

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

- 1 Vuokranantaja** HGR Vallila Oy
Osoite: c/o HGR Property Partners Oy
Erottajankatu 11 A 23, 00130 HELSINKI
Y-tunnus: 2375368-9
- 2 Vuokralainen** Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, tilakeskus
Sörnäistenkatu 1 (käyntiosoite), PL 2213,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Y-tunnus: 0201256-6
- 3 Vuokrauskohde** Seuraavat Liitteessä 1 määritellyt Kiinteistö Oy Kantaatti -nimisen yhtiön hallitsemat, osoitteessa Elimäenkatu 23, 00530 Helsinki, sijaitsevat tilat yhteensä 3.844 htm².

Katettuja autopaikkoja on lisäksi piha-alueella 8 kpl.
- 4 Vuokra-aika** Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi molemminpuolisella kahdentoista (12) kalenterikuukauden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.7.2021 ja tällöin irtisanottaessa sopimus voidaan irtisanoa aikaisintaan päättymään 31.7.2022. Vuokra-aika alkaa 1.8.2013, jolloin myös tilojen hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle. Vuokralaisella on oikeus aloittaa tilojen kalustaminen ja varustaminen erikseen yhdessä sovittavalla tavalla tilojen saneeraustöiden sallimassa aikataulussa myös tätä ennen.

4.1 Sopimuksen pidennysoikeus

Vuokralaisella on oikeus ilmoittaa halukkuudestaan jatkaa kohteessa vuokralaisena tämän sopimuksen mukaisin ehdoin enintään 31.7.2025 saakka ja kuitenkin vähintään 31.7.2023 saakka. Tämä ilmoitus on tehtävä vuokranantajalle kirjallisesti 31.7.2021 mennessä. Kun vuokralainen on tehnyt ko. ilmoituksen, ei vuokralaisella eikä vuokranantajalla ole oikeutta irtisanoa tätä sopimusta päättymään ennen kyseistä vuokralaisen ilmoittamaa pidennyspäivämäärää.

4.2 Sopimuksen uudistamisoikeus

Vuokralaisen niin halutessa osapuolet voivat neuvotella tämän sopimuksen korvaamisesta uudella vähintään viiden vuoden ja enintään kymmenen vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella, jonka mukainen vuokrakausi alkaisi aikaisintaan 31.7.2022. Selvyyden vuoksi todetaan, että neuvottelujen lähtökohdaksi otetaan tällöin voimassa olevan sopimuksen ehtojen soveltaminen myös uuteen sopimukseen. Vuokralaisella on velvollisuus, voidakseen käyttää edellä mainittua oikeuttaan käynnistää sopimuksen uusimisneuvottelut, ilmoittaa halukkuudestaan uudistaa tämä sopimus edellä kuvatulla tavalla viimeistään 31.12.2020, ja osapuolet ovat velvoitettuja neuvottelemaan sopimuksesta siten, että lopullinen jatkokautta koskeva lopullinen päätös voidaan molemminpuo-

lisesti hyväksyä ja uudistettu sopimus voidaan allekirjoittaa 31.7.2021 mennessä.

- 5 Vuokra** Vuokra on 55.738 euroa kuukaudessa (alv 0 %). Vuokran määrä perustuu liitteenä oleviin pohjapiirustuksiin ja suunnitelmiin. Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.
- 6 Vuokravakuus** Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.
- 7 Maksuaika** Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi. Eräpäivä on kunkin kuukauden 3. päivä. Vuokra maksetaan vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.
- 8 Indeksiehto** Em. vuokra (kohta 5) on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokran perusteena on elinkustannusindeksin pisteluku (1869) marraskuulta 2012. Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. elinkustannusindeksin edellisen marraskuun pisteluvun mukaan. Ensimmäinen tarkistus tehdään tammikuussa 2014 marraskuun 2012 pisteluvun mukaan.
- 9 Arvonlisävero** Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi. Edellä tämän sopimuksen kohdassa 6 sovittuun vuokran määrään, tämän sopimuksen kohdan 11 mukaiseen hoitovastikkeeseen sekä kiinteistön sähkökuluihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä arvonlisäverokanta on 24 %. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohte on kaikilta osin ja koko vuokra-ajan arvonlisäveron vähentämiseen oikeuttavassa käytössä.
- 10 Käyttökustannukset** Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen hoitovastikkeesta, joka muodostuu kiinteistön ylläpidosta, hoito- ja käyttökuluista, kuten kiinteistön hallinto, huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, jätehuolto, lämmitys, vesi ja jätevesi, jätehuolto ja pienkorjaukset todellisten kiinteistöosakeyhtiölle toteutuneiden kustannusten mukaan. Arvio hoitovastikkeesta on noin 3,50 €/m²/kk (alv 0 %), eli vuokrattujen tilojen osalta yhteensä noin 13.500 €/kk (alv 0 %). Hoitovastike budjetoidaan vuosittain, vuokralainen maksaa kuukausittain budjetin suuruista vastiketta ja tasaus tehdään toteutuneiden kustannusten perusteella seuraavan vuoden tammikuussa.

Vuokralainen tekee vuokraamia tiloja ja omaa toimintaansa koskevat sähkö-, ATK-, telepalvelu-, siivous-, postinjakelu- yms. sopimukset ja vakuutukset sekä taloyhtiön palveluista poikkeavat jätehuolto- ja turvallisuussopimukset, ja vastaa itse niiden kustannuksista.

Hoitokuluihin eivät sisälly kiinteistön peruskorjaukset ja ne ovat vuokranantajan vastuulla.

11 Vuokrauskohteen kunto

Vuokralainen hyväksyy vuokrauskohteen sellaisenaan. Tämän sopimukseen liitteessä 2 on kuvattu ne työt, jotka vuokranantaja kustannuksellaan tekee ennen tilojen luovutusta. Tilat luovutetaan vuokralaisen käyttöön kun ao. viranomaiset ovat hyväksyneet tilat opetuskäyttöön otettaviksi.

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-aikana vuokrauskohteessa kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä hankittuaan niille ensin vuokranantajan kirjallisen hyväksymisen. Vuokranantaja ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta tällaista suostumusta. Samalla sovitaan palauttaako vuokralainen vuokrauskohteen muutostöiden osalta kustannuksellaan siihen kuntoon, kun se vuokra-ajan alkaessa oli. Lisä- ja muutostyöksi ei katsota vuokralaisen teettämiä vähäisiä siistimiskorjauksia ja vähäisiä väliseinien siirtoja.

Elleivät osapuolet lisä- ja/tai muutostöistä sopimisen yhteydessä sopia toisin, lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päättyttyä.

Vuokralaisella on oikeus tehdä tiloihin omia opetukseen liittyviä tilapäisiä sähkö- ja turvalaiteasennuksia ja niihin liittyviä purku- ja siistimistöitä omalla kustannuksellaan. Em. asennukset tulee purkaa pois vuokratuokauden päättyessä.

12 Tilat vuokrauskohteen päättyessä

Vuokrauskohteen päättyttyä vuokrauskohteeseen on palautettava luonnollista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kun se oli vuokra-ajan alkaessa, ellei toisin kirjallisesti sovita tai ole muutos- ja lisätöiden yhteydessä toisin sovittu. Vuokralaisen lisä- ja muutostyöksi ei katsota vuokralaisen teettämiä vähäisiä siistimiskorjauksia ja vähäisiä väliseinien siirtoja, jollaisten osalta vuokralaisella ei ole velvollisuutta palauttaa vuokrauskohteeseen vuokra-ajan alun mukaiseen kuntoon.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokrauskohteesta katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut ja osapuolten vaatimuksesta ulkopuolisen asiantuntijan vahvistamat sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen viivytyksettä korjattava. Mikäli vuokralainen ei korjaa mainittuja puutteellisuuksia tai vikoja kohtuullisessa ajassa, on vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne vuokralaisen kustannuksella.

13 Mainokset

Vuokralainen saa kiinnittää vuokrauskohteeseen tavanomaisia liiketoimintaansa liittyviä valo- ja muita mainoksia, kilpiä ja teippauksia hankittuaan mahdollisesti tarvittavat luvat viranomaisilta ja kiinteistöyhtiöltä. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralainen poistattaa ne kustannuksellaan siten, että jäljet jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

14 Käyttöhäiriöt

Tilapäiset häiriöt ja katkot sähkön, lämmön, veden tms. jakelussa taikka kulkuteiden, viemäriverkoston, ilmanvaihtojärjestelmän tms. käytössä tai

kiinteistöyhtiön tai vuokranantajan vuokrauskohteessa mahdollisesti teettämistä korjaustoimista johtuvat haitat eivät oikeuta vuokralaista purkamaan vuokrasopimusta eivätkä saamaan vuokranalennusta tai vahingonkorvausta, ellei syynä ole vuokranantajan tuottamus. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen tai kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei se ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

- 15 Siirtokiello** Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta siirtää tätä vuokrasopimusta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus tehdä alivuokraussopimuksia, ilmoittamalla tästä etukäteen vuokranantajalle. Alivuokraus ei vähennä tämän sopimuksen mukaisia vuokralaisen velvollisuuksia.
- 16 Erimielisyyksien ratkaiseminen** Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.
- 17 Muut määräykset** Muilta osin sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia.
- 18 Sopimuskappaleet** Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.
- 19 Voimaanastuminen** Sopimus astuu voimaan kun se on molemmin puoleisesti allekirjoitettu ja se on saanut asianmukaisen hyväksynnän Helsingin kaupungin päättävissä elimissä ja tätä hyväksymistä koskeva ilmoitus on liitetty tämän sopimukseen liitteeksi 4. Mikäli tätä ilmoitusta ei ole liitetty tähän sopimukseen 15.6.2013 mennessä, raukeaa tämä sopimus molemmin puoleisesti ilman mitään korvausvaateita tai oikeuksia kummankaan osapuolen osalta.

Helsingissä, 8.5.2013

HGR VALLILA OY

HELSINGIN KAUPUNKI

- Liite 1 Pohjapiirustuksiin 26.4.2013
 Liite 2 Tilojen parannustöiden selostukset . .2013
 Liite 3 Ylläpidon vastuunjakotaulukko 06.05.2013
 Liite 4 Hyväksymisilmoitus Helsingin kaupungilta . .2013