

Vuokrasopimusluonnos

**Helsingin Kaupungin**  
ja  
**Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n**  
välillä

**27.8.2019**

**tark. 26.11.2019**

## SISÄLLYSLUETTELO

1	Vuokrakohde .....	4
2	Vuokra-aika.....	5
3	Käyttötarkoitus .....	5
4	Vuokra .....	6
5	Pääomavuokran tarkistus .....	6
6	Arvolisänvero .....	6
7	Vuokranmaksu .....	7
8	Kiinteistöhoito- ja ylläpitokulut ja palveluiden järjestäminen .....	7
	<b>8.1 Vuokrakohteen hoitokulut .....</b>	<b>7</b>
	<b>8.2 Vuokrakohteen ylläpitokulut.....</b>	<b>8</b>
	<b>8.3 Vuokrakohteen peruskorjaukset .....</b>	<b>8</b>
9	Ylläpitovuokra .....	9
10	Kiinteistövero.....	10
11	Vuokranalennus.....	10
12	Vahingonkorvausvastuu .....	11
13	Muutokset .....	11
14	Investoinnit.....	11
15	Vakuutus.....	12
16	Kyltit.....	12
17	Vuokrakohteen luovuttaminen.....	12
18	Alivuokraus .....	13
19	Muut ehdot.....	13
	<b>19.1 Pelastustoimet .....</b>	<b>13</b>
	<b>19.2 Vuokranantajan osallistumisoikeus .....</b>	<b>13</b>
	<b>19.3 Luottamuksellisuus .....</b>	<b>13</b>
	<b>19.4 Muutokset .....</b>	<b>13</b>
	<b>19.5 Riidanratkaisu .....</b>	<b>13</b>
20	Voimaantulo .....	14
21	Allekirjoitukset.....	14

## **LIITTEET**

Liite 1	Yhteistoimintasopimus (laaditaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta)
Liite 2a	Vuokrakohteen asemapiirros ja pohjapiirustus
Liite 2b	Yleinen, ei-tyhjentävä erittely varusteista ja rakennelmista, jotka eivät muodosta osaa Vuokrakohteesta. (tämä hankintarajaliite laaditaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista)
Liite 2c	Kalustaminen, käyttöönotto ja vuokra-ajan alkaminen (laaditaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista)
Liite 3	Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS) (laaditaan ennen Vuokrakohteen käyttöönottoa)
Liite 4	Vastuunjakotaulukko (laaditaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista)

Tämä vuokrasopimus ("Vuokrasopimus") on tehty seuraavien osapuolien välillä:

1. Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy, yritys- ja yhteisötunnus [2267512-1], Suomessa perustettu ja Suomessa voimassa olevien lakien mukaan olemassa oleva yhtiö ("Vuokranantaja")
2. Helsingin kaupunki, yritys- ja yhteisötunnus 0201256-6, Suomessa voimassa olevien lakien mukaan olemassa oleva kunta ("Vuokralainen")

Vuokranantajaa ja Vuokralaista yhdessä kutsutaan "Osapuoliksi" ja molempia erikseen "Osapuoleksi"

#### Taustaa

Kaavakehityshanke Kustaa Vaasan tien varren ja Kalasataman raideyhteyden ja liittymien kehittämiseksi on käynnistetty. Samalla ollaan päätetty käynnistää lisärakentaminen Exactumin tontille, tontti nro 91-24-959-2. Rakennukseen sijoitetaan tilat Helsingin kaupungin luonnontiedelukiota varten. Tilat luonnontiedelukiota varten vuokrataan tällä Vuokrasopimuksella Vuokralaiselle.

Lukion sijoittaminen yliopiston yhteyteen Kumpulan luonnontiedekampukselle on sekä Helsingin kaupunkistrategian, että Helsingin yliopiston tavoitteiden mukaista. Tilojen yhteiskäyttö tuottaa synergiaetua Osapuolille.

Osapuolten tavoitteena on yhteistyössä suunnitella ja toteuttaa sopimuksen kohteena oleva käyttötarkoitukseensa sopiva, turvallinen ja terveellinen toimitila, jossa toimii käyttäjänä Helsingin kaupungin luonnontiedelukio.

Osapuolet ovat x.x.2020 allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen, jossa sovitaan Vuokrakohteen toteuttamisesta ja rakentamisaikaisista menettelytavoista ("**Yhteistoimintasopimus**", **Liitteenä 1**). Mikäli toteutusaikana kustannukset muuttuvat Vuokralaisen muutostarpeiden ja/tai toteutuneiden kustannusten myötä, lasketaan niiden vuokraikutukset Yhteistoimintasopimuksen mukaisesti.

Osapuolet sopivat näin ollen seuraavasti:

## 1 Vuokrakohte

Vuokrakohte muodostuu Kiinteistöllä sijaitsevasta Rakennuksesta ainesosineen ja tarpeistoineen sekä piha-alueesta, jotka on määritelty tarkemmin **Liitteessä 2a** (kaikki yhdessä jäljempänä "Vuokrakohte").

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja vuokraa rakennuksen kaikki tilat:

Tietyt vuokrakohteeseen kuulumattomat varusteet ja rakennelmat, jotka eivät muodosta osaa Vuokrakohteesta määritelty tarkemmin **Liitteessä 2b (hankintarajat)**.

Rakennuksen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 6.000 m<sup>2</sup>. Sanotun pinta-alan ja Rakennuksen todellisen pinta-alan välisellä mahdollisella erolla ei kuitenkaan ole vaikutusta Vuokraan eikä muihin Osapuolten oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Vuokra määräytyy kokonaisinvestoinnin mukaan, josta on tarkemmat määrittelyt Yhteistoimintasopimuksessa.

## 2 Vuokra-aika

Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta käyttöönottopäivästä, joka määritellään tarkemmin jäljempänä tässä kohdassa.

Vuokralaisella on vuokrakauden pidennysoptio, jonka mukaisesti Vuokralainen voi pidentää edellä mainittua vuokra-aikaa kymmenellä (10) vuodella. Mainitun optioajan jälkeen Vuokralaisella on oikeus pidentää Sopimuksen voimassaoloaikaa vielä toiset kymmenen (10) vuotta (ts. 20 + 10 + 10 vuotta).

Käyttääkseen pidennysoptiota Vuokralaisen on ilmoitettava halustaan pidentää vuokra-aikaa kirjallisesti. Ollakseen Vuokranantajaa sitova, Vuokralaisen on annettava tällainen ilmoitus Vuokranantajalle ennakoon viimeistään 36 kuukautta ennen kyseisen vuokrakauden päättymistä.

Ennen yllä mainitun vuokra-ajan alkamista Vuokralaisella on oikeus aloittaa Vuokrakohteen kalustus ja käyttö seuraavasti:

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on, että vuokra-ajan alkaminen ja käyttöönottopäivä on joko xx ("Käyttöönottopäivä") tai viimeistään yy. Osapuolet todentavat hallinnan luovutuksen,

kalustamisen, käyttöönottopäivän ja vuokra-ajan alkamisajankohdan Yhteistoimintasopimuksessa.

Edellä mainitun kalustamisen ja käytön edellytyksenä on, että rakennustyöt ovat edenneet urakka-aikataulun mukaisesti. Urakkasuorituksen viivästyessä Vuokralaisen oikeus aloittaa Vuokrakohteen kalustus ja käyttö siirtyy viivästyksen vaikutusta vastaavasti seuraavan lukukauden alkuun. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että edellä mainittu Vuokrakohteen kalustaminen ja käyttö tapahtuvat urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti. Viivästyksistä ilmoittamisesta ja näistä menettelyistä on tarkemmin sovittu Yhteistoimintasopimuksessa.

### 3 Käyttötarkoitus

Vuokralaisen on käytettävä Vuokrakohtetta pääasiassa luonnontiedelukiona tai vastaaviin tarkoituksiin. Vuokralainen on myös oikeutettu käyttämään, alivuokraamaan Vuokrakohteesta enintään 50 % kolmansille osapuolille ensisijaisesti vastaaviin tai rakennusluvan sallimiin käyttötarkoituksiin.

Vuokralaisen on varmistettava, että Vuokrakohteen käyttö on kulloinkin voimassaolevien Vuokralaista ja muita Vuokrakohteen käyttäjiä koskevien lakien ja asetusten sekä viranomaismääräysten mukaista. Vuokralaisen on myös varmistettava, ettei Vuokrakohteen käyttö aiheuta terveysvaaraa Vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille, alivuokralaisille tai muille kolmansille osapuolille.

Vuokranantajan on mahdollisin suostumuksin, hyväksynnöin, valtuutuksin ja muin sellaisin vastaavin toimenpitein, joita Vuokranantajalta voi kohtuudella odottaa, myötävaikutettava siihen, että Vuokrakohtetta voidaan käyttää keskeytyksittä tämän Sopimuksen mukaisesti.

### 4 Vuokra

Kuukausittain maksettava Vuokrakohteen pääomavuokra on nykyisellä arviolla 11 euroa (ilman arvonlisäveroa) ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kohdassa 2 sovitusta Käyttöönottopäivästä. Pääomavuokra perustuu hankesuunnitelman mukaiseen kustannusarvioon, joka on nykyarvolla miljoonaa €.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pääomavuokran lisäksi Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa Vuokrakohteen kiinteistönhoito- ja ylläpitokustannuksista sen mukaisesti, kun niistä on jäljempänä Vuokrasopimuksen kohdissa 8 ja 9 sovittu. Pääomavuokra ja ylläpitovuokra muodostavat yhdessä kohteen kokonaisvuokran ("Kokonaisvuokra").

Commented [A1]: Tsekkää, että tontti mukana!

## 5 Pääomavuokran tarkistus

Pääomavuokran määrää tarkastetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) nousua vastaavasti. Indeksitarkastuksen perusindeksinä käytetään Vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä julkaistua viimeisintä elinkustannusindeksin pistelukua (1951:10=100) xxxx.

Pääomavuokran määrä tarkistetaan vuosittain tammikuun ensimmäisenä päivänä. Tarkistuksessa vuokra tarkastetaan vastaamaan tarkastushetkeä edeltävän lokakuun elinkustannusindeksilukeman suhdetta perusindeksin indeksilukuun. Indeksien laskiessa pääomavuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Pääomavuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran tammikuussa x tai tammikuussa x.

## 6 Arvolisävero

Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisesti maksettavaan Kokonaisvuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokrakohte on ensisijaisesti tarkoitettu käytettäväksi toimintaan, joka oikeuttaa arvolisäveron vähentämiseen tai palauttamiseen Suomen arvolisäverolain (1993/1501, muutoksin) mukaisesti. Sikäli kuin Vuokranantajan on maksettava tai palautettava arvolisäveroa arvolisäverolain tai muun lain tai säännöksen perusteella sellaisen Vuokrakohteen käytön vuoksi, joka ei oikeuta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen, Vuokralaisen on korvattava Vuokranantajalle kyseisen arvonlisäveron määrä sekä siihen liittyvät maksut, mukaan lukien rajoituksetta veronkorotukset ja korot.

## 7 Vuokranmaksu

Kokonaisvuokra on maksettava kuukausittain koko tämän sopimuksen voimassaoloajan. Kuukausittain maksettavan Kokonaisvuokran eräpäivä on joka kuukauden viides (5) Pankkipäivä. Maksut on suoritettava Vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamalle pankkitilille.

Jos eräpäivä ei ole pankkipäivä, siirtyy Kokonaisvuokran eräpäivä tätä välittömästi seuraavaan pankkipäivään.

Vuokralaisen on maksettava vuotuista viivästyskorkoa kaikille myöhässä oleville Vuokrille Suomen korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti, kunnes maksu on suoritettu.

## 8 Kiinteistönhoito- ja ylläpitokulut ja palveluiden järjestäminen

Vuokranantajalla on vastuu tässä kohdassa mainittujen hoito- ja ylläpitopalveluiden järjestämisestä.

### 8.1 Vuokraohteen hoitokulut

Vuokran lisäksi Vuokralainen vastaa kaikista Vuokraohteen käytöstä aiheutuvista kiinteistönhoitokuluista, kuten esimerkiksi (mutta ei rajoittuen):

- (i) sähköstä,
- (ii) lämmöstä, jäähdytyksestä ja ilmanvaihdosta,
- (iii) vedestä ja jätevedestä,
- (iv) jätehuollosta,
- (v) ulkoalueen hoidosta
- (vi) muista vastaavista Vuokraohteen käyttöön liittyvistä kuluista ja kustannuksista
- (vii) kohdan 18 mukaisista Vuokraohteeseen liittyvistä vakuutusmaksuista,
- (viii) laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta aiheutuvista velvoitteista, ja
- (ix) pelastussuunnitelman laatimisesta ja viranomaistarkastusten pitämisestä sekä niissä havaittujen puutteiden korjaamisesta.

### 8.2 Vuokraohteen ylläpitokulut

Kiinteistönhoitokulujen lisäksi Vuokralainen vastaa myös Vuokraohteen ylläpitokuluista (pois lukien peruskorjaukset).

Ylläpidolla tarkoitetaan säännöllistä toimintaa, jolla pysytetään vuokraohteen olosuhteet tässä sopimuksessa tarkoitetulla tasolla ja vähintään vastaamassa tilannetta, kun vuokralainen on ottanut vuokraohteen haltuunsa. Kiinteistöhuollon tarkastus-, huolto- ja hoitotoimintaa varten valmistetaan ennen Käyttöönottopäivää huoltokirja ("Huoltokirja"), jonka tarkoituksena on taata kiinteistöä ja sen tiloja palvelevien rakenteiden, laitteiden ja järjestelmien toimintakunto. Huoltokirjan tulee sisältää kaikki voimassa oleviin lakeihin, asetuksiin ja viranomaismääräyksiin perustuvat tarkastukset ja huollot sekä ottaa huomioon myös suunnittelijoiden ja laitevalmistajien määrittelemät huolto-ohjelmat ja muut tarpeen mukaiset huollot ja tarkastukset. Vastuu Huoltokirjan pitämisestä on Vuokranantajalla.



Ylläpidolla tarkoitetaan myös sellaisia korjaustoimenpiteitä, joissa vika, virhe tai muu haitta poistetaan tai toimintaa, jossa vuokraohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet yksittäiset osat ilman, että vuokraohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Korjaustoimenpiteet ovat osa suunnitelmallisesta ylläpitotoiminnasta, jolla ylläpidetään rakennuksen osaa tai järjestelmää siten, että se kestää sille ominaisen elinkaaren loppuun, jonka jälkeen se voidaan peruskorjata.

### 8.3 Vuokraohteen peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että peruskorjaukset tulee suoritettua ajallaan noudattaen myöhemmin ennen Käyttöönottopäivää laadittavaa PTS-suunnitelmaa.

Peruskorjauksilla tarkoitetaan erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa tai sen suhteellisen suuri osa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Peruskorjauksia suoritetaan viimeistään rakenteiden tultua elinkaarensa päähän siten, ettei niiden muu korjaaminen ole teknis-taloudellisesti perusteltua. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu pääsääntöisesti kiinteistön rakenteisiin ja sitä täydentäviin taloteknisiin järjestelmiin ja rakennusosiin. Rakennusosien korjaaminen kokonaisuudessaan tai suhteellisen suurina kokonaisuuksina kuuluu peruskorjausten piiriin. Selvyyden vuoksi todetaan, että peruskorjauksina pidetään perustusten, rakennuksen rungon, katon, julkisivun, ikkunoiden ja ulko-ovien (lukuun ottamatta yksittäisten ikkunoiden ja ulko-ovien korjauksia ja vaihtoja) sekä taloteknisten järjestelmien olennaisia korjauksia tai uusimisia.

Kohteesta tehdään ennen Käyttöönottopäivää Pitkän tähtäimen korjaus- ja kunnossapitosuunnitelma (jäljempänä ”PTS-suunnitelma”), joka liitetään tämän Vuokrasopimuksen liitteeksi. Odotettavissa olevat Vuokranantajan vastuulla olevat peruskorjaukset tullaan esittämään PTS-suunnitelmassa.

Peruskorjauksien laatutaso vastaa Vuokraohteen laatutasoa Vuokrakauden alkamishetkellä.

Vuokranantaja vastaa PTS-suunnitelmasta ilmenevien Peruskorjauksien teettämisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tämän Sopimuksen mukaiset PTS-suunnitelman päivitykset eivät muuta Osapuolten välistä vastuunjako Peruskorjausten osalta.

Vuokranantajalla ja hänen edustajillaan ja asiamiehillään on oikeus päästä Vuokrakohteeseen normaalina toimistoaikana ilmoittamalla siitä Vuokralaiselle vähintään yksi (1) viikko aikaisemmin, kun tarkoituksena on:

- (i) *varmistaa tämän Sopimuksen ehtojen noudattaminen, ja*
- (ii) *tarkastaa Vuokrakohteen kunto.*

Edellä mainitun tarkastuskäynnin edellytyksenä on kuitenkin, että (i) Vuokralaisen edustaja voi halutessaan saattaa Vuokranantajan edustajia tai asiamiehiä koko tarkastuskäynnin ajan ja (ii) tarkastuskäynti ei merkittäväällä tavalla estä tai haittaa Vuokralaisen tai muun Vuokrakohteessa toimivan tahon toimintaa.

Osapuolet pitävät kiinteistökatselmuksen Vuokrakohteessa vuosittain, ellei Vuokranantaja halua pitää katselmusta harvemmin. Kiinteistökatselmuksen yhteydessä päivitetään Vuokrakohteen PTS-suunnitelma ja seurataan Huoltokirjan mukaisten toimenpiteiden toteutumista. Uusien vuosi- tai peruskorjauskohteiden ja niiden aikataulutuksen lisääminen PTS-suunnitelmaan edellyttää molempien osapuolten suostumusta. Mikäli Osapuolet eivät saavuta yksimielisyyttä jonkin uuden peruskorjaustarpeen aiheellisuudesta tai aikataulutuksesta, ratkaisee asian Osapuolten yhteisesti nimittämä asiantuntija tai yhteisesti nimittämät asiantuntijat. Mikäli Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen nimitettävästä/nimitettävistä asiantuntijoista, suorittaa virallisen Keskuskauppakamarin lakimies Keskuskauppakamarin HTT-tavarantarkastajalialta.

Tämän kohdan tarkempaa tulkintaa varten laaditaan myöhemmin **liitteessä 4** tarkempi Vuokranantajaa ja Vuokralaista sitova vastuunjakotaulukko.

## 9 Ylläpitovuokra

Vuokrasopimuksen kohdissa 8.1 ja 8.2 määritellyistä hoito- ja ylläpitokuluista peritään ylläpitovuokra ("Ylläpitovuokra"), jonka suuruuden Vuokranantaja määrittelee ennen Vuokrakohteen käyttöönottoa. Ylläpitovuokra tarkistetaan jokaisen kalenterivuoden alusta siten, että Vuokralaisen maksama edellisen vuoden toteutunut ali- tai ylijäämä tasataan seuraavan kalenterivuoden Ylläpitovuokrassa. Vuokrasopimuksen päätyttyä siihen mennessä maksettu toteutunut yli- tai alijäämä hyvitetään Osapuolten kesken viimeistään kolmen kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä.

Ylläpitovuokra maksetaan Vuokrasopimuksen kohdassa 4 sovitun pääomavuokran lisäksi ja sen maksuehtoihin sovelletaan, mitä Vuokrasopimuksen kohdassa 6 ja 7 on sovittu Kokonaisvuokran maksusta.

## 10 Kiinteistövero

Vuokralaisen on Kokonaisvuokran lisäksi korvattava Vuokranantajalle vuokra-aikaan kohdistuva kiinteistövero hankesuunnitelman mukaisen rakennuksen osalta kokonaan ja tontin kiinteistövero-osuus siinä suhteessa, kun tontin rakennusoikeutta on käytetty Vuokraohteen toteuttamiseen. Lisäksi Vuokralaisen maksettavaksi jäävät kaikki nykyiset ja tulevat julkiset maksut tai maksut, jotka liittyvät Vuokraohteseen tai muuten maa-alueeseen, Rakennukseen ja/tai muihin rakennelmiin Vuokraohteen sijaintikiinteistöllä.

Vuokralainen maksaa kiinteistöveron hyvityksen Vuokranantajan laskua vastaan, jonka liitteenä on kopio kiinteistöverolaskusta ja veroviranomaisten tekemistä laskelmasta sekä muista yksityiskohdista, jotka mahdollistavat Vuokralaiselle Vuokranantajan laskun varmistamisen oikeaksi. Vuokranantajan on toimitettava kaikki laskut yllä mainituista kuluista vähintään 45 Pankkipäivää ennen niiden erääntymistä, ja Vuokralaisen on maksettava laskut viimeistään niiden eräpäivään mennessä. Vuokralaisen on viipymättä maksun jälkeen annettava Vuokranantajalle todiste maksusta.

## 11 Vuokralennus

Vuokralainen on vastuussa Vuokraohteen hoidosta ja ylläpidosta tämän Sopimuksen mukaisesti eikä Vuokralainen ole oikeutettu Kokonaisvuokran alennukseen seuraavien tapahtumien perusteella

- (a) *veteen, sähköön, lämmitykseen viilennykseen, ilmanvaihtoon, jäteveeteen, hisseihin tai vastaaviin olosuhteisiin liittyvät vähäiset keskeytykset tai toimintahäiriöt*
- (b) *Vuokraohteen osan väliaikaisen käytön estävät olosuhteet tai tapahtumat*
- (c) *Vuokraohteen rakennusvaiheessa tehdyistä teknisistä ja suunnitteluratkaisuista johtuvat viat tai puutteet*

ellei joku edellä mainituista vuokralennusperusteista ole Vuokranantajan aiheuttama;

Mikäli kiinteistön täysarvovakuutuksen kattama vahinko aiheutuu Vuokraohteelle, ja se ei johdu Vuokralaisesta tai sen henkilökunnasta, Vuokralainen vapautuu vuokranmaksuvelvollisuudestaan Vuokraohteen jälleenrakentamisen ajaksi ja Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen Vuokranantajan ottaman vakuutuksen vakuutusehtojen mukaisesti.

## 12 Vahingonkorvausvastuu

Mahdollista Vuokranantajan aiheuttamaa vahinkoa lukuun ottamatta, Vuokralainen on vastuussa kaikesta vahingosta, joka aiheutuu Vuokra-kohteessa sijaitsevalle omaisuudelle tai Vuokranantajan tai kolmansien osapuolten liiketoiminnalle.

Vuokralainen on lisäksi vastuussa kaikesta vahingosta, jota aiheutuu Vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille osapuolille vuokratuissa tiloissa.

## 13 Muutokset

Vuokralaisella on oikeus tehdä muutoksia Vuokra-kohteeseen, mikäli

- (a) *pysyviä Rakennuksen rakenteita ei muuteta tällaisten muutosten yhteydessä;*
- (b) *muutos merkittävästi heikennä Vuokra-kohteen vuokrattavuutta tai arvoa;*
- (c) *muutokset toteutetaan voimassaolevien lakien ja asetusten mukaisesti; ja*
- (d) *ne saatetaan loppuun ennen vuokrakauden päättymistä.*

Jos muutostöihin tarvitaan lupa, Vuokralainen on veloitettu hakemaan lupaa omalla kustannuksellaan ja Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle tarvittavat valtuutukset tällaisen luvan hakemisen.

Vähäistä suuremmista muutostöistä on aina ilmoitettava Vuokranantajalle ja kaikki muutostyöt on tehtävä hyvää rakennustapaa noudattaen.

Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan Vuokranantajalta hyvitystä Vuokra-kohteessa toteutetuista muutostöistä. Vuokra-ajan loputtua kaikki Vuokralaisen Vuokra-kohteeseen tekemät muutokset, lukuun ottamatta sellaisia muutoksia, joita Vuokralainen on erikseen sitoutunut poistamaan, tulevat Vuokranantajan omaisuudeksi ja näin ollen Vuokralainen ei ole veloitettu poistamaan tällaisia muutoksia Vuokra-kohteesta.

## 14 Investoinnit

Osapuolet tiedostavat, että Vuokralainen saattaa haluta Vuokra-kohteeseen tehtäviä lisäinvestointeja (kuten Rakennuksen varustaminen paranneltulla teknologialla tai järjestelmillä, jotka palvelevat paremmin Vuokralaisen toimintaa Vuokra-kohteessa.)

Vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan vilpittömin mielin Vuokralaisen kanssa tällaisten investointien toteutuksesta.

Vuokralainen voi ehdottaa, että Vuokranantaja rahoittaa investoinnit, jolloin Vuokranantaja saisi korvaukseksi vuotuista lisävuokraa, joka pohjautuu tosiasiallisiin kokonaisrakennuskustannuksiin ja muihin investoinnista aiheutuneisiin kustannuksiin. Osapuolet sopivat erikseen lisävuokran tasosta ja laskutavasta.

Jos Vuokranantaja ei ole halukas rahoittamaan investointeja tai jos Vuokralainen valitsee, ettei hyödynnä Vuokranantajalta saatavaa rahoitusta, Vuokralainen on oikeutettu toteuttamaan investoinnit omakustanteisesti yllä olevan kohdan 13 mukaisesti.

## 15 Vakuutus

Vuokralainen on vastuussa Vuokranantajan ottaman mahdollisen Vuokraohteen täysarvovakuutuksen kustannuksista vuotuisesti 10,000 euroon asti. Tätä maksimikustannusta korotetaan elinkustannusindeksin muutosten perusteella vuokra-ajan alkamisesta lukien kohdassa 6 sovitujen periaatteiden mukaisesti.

Vuokranantajan on Vuokralaisen kirjallisesta pyynnöstä annettava Vuokralaiselle vahvistus vakuutuksen kustannuksista.

## 16 Kyltit

Vuokralaisella on oikeus asentaa viranomaislupien salliessa kylttejä ja valomainoksia jne. Vuokralainen on vastuussa kaikista kyltteihin liittyvistä luvista. Vuokrasuhteen lopussa Vuokralaisen on poistettava tai poistatettava kyltit ja puhdistaa kaikki poistamisesta aiheutuvat jäljet.

## 17 Vuokraohteen luovuttaminen

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaisen tulee vapauttaa Vuokrakohde ja luovuttaa Vuokrakohde normaalissa käyttökunnossa, ottaen kuitenkin huomioon Vuokraohteen tavanomainen kuluminen, aiempi käyttö ja aiemmat muutostyöt.

Vuokralaisen on poistettava vuokra-ajan päättyessä kaikki Vuokralaisen laitteet ja muu omaisuus omalla kustannuksellaan ja korjattava ja siivottava kaikki jäljet, jotka johtuvat kyseisestä poistamisesta. Edellä mainitusta huolimatta Osapuolet voivat erikseen sopia, että Vuokralainen voi jättää joitakin esineitä Vuokrakohteeseen. Vuokralainen ei ole vastuussa tällaisten esineiden kunnosta, arvosta tai toimivuudesta.

Osapuolten tulee suorittaa Vuokrakohteen luovutuksen yhteydessä yhteinen katselmus, jossa todetaan Vuokrakohteen kunto. Katselmuksesta tehdään pöytäkirja. Katselmus tulee toteuttaa kolme (3) kuukautta ennen vuokrasuhteen päättymispäivää. Osapuolten on esitettävä vaatimuksensa kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa katselmuksesta, mikäli heillä on vaatimuksia toiselle Osapuolelle Vuokrakohteen kunnosta perustuen katselmuksessa tehtyihin havaintoihin. Tämän määräpäivän jälkeen kumpikaan Osapuoli ei voi enää esittää Vuokrakohteen katselmuspäivän kuntoon perustuvia vaatimuksia.

## 18 Alivuokraus

Vuokralainen on oikeutettu alivuokraamaan 50 % Vuokrakohteesta ilman Vuokranantajan suostumusta sallittuun käyttötarkoitukseen. Siltä osin kuin alivuokraus ylittää 50 % Vuokrakohteen pinta-alasta, alivuokraus edellyttää Vuokranantajan kirjallista ennakkosuostumusta, jota ei saa kohtuuttomasti pidättää tai viivyttää. Suostumuksen ehtona voi olla ainoastaan kohtuullisia vaatimuksia, jotka liittyvät alivuokralaisen luotettavuuteen, etenkin ottaen huomioon sen, ettei alivuokraus vapauta Vuokralaista tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta vastuusta Vuokranantajaa kohtaan.

Vuokrakohteen edelleenvuokraus tai alivuokraus ei miltään osin muuta eikä rajoita Vuokralaisen velvoitteita ja vastuita Vuokranantajaa kohtaan.

## 19 Muut ehdot

### 19.1 Pelastustoimet

Vuokralainen on veloitettu valmistamaan pelastussuunnitelma vaaratilanteen varalle, kuten myös kaikkien sellaisten pelastusoperaatioiden varalle, jotka Vuokralaisen edellytetään hoitavan itsenäisesti. Vuokralaisen on nimettävä henkilö, joka on vastuussa lain vaatiman pelastussuunnitelman laatimisesta.

### 19.2 Vuokranantajan osallistumisoikeus

Vuokranantaja voi halutessaan osallistua yhdessä Vuokralaisen kanssa kaikkiin Vuokrakohdetta koskeviin keskusteluihin ja muuhun yhteydenpitoon viranomaisten kanssa.

### 19.3 Luottamuksellisuus

Osapuolet tiedostavat, että tämä Vuokrasopimus sisältyy Vuokralaisen kunnallisten päätöksentekielinten julkiseen aineistoon. Mitään tämän Vuokrasopimuksen osaa tai sen perusteella annettua aineistoa tai tietoa, ei tarvitse käsitellä luottamuksellisena tai pitää salassa.

### 19.4 Muutokset

Kaikki muutokset tähän Vuokrasopimukseen tulee, ollakseen sitovia, tehdä kirjallisesti ja kummankin Osapuolten valtuutettujen edustajien tulee allekirjoittaa ne.

### 19.5 Riidanratkaisu

Mikä tahansa riita tai erimielisyys, joka koskee tätä Vuokrasopimusta tai sen rikkomista tai voimassaoloa, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

## 20 Voimaantulo

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan välittömästi allekirjoituksesta lukien.

## 21 Allekirjoitukset

Tätä Vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) alkuperäistä kappaletta, yksi (1) Vuokranantajalle ja yksi (1) Vuokralaiselle.

**HYK Oy**

**Helsingin kaupunki**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[•]

---