

Vuokranantaja  
Helsingin Osuuskauppa Elanto  
Y-tunnus: 1837954-9  
Firdonkatu 2 T 111  
00520 Helsinki

Vuokralainen  
Helsingin kaupunki  
Y-tunnus: 0201256-6  
PL 58222  
00099 Helsinki

Vuokrauskohde  
As.Oy Untuvaisentie 2  
Untuvaisentie 2, 00820 Helsinki  
Liiketila: 1.krs. Kaupungin nuorisotila  
Pinta-ala: n. 147 m<sup>2</sup>

- \*C VUOKRAUSKOHDE Vuokranantaja omistaa vuokraohteen hallintaan oikeuttavat osakkeet Asunto Oy Untuvaisentie 2 - nimisestä yhtiöstä.
- \*D VUOKRA-AIKA Vuokra-aika ja vuokranmaksu alkavat alustavasti 1.8.2021. Vuokralainen saa tilat hallintaansa heti sen jälkeen, kun siellä tehtävät muutostyöt on saatu hyväksytysti toteutettua. Mikäli muutostöitä ei ole saatu toteutettua 1.8.2021 mennessä, siirtyy hallinnanluovutus ja vuokranmaksun alkaminen vastaamaan todellista luovutuspäivämäärää. Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen, mikäli hallinnanluovutus viivästyy tavoiteaikataulusta.
- Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 12 kk irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.7.2025, jolloin se voi päättyä aikaisintaan 31.7.2026.
- \*E VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN JA KÄYTTÖKORVAUKSET
- Vuokra Vuokran määrä on 3700,00€/kk + alv. Vuokran määrä ei ole pinta-alaperusteinen.
- Sähkö Vuokralainen vastaa vuokraamassaan tilassa käyttämästään sähkönkulutuksesta. Vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen suoraan sähköntoimittajan kanssa.
- Vesimaksut Vuokranantaja vastaa vuokraohteen vesivastikkeista ja vesi sisältyy täten vuokraan.
- Jäähdytysenergia / Lämmitysenergia
- Mikäli vuokratuissa tiloissa on yleisjäähdytystä/yleislämmitystä täydentävä tilakohtainen (yhtä tai useampaa tilaa palveleva) jäähdytysjärjestelmä, vuokralainen vastaa sen energia-, huolto- ja kunnossapitokustannuksista.
- Jätehuoltoon liittyvät velvoitteet ja maksut
- Vuokralainen sitoutuu noudattamaan taloyhtiössä kulloinkin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä sekä kuljettamaan ja lajittelemaan omat jätteensä taloyhtiön jätteenkeräyspaikalle. Mikäli vuokralaiselta tulee erikois- tms. ongelmajätteitä, vuokralaisen tulee ilmoittaa niistä vuokranantajalle ennen vuokrasuhteen alkamista tai välittömästi kun jätettä syntyy. Tällaisista erikoisjätteistä, jotka eivät kuulu taloyhtiön normaalin jätehuollon piiriin on vuokralaisen vastattava omalla kustannuksellaan kokonaisuudessaan (esim. säilyttäminen, poiskuljettaminen, jätemaksut).
- ALV Tämän vuokrauskohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäveron piiriin, joten vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero sekä mahdolliset muut viranomaisten määräämät maksut.
- Vuokralainen tai alivuokralaisensa 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.

Ellei vuokralainen, saatuaan vuokranantajalta vuokrasopimuksen purkuvaroituksen, välittömästi korjaa vuokrattujen tilojen käyttöä sopimusehtoja vastaavaksi ja korvaa syntynyttä vahinkoa, on vuokranantajalla katsottava olevan LHVL 48 § 1 momentin 7-kohdassa mainittu oikeus purkaa sopimus, koska seikalla voi olla vuokranantajalle erittäin suuri taloudellinen merkitys.

**\*F VAKUUS**

Vakuutta ei vaadita.

**\*G VUOKRAN KOROTTAMINEN**

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Indeksien nousu huomioidaan täysimääräisesti. Elinkustannusindeksin laskiessa vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

Ensimmäinen vuokrankorotus tehdään 1.1.2023.

Mikäli lainsäädännön muutoksen johdosta indeksiä ei voitaisi soveltaa tai ko. indeksin laskeminen lopetettaisiin, sopivat osapuolet siitä, että vuokra turvaa vuokranantajalle indeksiehdon lakkaamishetkellä olleen sijoituksen kohtuullisen tuottotason.

**MUITA MÄÄRÄYKSIÄ****Tilan valmistuminen**

Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan vuokrakohteessa mittavat muutostyöt, joiden sisältö on eritelty liitteessä 2 ”työtapaseloste”.

Vuokranantaja sitoutuu toteuttamaan ja vastaamaan ko. muutostöistä asunto-osaakeyhtiölain mukaisella osakkeenomistajan vastuulla ja hyväksyttämään muutostyöt taloyhtiön isännöitsijällä ja hallituksella.

**Muutos- ja korjaustyöt vuokra-aikana**

Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista viranomaisten luvista ja määräysten noudattamisesta sekä huoneiston saattamisesta viranomaismääräysten edellyttämään kuntoon mukaan lukien kiinteistöön kuulumattomat toimintansa vaatimat kiinteistötekniset laitteet.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja taloyhtiön suostumusta asentaa kiinteitä laitteita ja rakennelmia. Vuokralaisen vuokra-aikana tekemät muutos- ja kunnossapitotyöt huoneistossa kuuluvat kiinteistön ainesosiin ja tulevat siten vuokranantajan omistukseen ilman korvausta vuokrasuhteen lakatessa. Mikäli vuokralainen on tehnyt huoneistossa muutos- ja/tai korjaustöitä ilman vuokranantajan/taloyhtiön lupaa, on vuokralainen velvollinen palauttamaan tilat entiselleen vuokranantajan niin vaatiessa kesken vuokra-ajan.

Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan ja vastaamaan vuokra-aikana tehdyistä muutos- ja korjaustöistä asunto-osaakeyhtiölain mukaisella osakkeenomistajan vastuulla.

**Mainokset**

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan, hoito- ja korjausvastuun kuuluessa vuokralaiselle, asennuttaa mainoskylttejä yms. niille varattuihin paikkoihin sovittuaan niistä etukäteen kirjallisesti vuokranantajan ja taloyhtiön kanssa. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan myös poistaa ja kuljettaa pois mainosvalot, teipit, kyltit yms. vuokrasuhteen/toimintansa päättyttyä. Tarvittavat viranomaisluvut hankkii vuokralainen kustannuksellaan.

**Turvallisuus**

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan ja/tai taloyhtiön mahdollisesti erikseen antamia turvallisuuteen liittyviä ohjeita.

Avaimet	<p>Vuokralaiselle luovutetaan kulkuavaimet kuitausta vastaan hallinnanluovutuksen yhteydessä. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa, vastaa vuokralainen katoamisen aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.</p>
Huoneiston hoito ja kunnossapito	<p>Vuokralaisella on oikeus hankkia omalla kustannuksellaan mahdollisesti tarvitsemansa erillisen jäähdytyslaitteiston sekä muut toimintansa vaatimat koneistot ja kalustot mukaan lukien mahdolliset hälytyslaitteet yms. hyväksyttyään suunnitelmat ensin vuokranantajalla ja taloyhtiöllä. Vuokralainen vastaa kaikista asentamiensa laitteiden ja koneiden hoito-, huolto- ja korjauskuluista, mukaan lukien näiden mahdollisesti tarvitsema sähkö, vesi, yms. kulut.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokratilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käytöstä annettuja määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan, vuokranantajan/taloyhtiön korjattaviksi kuuluvista vioista tai puutteista.</p> <p>Vuokranantaja/taloyhtiö vastaa vuokratilan rakenteellisesta kunnosta, muilta osin vastuu kuuluu vuokralaiselle. Vuokranantajalla/taloyhtiöllä on oikeus tarvittaessa teettää rakenteelliset kunnossapito tai peruskorjaustyöt rakennuksessa ja vuokratiloissa ilman vuokralaiselle maksettavaa vuokranalennusta tai muuta korvausta korjaustöistä aiheutuneiden häiriöiden johdosta. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus-, kunnossapito- ja muutostöihin vuokranantajalla/taloyhtiöllä on oikeus ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi kuukautta ennen töiden aloittamista vuokralaiselle. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.</p> <p>Vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana mm. huoneiston käytöstä aiheutuvista korjaustöistä, kuten pintakäsittelyistä, maalauksista, tapetoinneista ja lattiapäällysteistä, vuokrattujen tilojen sisällä olevista ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä hoidosta, huollosta, korjaustöistä, uusimisista ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä.</p> <p>Lisäksi vuokralainen vastaa asunto-osakeyhtiölain mukaisista osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen kuuluvista asioista siltä osin, kun niistä on sovittu liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.</p> <p>Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokranantaja ei suorita em. töistä korvausta vuokralaiselle. Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan poistamaan itse tekemänsä lisärakenteet ja palauttamaan liiketilan siihen kuntoon kuin se oli vuokralaisen käyttöön luovuttaessa, elleivät vuokranantaja ja vuokralainen muuta sovi. Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokralaisen on myös siivottava tilat luovutuskuntoon.</p>
Toimintahäiriöt	<p>Tilapäiset ja lyhytaikaiset 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, elleivät ne johdu vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokralaisen tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa, ellei se johdu vuokranantajan tuottamuksesta. Mahdollisista katkoista pyritään ilmoittamaan vuokralaiselle etukäteen, jos se on teknillisesti mahdollista.</p> <p>Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja korjauttaa nämä viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti saatuaan vuokralaiselta asianmukaisen ilmoituksen. Mikäli vika tai häiriö on johtunut vuokralaisen tuottamuksesta, on vuokranantajalla oikeus laskuttaa tästä aiheutuneet kulut vuokralaiselta.</p>
Yhteisten tilojen käyttö	<p>Vuokralainen on velvollinen noudattamaan taloyhtiön antamia ohjeita ja määräyksiä yhteisten tilojen käytössä.</p>

Verot ja maksut Mikäli julkisten viranomaisten toimesta tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määrätään kiinteistöön, rakennukseen, kiinteistönhoitoon tai vuokraustoimintaan välillisesti tai välittömästi kohdistuvia uusia veroja tai muita maksuja, on vuokranantajalla oikeus lisätä niiden määrä vuokraan ja mahdollisiin erillismaksuihin.

Vakuutukset ja viranomaisluvut

Huoneiston käyttöön, vuokralaisen liiketoimintaan ja omaisuuteen liittyvien vahinko-, vastuu- ja keskeytysvakuutuksien ottamisesta vastaa vuokralainen. Vuokralainen vastaa myös toimintansa vaatimista viranomaisluvista. Vuokralainen vastaa vuokra-aikana siitä, että hallinnassaan olevalle tilalle on laadittu kulloinkin voimassa olevien lakien mukainen pelastus- tms. vastaava suunnitelma.

Vuokrasopimuksen purkautuminen

Mikäli vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut ja kustannukset täysimääräisesti.

Vuokraoikeuden siirto ja edelleenvuokraus.

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

Vuokralainen ei saa muuttaa tilan käyttötarkoitusta.

Muutto ja goodwill-arvo

Vuokralainen luopuu vaatimasta vuokrasuhteen päättyessä korvausta toimintansa kiinteistölle mahdollisesti antamasta ns. goodwill-arvosta eikä vuokranantaja ole missään tilanteessa velvollinen maksamaan korvausta siitä.

Salassapito

Vuokralainen sekä kaikki ko. tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokralainen on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina. Vastaava salassapitovelvollisuus koskee myös tämän vuokrasopimuksen ehtoja

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista menettelyä noudattaen.

Helsingissä . päivänä . kuuta 2021

Vuokranantaja

Vuokralainen

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

HELSINGIN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_  
Timo Myllynen

\_\_\_\_\_  
Juha Eronen

\_\_\_\_\_  
Jouko Snellman