

**Yhteyshenkilö**

Vuokranantaja	Nimi <b>Real Estate Fund Finland I Ky</b>	Y-tunnus <b>2060372-2</b>				
	Osoite <b>c/o Pohjola Kiinteistösjointus Oy 00013 POHJOLA</b>	Vuokranmaksutili <b>FI38 5000 0120 2368 63 OKOYFIHH</b>				
Vuokralainen	Nimi <b>Helsingin kaupunki, tilakeskus</b>	Puhelin				
	Laskutusosoite <b>PL 2213 00099 Helsingin kaupunki</b>	Y-/henkittunnus <b>02012566</b>				
	Yhteyshenkilö <b>Sisko Von Behr</b>					
Vuokrauskohde ja vuokra	Vuokrauskohde <b>Helsingin Hitsajankatu 9</b>					
	Osoite <b>Hitsajankatu 9 00810 HELSINKI</b>					
	Käyttötarkoitus <b>toimisto</b>					
	Kohteesta on hakeuduttu alv-velvolliseksi. Hintoihin lisätään kulloinkin voimassaoleva arvonlisävero.					
	Vuokrattavat tilat	Voimassa	Kerros	Alv %	n. m <sup>2</sup>	Veroton €/kk
	<b>30002 - 71 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>7</b>	<b>24,00</b>	<b>492,50</b>	<b>5 910,00</b>
	<b>30006 - 31 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>3</b>	<b>24,00</b>	<b>190,50</b>	<b>2 286,00</b>
	<b>30006 - 32 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>3</b>	<b>24,00</b>	<b>252,50</b>	<b>3 030,00</b>
	<b>30006 - B33 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>3</b>	<b>24,00</b>	<b>201,00</b>	<b>2 412,00</b>
	<b>30006 - B34 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>3</b>	<b>24,00</b>	<b>419,50</b>	<b>5 034,00</b>
	<b>30006 - B35 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>3</b>	<b>24,00</b>	<b>74,50</b>	<b>894,00</b>
	<b>30016 - 21 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>2</b>	<b>24,00</b>	<b>204,00</b>	<b>2 448,00</b>
	<b>30701 - A61 Isätila / toimist</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>6</b>	<b>24,00</b>	<b>72,50</b>	<b>870,00</b>
	<b>30701 - B63 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>6</b>	<b>24,00</b>	<b>232,50</b>	<b>2 790,00</b>
	<b>30724 - A61 / toimisto</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>6</b>	<b>24,00</b>	<b>290,00</b>	<b>3 480,00</b>
Huoneistot yhteensä					<b>2 429,50</b>	<b>29 154,00</b>
Erilliskorvaukset / Muut maksut		kpl	Alv %	€/kpl/kk	Veroton €/kk	
<b>Toimistovuokra</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>321</b>	<b>24,00</b>	<b>12,00</b>	<b>3 852,00</b>	
<b>Toimistovuokra</b>	<b>06/2014 -</b>	<b>230</b>	<b>24,00</b>	<b>12,00</b>	<b>2 760,00</b>	
Erilliskorvaukset yhteensä						<b>6 612,00</b>
Sopimus yhteensä						<b>35 766,00</b>
Maksettava määrä ei sisällä arvonlisäveroa. Vuokran määrä ei ole pinta-ala perusteinen.						
Vuokrantarkistus	Elinkustannusindeksi (1951:10=100)	Vuokraa tarkistetaan siten, että verrataan tarkastusindeksiä perusindeksiin ja korotetaan vuokraa samalla määrällä kuin tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden muuttunut. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.				
	Pisteindeksi ja pisteluku <b>2014 : 4 =</b>	Ensimmäinen tarkistuskuukausi ja -vuosi: Korotuksesta otetaan huomioon:				
	Vuokrantarkistus suoritetaan 1 kertaa vuodessa.	Alkaen <b>1 / 2015</b> <b>100,00 %</b>				
	Vuokrantarkistuskuukaudet: <b>Tammikuu</b>					
Tarkistusindeksikuukaudet: <b>Lokakuu</b>						
Viivästyskorko	Viivästyskorko on korkolain mukainen.					
Vuokra-aika	Toistaiseksi voimassa oleva sopimus	Alkamispäivä <b>1.6.2014</b>				
	Vuokra maksetaan kunkin vuokranmaksujakson maksukauden 2 päivänä. Vuokraa maksetaan 12 kertaa vuodessa.					

Irtisanomisaika	Vuokralaisen irtisanomisaika on 3 kuukautta Ensimmäinen irtisanomispäivä on 30.9.2014 ja tämän jälkeen kunkin kalenterikuukauden viimeinen päivä. Vuokranantajan irtisanomisaika on 3 kuukautta Ensimmäinen irtisanomispäivä on 30.9.2014 ja tämän jälkeen kunkin kalenterikuukauden viimeinen päivä.		
Vakuus	Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle tämän hyväksymän vakuuden. Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vakuutta ei toimiteta sovitun mukaisesti.		
	Vakuuden muoto	Vakuuden arvo	Viimeinen toimituspvm
	<b>EI VAKUUTTA</b>		

## Muut ehdot

**1 HUONEISTON KUNTO**

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteeseen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa missä se nyt on, jollei vuokrauskohteen kunnosta tai muutostöistä ole erikseen sovittu liitteessä.

**2 VUOKRAAN SISÄLTYVÄT ETUUKSET**

Vuokraan sisältyvät lämmitys sekä kylmä ja lämmin talousvesi.

**3 VUOKRALAISEN HOITOVOLLISUUS JA KUSTANNUSVASTUU**

Vuokralainen vastaa käyttämästään sähköstä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohtetta huolellisesti ja käyttämään sitä käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista viranomaisluvista ja niiden edellytyksistä sekä viranomaisen ja lainsäädännön edellyttämistä tilojen vuokraamiseen ja käyttöön liittyvistä toimenpiteistä.

Vuokralainen vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralaisen vastuu ei kuitenkaan koske esim. koko kiinteistöä palvelevia järjestelmiä kuten ilmanvaihtoa ja jäähdytystä. Vuokralainen vastaa lisäksi sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä sekä lamppujen ja loisteputkien uusimisista.

Vuokranantaja ei vastaa mahdollisen palvelinhuoneen tai vastaavan tilan jäähdytyksen ympärivuotisesta ja ympärivuorokautisesta toimivuudesta tai mahdollisen toimimattomuuden aiheuttamista vahingoista riippumatta siitä kenen omistuksessa kyseiset laitteet ovat. Vuokralaisen tulee itse omalla kustannuksellaan huolehtia hälytysjärjestelmistä.

Vuokralainen vastaa omien tavanomaisten jätteidensä poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin sekä toiminnastaan aiheutuvien muiden kuin tavanomaisten jätteiden ja ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain (1072/93) ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vakuuttaa kustannuksellaan näyteikkunat ja vastaa niiden muusta kuin luonnollisesta kulumisesta aiheutuvista rikkoutumista.

Vuokralainen vastaa muutoinkin kustannuksellaan toimintansa kannalta riittävästä vuokrauskohteen ja toimintansa vakuuttamisesta.

Vuokratiloihin mahdollisesti kuuluvissa kellaritiloissa on tavarat säilytettävä vähintään 10 cm lattiatason yläpuolella. Kosteudelle altista tavaraa ei kellaritiloissa saa lainkaan säilyttää.

**4 VUOKRANANTAJAN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN**

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan rakennuksessa ja huoneistossa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.

Vuokranantaja saa teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällaisissa tapauksissa sopimuksen purko-oikeutta.

**5 VUOKRALAISEN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN**

Vuokralainen saa suorittaa huoneistossa siistimiskorjauksia, muutos- tai parannustöitä ja kiinnittää kiinteistöön mainoskilpiä, mainosvaloja yms. laitteita ainoastaan vuokranantajan kirjallisella luvalla.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

**6 KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOKSET**

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

**7 JAKELUHÄIRIÖT JA -KATKOKSET**

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

**8 HUONEISTON KUNTO VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ JA AVAIMET**

Vuokrasuhteen päätyttyä on tilat palautettava siivottuina, mahdolliset ikkunamainokset yms. poistettuina sekä muutoin luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa.

Vuokrasuhteen päätyttyä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen välittömästi korjattava.

Vuokrasuhteen päätyttyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilaa koskevat avaimet muuttopäivänä vuokranantajalle.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

#### 9 ARVONLISÄVERO

Mikäli huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisävähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen vuokrauskohteen käyttö muuttuu verottomaksi.

Jos vuokranantaja hakeutuu myöhemmin vuokraustoiminnastaan arvonlisäverolliseksi tämän vuokrasopimuksen tarkoittamien tilojen osalta, lisätään vuokraan kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Mikäli vuokralaisen toiminta muuttuu verottomasta toiminnasta verolliseksi, on vuokralaisen viipymättä ilmoitettava siitä kirjallisesti vuokranantajalle.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai vastaavasti ei ole voinut tehdä vähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastaavan määrän.

#### 10 UUDET JULKISET VEROT JA MAKSUT

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

#### 11 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaista. Tämä koskee myöskin liikkeen luovutustilannetta.

#### 12 VAKUUS

Vakuuden tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisen jälkeen.

Vuokranantaja ei maksa rahana saamalleen vakuudelle korkoa.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaista enempää kuulematta vakuutta vuokralaiselta olevien saatavien suoritukseksi, mikäli vuokralainen jättää vuokria, viivästyskorkoja tai käsittelykuluja suorittamatta, vahingoittaa huoneistoa tahallisesti tai tuottamuksellisesti taikka jättää muutoin tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan täyttämättä ja tästä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa. Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää vakuutta mm. uudelleensarjotuskustannuksiin, mikäli vuokralainen ei palauta vuokranantajalle kaikkia vuokratiloja koskevia avaimia muuttopäivänä.

Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty edellä olevassa kappaleessa selvitetyllä tavalla, palautetaan vuokralaiselle yhden kuukauden kuluessa tämän sopimuksen päättymisestä.

#### 13 JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa yleisiä järjestysmääräyksiä ja -sääntöjä sekä vuokranantajan antamia määräyksiä ja ohjeita. Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa sen vastuulle kuuluvia viranomais-ym. määräyksiä esim. pelastussuunnitelman laatimiseksi ja noudattamiseksi.

#### 14 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassa olevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokralaisen tiloissa ja lopettaa lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta. Vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

#### 15 SOVELLETTAVA LAKI

Muutoin noudatetaan voimassa olevan liikehuoneistojen vuokrausta koskevan lain säännöksiä.

#### Muut ehdot

- Liitteenä pohjakuvat
- Tilat on tarkoitettu väistötiloiksi. Vuokranantaja ei suorita muutostöitä vaan tilat vuokrataan nykyisessä kunnossa.
- Jos tiloissa halutaan tehdä muutostöitä/korjaustöitä voi vuokranantaja toteuttaa ne laskua vastaan.
- Vuokranantaja siivoaa tilat ennen käyttöönotto ja maalaa 6. kerroksessa olevat mustat jäljet seinätlä. Vuokranantaja ei suorita muita muutostöitä tilojen toimiessa väistötilona.

Paikka, aika ja allekirjoitukset	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.	
	Paikka ja aika	
	Vuokranantaja <b>Real Estate Fund Finland I Ky</b>	Vuokralainen <b>Helsingin kaupunki, tilakeskus</b>
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>