

## LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

- 1. Vuokranantaja** NAPF Finland (2017552-9)  
C/o Valad Finland Oy  
Pasilanraatio 9, 00240 Helsinki  
Puh: 010 387 6000  
Yhteyshenkilö: Risto Vuorenrinne ([risto.vuorenrinne@valad.fi](mailto:risto.vuorenrinne@valad.fi))
- 2. Vuokralainen** Helsingin kaupunki (y-tunnus 02011256-6)  
Kiinteistövirasto, Tilakeskus  
PL 2213  
00099 Helsingin kaupunki  
Yhteyshenkilö: Markku Metsäranta  
[markku.metsaranta@hel.fi](mailto:markku.metsaranta@hel.fi)  
Puh. 050 402 5863
- 3. Vuokrahohde** Kiinteistö Oy Tanelinkuja, Konalantie 6-8 B, 00370 Helsinki  
Toimitilat päiväkodille n. 1300 m<sup>2</sup> toisesta ja kolmannelta kerroksesta (pohjapiirustus liitteenä). Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Lisäksi vuokra-alueeseen kuuluu liitekarttaan merkitty piha-alueen leikkipaikka.  

Osapuolet ovat lisäksi sopineet, että edellä mainitun lisäksi tutkitaan vaihtoehtoista tilaratkaisua, jossa tilat sijoittuisivat 1. ja 2. kerroksiin. Mikäli tämä vaihtoehtoinen tilaratkaisu havaitaan yhdessä vuokralaiselle sopivammaksi, vuokratila siirtyy näihin tiloihin. Tämä ratkaisu edellyttää kummankin osapuolen hyväksyntää ja tilojen siirto ei vaikuta tässä sopimuksessa sovittuihin muihin ehtoihin, ellei jälkepäin näin erikseen sovita.

Kummassakin tapauksessa tilat suunnitellaan siten, että niihin saadaan sijoitettua vähintään 126 hoitopaikka.
- 4. Vuokra-aika** Vuokra-aika on 1.1.2014 - 31.12.2023. Tämän jälkeen vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, siten että ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 30.6.2023.
- 5. Hallinnan luovutus ja muutostöiden aikataulu**  
Aikataulu tarkentuu rakennuslupien saadessa lainvoiman. Vuokranmaksu alkaa, kun tilojen hallinta on käyttöönottotarkastuksen jälkeen vuokralaiselle luovutettu.
- 6. Vuokra** Veroton perusvuokra toimitiloista on 21 346 € kuukaudessa.

Vuokra maksetaan kunkin kalenterikuukauden 2. päivänä. Vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu pitämään tilat arvonlisäverollisessa käytössä.

Viivästyskorke on korkolain mukainen. Vuokran mahdollisesti viivästyessä saa vuokranantaja periä vuokralaiselta viivästyskoron lisäksi maksukehotuksesta aiheutuvat muistutuskulut sekä kolmannelle osapuolelle maksettavat perimiskulut.

## 7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen maksaa sähkön kulutuksen erikseen arvio mukaisesti 0,70 €/m<sup>2</sup>/kk tai mittauksen perusteella todellisen kulutuksen mukaan, mikäli tiloissa on erillismittaus.

## 8. Arvonlisävero

Vuokraan sekä muihin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokranantajan perimiin korvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

## 9. Muutostyöt

Vuokranantaja suorittaa kustannuksellaan ennen vuokrakauden alkua yhteisesti sovitut muutostyöt oheisten liitepiirustusten mukaisesti siten, että tilat saneerataan päiväkodille sopiviksi. Muutostyöt toteutetaan siten, että ne täyttävät viranomaisten asettamat vaatimukset tälle toiminnalle.

Pihan leikkialueen osalta on sovittu, että vuokranantaja rakentaa perustukset ja aittaa alueen. Vuokralainen hankkii omalla kustannuksellaan tarvittavat varusteet ja välineet ja vastaa niiden kunnossapidosta.

Tarvittavat viranomaisluvat päiväkodin sisätilamuutoksille ja lasten käyttöön tehtäville piha-alueille hankkii vuokranantaja.

Kaikki vuokralaisen tekemät suunnitelmat tulee etukäteen hyväksyttää vuokranantajan edustajalla.

## 10.

**Vuokran korotus** Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951: 10 = 100. Perusindeksi on 1/2014

Tarkistus vuosittain tammikuussa viimeisen tiedossa olevan indeksin mukaisesti. Mikäli indeksiluku on alempi, ei vuokra kuitenkaan alene.

Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisesti. Vuokrantarkistus lasketaan vertaamalla vuokraa edelliseen tarkistusindeksiin.

## **11. Välilliset verot ja maksut**

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.

## **12. Vuokrattavien tilojen hoito ja kunnossapito**

Vuokralainen hyväksyy tilat varusteineen ja laitteineen siinä kunnossa, kun ne vastaanottohetkellä ovat. Vuokralainen on todennut, että tilat soveltuvat hänen aikomaansa käyttötarkoitukseen ja täyttää hänen harjoittamansa toimintaa säätelevät viranomaisnormit.

Vuokralaisen tulee hoitaa huolellisesti vuokraamia tiloja. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana.

Vuokran määrässä on huomioitu, että vuokralaisella on tilan korjaus- ja kunnossapitovastuu. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen lampujen vaihdosta ja väliovien kunnossapidosta. Samoin vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä.

Vuokralainen vastaa käytössään olevien tilojen puhtaanapidosta omalla kustannuksellaan. Samoin vuokralainen vastaa rikkoutuneiden sisäikkunalasien korjauksesta ja uusimisesta sekä ongelmajätteiden säilytyksestä ja poiskuljetuksesta viromaisten edellyttämällä tavalla.

## **13. Muutostyöt vuokra-aikana**

Vuokralaisella on oikeus tehdä muutoksia vuokraamiinsa tiloihin saatuaan niihin vuokranantajan kirjallisen suostumuksen. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä. Pienemmistä muutostöistä, joissa ei kajota kantaviin tai kiinteisiin rakenteisiin, ei lupaa vuokranantajalta vaadita.

Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaislupia, vuokralainen on vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Muutostöiden alkamisen johdosta tehtävien ilmoitusten, valvonnan sekä työn laadun ja käytettävien materiaalien osalta kustannuksista vastaa vuokralainen ja käytännön toimenpiteistä vuokralainen sopii kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

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 vuokrauden päättyttyä vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei kirjallisesti ole toisin sovittu.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa vuokranalennusta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.

Olennaista häirtää tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.

- 14. Toimintahäiriöt** Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä viipymättä vuokranantajan edustajalle.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottauksesta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

- 15. Vakuuttaminen** Allekirjoittaneiden kesken on sovittu, että vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta mahdollisten vahinkojen varalta tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa. Vuokralainen huolehtii myös siitä, että vakuutus tarvittaessa kattaa myös kolmansille osapuolille aiheutuneet vahingot.

**16. Kiinteistön käyttöön liittyvät muut asiat**

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja lakeja, määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on velvollinen valvomaan, että sen henkilökunta, asiakkaat ja vieraat noudattavat em. määräyksiä.

Vuokralainen ja huoneiston käyttäjät sitoutuvat noudattamaan kiinteistön ja/tai kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Jos vuokralainen rikkoo tätä velvoitettaan olennaisesti, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus LHVL 48 §:n nojalla.

Kuormaus- ja purkualueet sekä käytävät 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.

Vuokralaisella on oikeus asentaa kustannuksellaan mainos- ym. kylttejä hankittuaan vuokranantajalta, taloyhtiöltä ja viranomaisilta siihen tarvittavan kirjallisen luvan.

Vuokralainen on velvollinen pitämään valomainokset ym. kyltit kunnossa. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus kunnostaa em. laitteet vuokralaisen

kustannuksella. Vuokralainen vastaa valomainosten ym. kylttien sähkönkulutuksesta sekä niistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ym. kiinteistönomistajalle tai kolmannelle osapuolelle.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan poistaa mainosvalot, teipit, kyltit yms. kiinteistön korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi.

Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajan edustajalle avaimien katoamisesta.

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas-/myyntitiloissa on kiellettyä. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistönomistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Pakkaus-, ongelma- ja biojätteiden käsittelystä ja niistä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

## **17. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan.

## **18. Sopimuksen päättymisen ja poismuutto**

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, ellei kirjallisesti ole muuta sovittu.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan toimintaansa varten hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms., ellei niistä kirjallisesti ole toisin sovittu. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan paikkaamaan ja siistimään irrottamisesta aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttämään työt vuokranantajalla.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus pidetään mahdollisimman pian tilojen tyhjennettyä vuokralaisen käytöstä. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnan, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta.

Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin eikä toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat on vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, vuokranantajalla on oikeus tettaa tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella vuokralaisen kustannuksella.

**19. Sovellettava laki** Muilta osin sopimusta tulkittaessa sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

## **20. Sopimuksen ehdollisuus**

Tämä sopimus raukeaa, eikä kummallakaan sopimuspuolella ole mitään vaateita toistaan kohtaan, elleivät seuraavat ehdot täyty:

- Vuokralainen saa kaikki tähän vuokraukseen tarvittavat päätökset (mm. johtajisto, kiinteistölautakunta, varhaiskasvatuslautakunta)
- Kiinteistön omistavan rahaston päämiehet hyväksyvät tämän sopimuksen
- Tilojen remonttikustannukset ovat enintään 600 000 euroa alv 0%
- Tarvittavat rakennusluvut on saatu muutostyötä varten

Osapuolet sitoutuvat parhaan kykynsä mukaan edistämään edellä mainittujen ehtojen täyttymistä.

Ehtojen tulee täytyä vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta tai muutoin se raukeaa.

## **21. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

## **22. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus**

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä            päivänä kesäkuuta 2013

NAPF Finland Oy

Helsingin kaupunki