

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA	Nimi ja Y-tunnus: Osoite: Puhelin: Pankkiyhteys:	Varsinais-Suomen liitto (0922305-9) PL 273, 20101 Turku 02 2100900 IBAN: FI92 5710 7020 0015 12 ja BIC: OKOYFIHH
VUOKRALAINEN	Nimi ja Y-tunnus: Osoite: Yhteyshenkilö: Puhelin ja sähköposti:	Turun kaupunkiseudun kuntayhtymä (3312874-8) PL 355, 20101 Turku Jukka Vornanen 0405936791 jukka.vornanen@turunseutu.fi
VUOKRAUSKOHDE	Osoite:	Linnankatu 52 B, Turku Vuokrataan toimistokäyttöön Varsinais-Suomen liiton toimitilojen toisen kerroksen Rajakari-neuvotteluhuone (32,9 m2). Vuokra on määritelty tilan käyttäjämäärän mukaan, ei pinta-alaperusteisesti.
VUOKRA-AIKA	Voimassaolo: Alkamispäivä: Irtisanomisaika:	Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. 1.1.2024 3 kuukautta molemmin puolin.
VUOKRA	Vuokra: Autopaikkaoikeus: Arvonlisävero: Eräpäivä: Sähkö: Vesi: Vuokraan sisältyvät erät: Viivästyskorko:	996 €/kk 80 €/kk yhdelle henkilöautolle Vuokraan ja muihin maksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, sopimusta tehtäessä 24 % Joka kuukauden 5. päivä Sisältyy vuokraan Sisältyy vuokraan Yhteistilojen ja kokoustilojen käyttö (0-3 kokousta viikossa), lämmitys ja tavanomainen kiinteistön huolto. Vuokrattujen tilojen normaali viikkosiivous, muu siivous ja tilojen siisteys on vuokalaisen vastuulla. Viivästyskorko on korkolain mukainen. Vuokran mahdollisesti viivästyessä saa vuokranantaja periä vuokralaiselta viivästyskoron lisäksi maksukehotuksesta aiheutuvat muistutuskulut sekä kolmannelle osapuolelle maksettavat perimiskulut.
VUOKRAN KOROTUS	Indeksi: Perusindeksi: Tarkistusajankohta: Ensimmäinen tarkistus: Muuta:	Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, vuosittainen korotus kuitenkin vähintään 3 %. Joulukuu 2023 Vuosittain joulukuun alusta Joulukuu 2024 Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.
VAKUUS	Vakuuden muoto:	Sopimuksessa ei ole vuokravakuutta.

MUUT EHDOT

Vuokrauksen kohteena olevat tilat luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat tätä sopimusta tehtäessä. Vuokralainen on tutustunut tiloihin ja niiden nykyiseen kuntoon sekä hyväksyy ne sellaisenaan. Vuokralainen on todennut, että tilat soveltuvat hänen aikomaansa käyttötarkoitukseen ja täyttävät hänen harjoittamaansa toimintaa säätelevät viranomaisnormit. Vuokralainen on vastuussa siitä, että sillä on tarvittavat viranomaisluvut toimintaansa.

Vuokralaisen tulee hoitaa huolellisesti vuokraamia tiloja. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauten aikana. Vuokralainen vastaa tilan aiotun käyttötarkoituksen mahdollisesti vaatimista muutos- ja kunnostustoista.

Vuokralainen vastaa omien ja asennuttamiensa kalusteiden ja laitteiden yms. osalta kaikista huolto- ja ylläpitokustannuksista, sekä tilojen muusta kuin normaalista kulumisesta aiheutuvista vaurioista ja niiden korjaamisesta.

Vuokralainen vastaa omassa käytössään olevien tilojen siivouksesta omalla kustannuksellaan, ellei muuta ole sovittu. Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan huolehtimaan tekemistään korjaus- ja muutostöistä sekä yritystoimintansa edellytyksenä olevasta siisteydestä viranomaisten vaatimalla tasolla. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan lakien, asetusten ja viranomaismääräysten toiminnalleen mahdollisesti asettamien vaatimusten täyttämisestä.

Vuokralainen on velvollinen valvomaan, että sen henkilökunta, asiakkaat ja vieraat noudattavat em. määräyksiä. Vuokralainen ja huoneiston käyttäjät sitoutuvat noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Jos vuokralainen rikkoo tätä velvoitettaan olennaisesti, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus LHV 48 §:n nojalla (Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus).

Mikäli vuokralainen ja hänen toimintansa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä (mukaan lukien meteli, yhteistilojen siisteys jne.) kiinteistön muille käyttäjille tai vuokralaisille, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokralainen kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa häiriöstä vuokralaiselle kirjallisesti eikä vuokralainen poista häiriötä neljäntoista (14) päivän kuluessa ilmoituksesta.

Vuokralaisella on oikeus tehdä muutoksia vuokraamiinsa tiloihin saatuaan niihin vuokranantajan kirjallisen suostumuksen. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaislupia, vuokralainen on vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä tiloissaan, on hänen omalla kustannuksellaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia. Muutostyöt jäävät vuokrakauden päätyttyä vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei kirjallisesti ole toisin sovittu. Kilpien, mainosten ja opasteiden kiinnittäminen edellyttää vuokranantajan lupaa.

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu teettämään kiinteistössä ja vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle siten kuin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 19 §:ssä on säädetty. Mikäli kyseessä on korjaustyö, jota ei vahinkoa aiheuttamatta voida siirtää, vuokranantaja saa ryhtyä siihen ilman etukäteisilmoitusta. Edellä mainituissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvauksen.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään yhtä (1) kuukautta ennen töiden aloittamista. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta. Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai korvausta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoksista aiheutuneita vahinkoja. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä vikojen tai häiriöiden korjaamisesta tai poistamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä viipymättä vuokranantajan edustajalle.

Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia ja hälytysjärjestelmän käyttäjätunnusta säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoitukset ja uudelleen ohjelmoinnit.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajan edustajalle avaimien katoamisesta. Mikäli vuokralaisen huolimattomuuden takia vartija tulee paikalle, veloitetaan vuokralaiselta kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaiset maksut.

Vuokranantaja ei vastaa vuokratuessa tilassa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista. Osapuolet sopivat, että vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen ja muiden vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa myös vuokratuessa tilassa harjoittamansa toiminnan.

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokratun tilan tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen poistaa kustannuksellaan asentamansa mainoskyltit, ikkunateippaukset ym. ja korjaa niiden mahdollisesti aiheuttamat jäljet. Ellei vuokralainen ole näin menetellyt vuokrasuhteen päättymiseen mennessä, on vuokranantajalla oikeus periä vuokralaiselta niiden poistamisesta ja korjaamisesta aiheutuneet kustannukset.

Vuokranantaja ei ole velvollinen säilyttämään vuokralaisen vuokratiloihin vuokrasuhteen päättymisen jälkeen jättämää omaisuutta. Vuokranantaja on oikeutettu perimään vuokralaiselta omaisuuden poistamisesta aiheutuvat kustannukset.

Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa täysimääräisesti vuokranantajalle kaikki purkautumisen takia syntyvät kulut, kustannukset ja vahingot (mukaan lukien menetetty tuotto).

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät uudet kiinteistöön tai rakennukseen, kiinteistöhallintaan tai kiinteistöhoitoon taikka vuokraustoimintaan välittömästi tai välillisesti kohdistuvat uudet verot ja maksut lisätään vuokraan. Mikäli näihin veroihin tai maksuihin tulee muutoksia, tarkistetaan vuokraa vastaavasti.

Vuokralainen harjoittaa tiloissa arvonlisäverollista toimintaa. Mikäli vuokranantaja joutuu maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä ja palautusvelvollisuus aiheutuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai toimenpiteistä, joutuu vuokralainen korvaamaan vuokranantajalle palautetun summan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle eikä edelleenvuokrata tilaa tai alivuokrata osaa siitä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, ja vuokralainen on velvollinen korvaamaan mahdollisesta siirrosta tai mahdollisista muista sopimusmuutoksista aiheutuvat kulut.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa. Muilta osin sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

PAIKKA JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 19.12.2023

Kari Häkämies
Maakuntajohtaja
Varsinais-Suomen liitto

Jukka Vornanen
Seutujohtaja
Turun kaupunkiseudun kuntayhtymä