tekniset tilat							
	- yhteiset tilat (aulat, yms.)							
	- vuokratut tilat							
	- ikkunat							
	- valaisimet							
6	Jätehuolto							
6.2.	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu							
	- ongelmajätteet							
	- paperinkeräys							
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen							
	- jätteiden pois kuljetus (ei ongelmajäte)							
	- jäteasema							