



Liikehuoneiston vuokrasopimus 21315000920

Osapuolet

Vuokranantaja	Antilooppi Ky	Puhelin	
		Faksi	
Osoite	HTC Pinta, Tammasaarenkatu 3, 00180 HELSINKI	Y-tunnus	2701987-9
Yhteyshenkilö	Laura Kempainen	Puhelin	+358 (0)40 193 1063
Sähköposti	laura.kempainen@antilooppi.fi		
Vuokranmaksutili	FI66 1660 3001 1077 65	BIC	NDEAFIHH

Vuokralainen	Helsingin kaupunki	Hetu / Y-tunnus	0201256-6
Sähköposti		Puhelin	
Osoite	PL 6030, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI		
Yhteyshenkilö	Timo Cantell / Jorma Lamminmäki	Puhelin	
Sähköposti			

Sopimuksen kohde

Kohteen nimi	Kiinteistö Oy Helsingin Siltasaarenkatu 18-20	Osoite	Siltasaarenkatu 18-20, 00530 HELSINKI
Tilan käyttö	Toimisto	Pinta-ala noin	1709,5 m ²
Sopimuskohteen yksilöinti Tsto 5B (toimistotila), Var 1K202 (varastotila)			
Tietoja vuokrauskohteesta Tiloja käyttää Helsingin kaupungin alaiset yksiköt nimeltä Kaupunkitutkimus ja tilastot sekä Hankinta ja kilpailuttaminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tiloissa voivat vuokra-aikana toimia myös muut Helsingin kaupunkikonserniin kuuluvat yhteisöt.			

Vuokra-aika

Sopimus voimassa määrääjän	Alkamispäivä	Päätymispäivä	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa
	1.12.2017	30.11.2020	1.12.2017	1.12.2017
Voimassaolon lisätieto				

Vuokra

Huoneistosta on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverolliseksi, jolloin sovitun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	Arvonlisäverokanta 24 %	Vero/kk 8 668,73 €
Vuokra/kk 36 119,70 €	Verollinen vuokra/kk 44 788,43 €	
Erilliskorvaukset/kk	Verollinen erilliskorvaus/kk	
Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 2. päivänä	Vuokranmaksukausi 1 kk	Viivästyskorko Korkolain mukainen
Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkölaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan taloyhtiölle, ellei asiasta ole sovittu liitteessä toisin. Erilliskorvaukset vuokranantajalle on eritelty muualla sopimuksessa. Vuokralainen maksaa vuokrantajalle vuokra-ajalta lisävuokraa, mikä on määritelty tarkemmin kohdassa Muut ehdot.		

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)		
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Toimistovuokra ja varastovuokra			Nettosumma/kk 36 119,70 €
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi 07 / 2017	Pisteluku 1922	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti Alkaen 1.1.2019. Tammikuu alkaen 2019, 100,00%.	



Liikehuoneiston vuokrasopimus 21315000920

Tarkistusindeksikuukaudet: Lokakuu
Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.
Korotus on aina vähintään 3,00 %.

Tarkistuksen lisätieto

Vakuus

Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi toimittaa vuokralainen vuokranantajalle kohtuullisen vakuuden. Vakuutta voidaan käyttää myös talo / kiinteistöyhtiön laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin käyttökorvausmaksuihin.

Vakuuden arvo	Vakuuden kuvaus	Vakuuslaji	Viimeinen toimituspvm	Vanhenemis pvm
	Ei vuokravakuutta	pankkitakaus		

Tilaerittely

Tunniste	m ²	Käyttötarkoitus	Tyyppi	Netto/kk	€/m ² /kk
Tsto 5B	1660,0	toimisto	toimistotila		
Var 1K202	49,5	varasto	varastotila		

Mittarit

Nro	Nimi	Tyyppi	Osuus
5JK2	Tsto 5B HKI Tietokeskus	sähkömittari	100 %
5JK4	Tsto 5B HKI Tietokeskus	sähkömittari	100 %

Muut ehdot

- Osapuolet ovat sopineet tiloissa tehtävistä muutostöistä. Vuokranantaja teettää sovitut muutostyöt oheisen pohjakuvan ja muutostyöliitteen mukaisesti. Muutostyön kustannukset on sovittu jyvitetävän 3 vuoden vuokrajalle annuiteettiperiaatteen mukaan. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei muutostyön kustannusten aiheuttamaan lisävuokraa indeksoida vuokra-aikana. Investoinnin suuruudeksi on urakoitsijan tarjouksen perusteella määritely 225 000 eur + ALV 24 % sisältäen rakennuttajankulut sekä lisätyövarauksen. Tämä on myös muutostöiden kattohinta. Tätä investointia vastaava lisävuokra 3 vuoden ajalle on 3,95 €/m²/kk+ALV 24%. Lisävuokraa peritään kaikilta tämän sopimuksen alaisilta neliöiltä. Urakan päätyttyä tehdään taloudellinen loppuselvitys hankkeen kustannuksista ja lisävuokraa määritellään toteutuneiden kustannusten mukaan. Kuitenkin niin, että lopullinen maksimi lisävuokralle on edellä esitetty 3,95 €/m²/kk + ALV 24%.
- Tämä vuokrasopimus korvaa osapuolten välillä aiemmin olleen sopimuksen vastaavista tiloista.

Liitteet

- Vuokrasopimuksen ehdot
- Vastuunjakotaulukko
- Pohjakuva
- Muutostyöliite

Allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä.
Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Paikka ja aika HELSINKI 17.10.2017

Vuokranantaja Antilooppi Ky	Vuokralainen Helsingin kaupunki
Allekirjoitus ja nimenselvennys	Allekirjoitus ja nimenselvennys



Liikehuoneiston vuokrasopimus 21315000920

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen 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. Lisäksi vuokralainen vahvistaa huoneiston soveltuvan aiottuun käyttötarkoitukseen ja täyttävän toimintaa koskevien viranomaismääräysten edellytykset.

2. VUOKRAAN SISÄLTYVÄT ETUUKSET

Vuokraan sisältyvät lämmitys sekä kylmä ja lämmin talousvesi edellyttäen, että vuokralaisen vedenkäyttö ei ole tavanomaista suurempaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa veden käytöstä peritään eri korvaus, jonka sisältö kirjataan tähän sopimukseen tai sen liitteeseen.

3. VUOKRANTARKISTUS

Vuokraa tarkistetaan siten, että verrataan tarkistusindeksiä perusindeksiin ja korotetaan vuokraa täysimääräisesti sillä määrällä siitä kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden muuttunut. Mikäli indeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.

Mikäli on lisäksi sovittu vähimmäiskorotuksesta, vuokraa korotetaan kuitenkin vähintään ao. kohtaan merkityllä prosenttimäärällä.

4. VUOKRALAISEN HOITOVELVOLLISUUS JA KUSTANNUSVASTUU

Vuokralainen vastaa käyttämästään sähköstä mukaan lukien mahdolliset valomainokset.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa vuokralaisen hallinnassa olevan kaluston, kojeiden ja laitteiden kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä, kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Edellä sanotusta huolimatta vuokralainen ei kuitenkaan vastaa koko rakennusta palvelevien järjestelmien (esimerkiksi ilmanvaihto, vesiputket, sähkövedot, tietoverkot jne.) kunnossapidosta, huollosta, korjauksista ja uusimisista. Vuokralainen vastaa lisäksi sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä sekä ovien, valaisimien, lampujen ja loisteputkien kunnossapidosta, huollosta, korjauksista ja uusimisista. Mikäli sovitaan vastuunjakotaulukon käytöstä, se liitetään tämän sopimuksen liitteeksi ja vuokralainen sitoutuu huolehtimaan sen mukaisista velvoitteista.

Vuokralainen vastaa omien tavanomaisten jätteidensä poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin sekä toiminnastaan aiheutuvien muiden kuin tavanomaisten jätteiden ja ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain (646/2011) ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralaisen tulee vakuuttaa kustannuksellaan katutason ikkunat ja lasiovet ja vastaa niiden muusta kuin luonnollisesta kulumisesta aiheutuvista rikkoutumista.

Vuokratiloihin kuuluvissa kellaritiloissa on tavarat säilytettävä vähintään 15 cm lattiatason yläpuolella. Kosteudelle altista tavaraa ei kellaritiloissa saa lainkaan säilyttää eikä kellaritiloja ole tarkoitettu arkistokäyttöön.

5. VUOKRANANTAJAN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan talossa ja huoneistossa välittömästi sellaisen hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Tällaisessa tapauksessa vuokralainen ei saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu, mikäli työt ovat suoritettu ammattimaisesti, mahdollisimman nopeasti ja aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa vuokralaisille.

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. Vuokranantajalla ei ole tällöin velvollisuutta antaa vuokranalennusta.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällaisissa tapauksissa sopimuksen purkioikeutta.

6. VUOKRALAISEN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokralainen saa suorittaa huoneistossa siistimiskorjauksia, muutos- tai parannustöitä ja kiinnittää tai asentaa kiinteistöön tarroja, mainoskilpiä, mainosvaloja, lämmitys- tai jäähdytyslaitteita tms. laitteita tai varusteita ainoastaan vuokranantajan etukäteen antamalla kirjallisella luvalla. Mikäli edellä mainitut työt ovat vähäisiä, saa vuokralainen ryhtyä näihin vähäisiin töihin ilmoittamalla siitä kirjallisesti etukäteen vuokranantajalle. Mikäli vuokranantaja katsoo vuokralaisen edellä mainitun ilmoituksen perusteella, että kyseessä ei ole vähäinen työ, tulee vuokranantajan ilmoittaa tästä vuokralaiselle 14 päivän sisällä siitä, kun vuokralainen antoi edellä mainitun ilmoituksen. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee jättää asentamansa muutostyöt, laitteet ja varusteet paikoilleen korvauksetta tai vuokranantajan niin vaatiessa poistaa ne sekä korjata poistamisesta aiheutuvat jäljet kustannuksellaan.

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

7. KOLMANSIEN OSAPUOLIIEN AIHEUTTAMAT HÄIRIÖT

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muiden kuin vuokranantajan ja/tai kiinteistöyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien vikojen ja puutteiden aikaansaaman huoneiston puutteellisen kunnon vuoksi eikä myöskään kolmansien tahojen toimesta huoneiston ulkopuolella tehtävien toimenpiteiden (esim. lähihuoneistojen, lähikiinteistöjen tai -katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden tai huoneiston vuokrausarvon muutosten vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole oikeutta myöskään vahingonkorvaukseen mahdollisesti kärsimistään vahingoista.



Liikehuoneiston vuokrasopimus 21315000920

8. KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOKSET

Vuokralainen saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ainoastaan vuokranantajan etukäteen antamalla kirjallisella luvalla.

9. JAKELUHÄIRIÖT JA -KATKOKSET

Tilapäiset ja lyhyet häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö-, jäähdytys-, ilmanvaihto- 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.

10. VUODOT, VIEMÄRITUKOKSET JA MUUT VASTAAVAT VAHINGOT

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta eikä muusta vastaavasta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

11. HUONEISTON KUNTO VUOKRASUHTeen PÄÄTTYESSÄ, SEKÄ AVAIMET JA KULKUTUNNISTEET

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 yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen välittömästi korjattava kustannuksellaan.

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle kulutunnisteet vuokrattaviin tiloihin. Kulutunnisteita luovutetaan vuokrasopimuksen alkamisen yhteydessä normaaliin toimistokäyttöön tarvittava määrä. Vuokralainen voi tarvittaessa tilata lisää kulutunnisteita omalla kustannuksellaan.

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilaa koskevat avaimet ja kulutunnisteet muuttopäivänä vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus uusia kulutunnisteet ja avaimet, sekä tarvittaessa uudelleen sarjoittaa lukot vuokralaisen kustannuksella.

12. 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.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastaavan määrän.

13. UUDET JULKISET VEROT JA MAKSUT

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

14. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, ALIVUOKRAUS JA HALLINNAN LUOVUTUS

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

15. VAKUUS

Vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämisen vakuudeksi vuokranantajan hyväksymän pankkitakauksen, joka vastaa kolmen (3) kuukauden arvonlisäverollista vuokraa vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokralaisen on huolehdittava, että vakuus on voimassa keskeytyksittä koko vuokra-ajan ja kolme (3) kuukautta sen jälkeen.

Mikäli vuokranantajan hyväksi voimassa olevan vakuuden arvo ei enää vastaa edellä sovittua vakuuden määrää, on vuokralaisella velvollisuus välittömästi saattaa vakuus vastaamaan sovittua joko täydentämällä vakuutta tai asettamalla uusi vakuus.

Tilan hallinnan luovuttamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on toimittanut vuokravakuuden vuokranantajalle.

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, ei tee loppusiivousta taikka jättää muutoin tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan täyttämättä ja tästä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa.

Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää vakuutta mm. uudelleensarjoituskustannuksiin, 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 viivytyksettä sen jälkeen kun vuokralainen on hoitanut tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

16. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa vuokrauskohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta. Vuokralaisen tulee pitää voimassa ainakin vastuuvakuutus vuokrauskohteessa koko vuokrasuhteen ajan.

17. TALO-OPPAAN JA JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN



Liikehuoneiston vuokrasopimus 21315000920

Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa kiinteistöyhtiön ja/tai kiinteistön talo-opasta ja siihen sisältyviä järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ja vuokranantajan edustaja käyvät talo-oppaan läpi vuokrattavien tilojen käyttöönoton yhteydessä.

18. YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassaolevat 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.

19. ENERGIAN SÄÄSTÖ

Vuokranantaja pyrkii vuokrauskohteessa ja kiinteistössä lämpöä, sähköä ja muita hyödykkeitä säästävään, mahdollisimman vähän ympäristöä rasittavaan, energiataloudelliseen toimintaan. Vuokralainen sitoutuu osaltaan myötävaikuttamaan tämän tavoitteen saavuttamisessa käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin.

20. VUOKRALLEANTO-OIKEUDEN PERUSTE

Vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle vuokralle anto-oikeutensa perusteen sekä sitä koskevat mahdolliset rajoitukset.

21. PÄÄTOTEUTTAJAVELVOLLISUUDET

Vuokralainen on velvollinen täyttämään verotusmenettelylaissa (voimaantulo 1.7.2014) säädetyn päätoteuttajan tiedonantovelvollisuuden työntekijätietojen ilmoittamisesta Verohallinnolle sekä vastaamaan työturvallisuuslain ja rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen mukaisista päätoteuttajan työturvallisuusvelvollisuuksista ("Päätoteuttajavelvollisuudet") tehdessään vuokraamassaan vuokrauskohteessa vuokralaismuutostyötä/hankintoja. Mikäli Vuokralaisen urakka kuuluu yhteiseen työmaahan, jossa pääurakoitsija on nimetty päätoteuttajaksi, Vuokralainen on velvollinen toimittamaan verotusmenettelylaissa määritellyt tiedot päätoteuttajalle. Vuokranantaja ei toimi kohteen päätoteuttajana.

22. SOVELLETTAVA LAKI

Muutoin noudatetaan voimassa olevan liikehuoneistojen vuokrausta koskevan lain säännöksiä.