

TILOJEN ALIVUOKRASOPIMUS**1. Osapuolet****Vuokranantaja**

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
PL 52
20521 Turku
Y-tunnus: 0828255-9

Yhteyshenkilö: Juha Rantasalo

Vuokralainen

Turun kaupunki, Tilaliikelaitos
Linnankatu 34
20100 Turku
Y-tunnus 0204819-8

Yhteyshenkilö: vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, 02-2624 329

2. Vuokrakohde

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Kiinteistö Oy Kupittaaan Krooppi, Kaivokatu 18, Turku, kolmannen kerroksen tiloissa. Tällä sopimuksella vuokrattavien tilojen pinta-alat ovat yhteensä noin 99,8 m². Tilat ilmenevät liitteenä 1 olevasta pohjapiirustuksesta rasteroituina.

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri on itse vuokrannut KOy Kupittaaan Kroopin tilat AKR Kehitys Ky:ltä. Turun kaupungille vuokrattavien tilojen alivuokrausoikeus perustuu AKR Kehitys Ky:ltä saatuun kirjalliseen lupaan.

Vuokranantaja vuokraa tilat siinä kunnossa ja varustettuna niillä kiintokalusteilla ja laitteilla, jotka tiloissa on sopimuksen alkamishetkellä.

3. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan Turun kaupungin käyttöön sairaalakoulun tiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrattuja tiloja käytetään arvonlisäverovähennyksen tekemiseen oikeuttavaan käyttöön.

4. Vuokra-aika ja vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokra-aika alkaa 1.7.2012. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on sekä vuokranantajan että vuokralaisen puolelta 3 kk.

5. Vuokran määrä

Kokonaiskuukausivuokra vuokrattavilta tiloilta vuokra-ajan alussa on **1.950,- €/kk.** (alv. 0 %).

Mahdollisista peruskorjauksista tilassa ja niistä aiheutuvasta pääomakustannusten nousun huomioon ottamisesta pääomavuokrassa sovitaan erikseen.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden viidenteen (5) päivään mennessä vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Vuokra sisältää tilojen veden, lämmön ja sähkön sekä siivouksen.

6. Vuokran tarkistaminen ja arvonlisäverovelvollisuus

Vuokra sidotaan tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (10/1951 = 100), jonka mukaan vuokraa tarkistetaan vuosittain vuoden alussa sopimuksen perusindeksin ja tarkistuspäivän indeksin muutosta vastaavasti. Sopimuksen perusindeksi on 1828 (indeksinoteeraus 12/2011) ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden marraskuun elinkustannusindeksin pisteluku. Indeksien mahdollisesti laskiessa ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Ensimmäinen tarkistusajankohta on 1.1.2013.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Mikäli vuokralainen ei vuokranantajasta johtuvasta syystä voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet vahingot vuokralaiselle.

Mikäli vuokranantaja vuokralaisesta johtuvasta syystä ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vuokraa korotetaan takautuvasti menetettyä vähennystä vastaavalla määrällä.

Mikäli muuttuvasta lainsäädännöstä tai muusta vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ennalta arvaamattomasta viranomais määräyksestä tai muusta syystä johtuen vuokralainen edellyttää korkeampaa tasoa kuin vuokrasopimusta allekirjoittaessa vuokranantajalta voidaan edellyttää, sovitaan tehdyn korjauksen jälkeen kohtuullisesta vuokrankorotuksesta, jossa otetaan huomioon vuokranantajalle aiheutuneet lisäkustannukset jaksotettuna hyvän kirjanpitoavan mukaan.

7. Vakuus

Vakuutta ei vaadita.

8. Tilojen hoito ja ylläpito

Vuokralainen vastaa sairaalakoulun toimintaan liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista. Vuokralainen vastaa myös hankkimiansa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta.

Vuokranantaja vastaa vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Vuokranantaja vastaa myös niistä vuokrattuihin tiloihin tehtävistä muutoksista, jotka perustuvat uusiin tai muuttuviin viranomaismääräyksiin.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan tiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita tilojen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että tiloissa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

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

Vuokralainen huolehtii omaan toimintaansa liittyvistä huoneiston toiminnallisista sisäkorjauksista sekä toimintaansa varten asentamiensa erityislaitteiden uusimisesta ja ylläpidosta.

9. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöidensä kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä poistettava koneet ja laitteet ja korjattava laitteiden kiinnittämisestä ja poistamisesta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita.

10. Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Mikäli korjaukset ja muutokset ovat vuokralaiselta laskutettavia, on niistä sovittava vuokralaisen edustajan kanssa. Poikkeuksena ovat sellaiset kiireelliset korjaustyöt, joihin on vahinkojen syntymisen, tilojen käytön tms. syystä johtuen ryhdyttävä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kaksi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

11. Vahingot ja vastuunrajoitus

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 jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista tai vuokralaisen vastuun piiriin kuuluvista vahinkovastuista.

Vuokranantaja ei vastaa sopimusrikkomuksesta aiheutuneista välillisistä vahingoista. Välittömien vahinkojen osalta vuokranantajan vastuu rajoittuu sellaisiin vahinkoihin, jotka aiheutuvat vuokranantajan puolella olevasta tuottamuksesta. Kaikissa tilanteissa vuokranantajan vastuu sopimusrikkomuksesta voi olla enintään 2 -kertaisesti vuokralaisen vahingon aiheuttaneesta tapahtumasta suorittama hinta.

12. 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.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ja vuokralainen pitävät yhteisen katselmuksen, jossa sovitaan tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamista koskevista toimenpiteistä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö suorittaa katselmuksessa sovitut toimenpiteet, vuokranantaja on oikeutettu suorittamaan ne vuokralaisen kustannuksella.

13. 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.

14. Vuokralaisen muut velvollisuudet

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet, kulkukortit ym. palautettava vuokranantajalle.

15. Edelleen vuokraus

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Turun käräjäoikeudessa.

17. Muut ehdot

Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräyksiä, ellei tästä sopimuksesta tai sen liitteistä muuta johdu.

Vuokranantaja vastaa kaikista kohteeseen liittyvistä julkisoikeudellisista maksuista.

18. Liitteet

Tämän sopimuksen liitteet ovat:

Liite 1 – Pohjapiirustus KOy Kupittaaan Kroopin 3. kerroksen vuokrattavista tiloista

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

Turussa 16. toukokuuta 2012

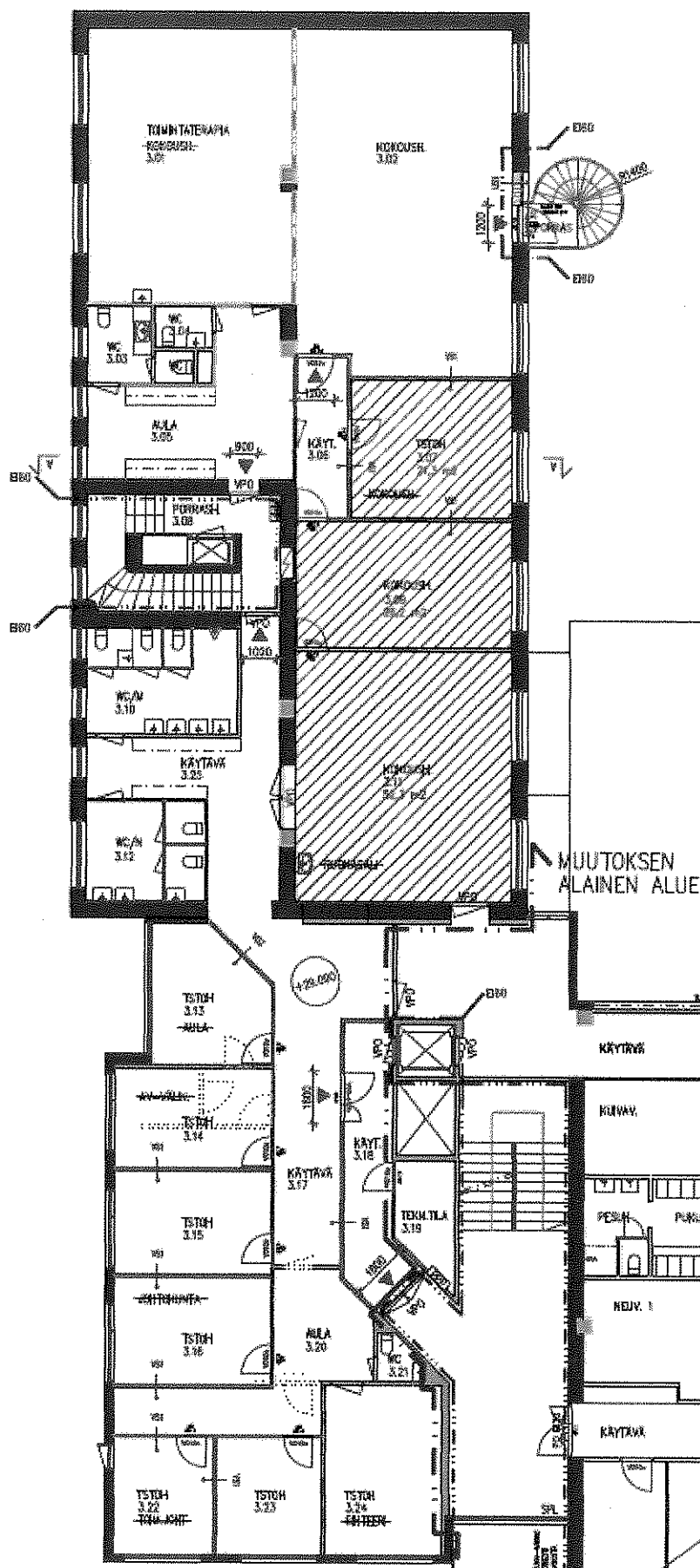
TURUN KAUPUNKI, TILALIIKELAITOS

Tiina Aaltonen
Vuokrauspäällikkö

VARSINAIS-SUOMEN SAIRAANHOITOPIIRI ky:n puolesta

Juha Rantasalo
Teknillinen johtaja

LIITE 1: Vuokrattavat tilat rasteroituna



Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
Hallintokeskus
Kiinamyllynkatu 4-8, PL 52, 20521 Turku
PUH. (02) 313 0000, TELEKOPIO (02) 313 3613

Samkommunen för Egentliga Finlands sjukvårdsdistrikt
Administrativa centralen
Kinakvarngatan 4-8, PB 52, 20521 Åbo
TFN (02) 313 0000, FAX (02) 313 3613