

VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki / Helsingin kaupunkikanslian elinkeino-osasto ("Vuokranantaja")
(y-tunnus 0201256-6) Unioninkatu 28 A, 3. Krs 00170 Helsinki / PL 20, 00099
Helsingin kaupunki

Vuokralainen

Startup Maria Oy ("Vuokralainen") (y-tunnus 2760866-5) Lapinlahdenkatu 16, 00180
Helsinki

2. Vuokrakohde

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle osoitteessa Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki sijaitsevan entisen Marian sairaalan tiloja.

Vuokralainen vuokraa toimistotilaa tällä sopimuksella 13805 m².

Rakennuksista 2 ja 15 Vuokralainen vuokraa	8378 m ² .
Rakennuksesta 3 Vuokralainen vuokraa	2594 m ² .
Rakennuksesta 4 Vuokralainen vuokraa	895 m ² .
Rakennuksesta 5 Vuokralainen vuokraa	1746 m ² .
Rakennuksesta 14 Vuokralainen vuokraa	192 m ² .

Osa tiloista jää Vuokranantajan hallintaan. Vuokranantaja voi vuokrata hallintaansa jääviä tiloja Vuokralaiselle erillisellä sopimuksella.

Jäljempänä vuokralaiselle kulloinkin vuokrattuja tiloja kutsutaan nimellä "vuokrakohde".

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän vuokrasopimuksen.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Irtisanomisaika on 6 kuukautta sekä Vuokralaiselle että Vuokranantajalle. Vuokrasopimus voidaan irtisanoa myös rakennuskohtaisesti 6 kk irtisanomisajan puitteissa.

4. Vuokra

Vuokran määrä rakennuksittain:

Rakennuksista 2 ja 15 peritään vuokraa	5,19 €/m ² /kk.	521 781,84 €/v.
Rakennuksesta 3 peritään vuokraa	15,15 €/m ² /kk.	471 589,20 €/v.
Rakennuksesta 4 peritään vuokraa	11,70 €/m ² /kk.	125 658,00 €/v.
Rakennuksesta 5 peritään vuokraa	9,85 €/m ² /kk.	206 377,20 €/v.
Rakennuksesta 14 peritään vuokraa	11,92 €/m ² /kk.	27 463,68 €/v.

Kaikkien rakennusten vuosivuokra on yhteensä 1 352 869,92 €.

Vuokralaiselta peritään joka vuoden joulukuussa erilliskorvaus käyttäjäsähköstä, joka on syntynyt edellisen vuoden marraskuun ja kuluvan vuoden lokakuu välisenä aikana. Vuokralaisen käyttäjäsähkön osuus on vuokralaisen vuokra-alan suhde koko rakennuksen vuokra-alaan. Vuokrasopimuksen päättyessä erotus lisätään tasauslaskuna loppulaskuun.

5. Vuokranmaksu

Vuokra maksetaan neljä kertaa vuodessa. Ensimmäinen vuokraerä tulee maksaa 31.3. mennessä, toinen vuokraerä 30.6. mennessä, kolmas 30.9 mennessä ja neljäs vuokraerä 15.12 mennessä.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle kuukausittain tilamuutoksista, jotka koskevat arvonlisävelvollisia ja ei arvonlisävelvollisia toimijoita.

Vuokra maksetaan laskutuksen mukaan neljännesvuosittain. Eräpäivän ja maksupäivän väliselle ajalle viivästyneelle erälle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko.

6. Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Tarkistusindeksikuukaudet ovat huhti- ja lokakuu. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistus perustuu voimassaolevaan vuokraan ja viimeisimpään indeksiin. Korotus on aina vähintään 1,00%.

Rakennuksiin tehtävät investoinnit ja korjaukset saattavat korottaa kohteesta perittävää vuokraa.

7. Muutostyöt vuokra-aikana

Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan kiinteistön ja sen huonetilat sopimuksessa mainitun käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii käyttöön tarvittavat säädösten edellyttämät viranomais- ja muut luvat sekä tekee lain edellyttämät ilmoitukset.

Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päättyessä, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja kunnossapitotöitä vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle.

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tiloissa tekemistään korjauksista ja hoitotoimenpiteistä, jotka eivät aiheuta olennaista haittaa vuokratilojen käytölle, vähintään kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä.

Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava, ettei Vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheutuvista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Tilapäiset häiriöt vesi- ja viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen tai korvaukseen Vuokranantajalta.

8. Vuokrauskohteen luovuttaminen edelleen vuokrattavaksi

Vuokralaisella on oikeus edelleen vuokrata vuokrauskohte tai osa siitä ilman vuokranantajan suostumusta huomioiden Vuokralaisen yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen määräykset vuokralaisten valinnasta.

Vuokrauskohteen luovutuksessa ja edelleenvuokraustilanteessa Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen mukaisista velvollisuuksista sekä vahingoista Vuokranantajalle.

9. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta.

10. Vuokrauskohteen kunto

Osa vuokrauskohteesta vuokrataan peruskorjaamattomana ja Vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Peruskorjaamattomat tilat esimerkiksi rakennuksissa 15 ja 2 eivät välttämättä vastaa modernin toimistotilan vaatimuksia.

Vuokralainen on tietoinen, että Marian sairaalan tiloja saatetaan remontoida vaiheittain ja että sairaalan tiloissa saatetaan tehdä rakennustöitä vuokra-ajan alkamisen jälkeenkin.

11. Vuokrauskohteen ylläpito

Vuokralainen ja Vuokranantaja vastaavat kiinteistön ylläpidosta tämän sopimuksen liitteenä olevan vastuurajataulukon mukaisesti.

12. Vuokrakohte vuokrasuhteen päättyessä

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa yhteinen katselmus, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnan, huoneistossa tehtyjen töiden yms. johdosta. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on Vuokralaisen välittömästi korjattava. Ellei näin tapahdu, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilaa koskevat avaimet ja kulkukortit muuttopäivänä vuokranantajalle.

13. Järjestysmääräykset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistön alueella ja hallinnassaan olevissa tiloissa isännöitsijän antamia ohjeita ja määräyksiä, yleistä järjestyslakia sekä muutoinkin noudattamaan, mitä rakennuksessa vaaditaan terveellisuuden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös muut hänen luvullaan huoneistossa oleskelevat noudattavat, mitä edellä on sanottu.

14. Ympäristövastuut

Vuokralainen vastaa siitä, että sen toiminnasta vuokrakohteessa ei aiheudu rakennuksen, ilman tai muuta pilaantumista. Vuokralainen vakuuttaa, että hänen harjoittamansa toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista, ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen vuokralaiselta sellaisten velvoitteiden johdosta, jotka vuokralainen on hänelle aiheuttanut pilaantumisena toimimalla ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisesti.

15. Piha-alue

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan ympäristölle vaaralliseksi muodostuneesta puusta.

Vuokralaisen hallinnassa olevaa aluetta ei saa aidata kuin tilapäisesti esim. tapahtumien yhteydessä eikä kauttakulkua taikka oleskelua välittömän pihapiirin ulkopuolella saa estää.

16. Vakuutukset

Vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen aikana.

17. Erimielisyyksien ratkaisu

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, elleivät osapuolet voi niistä neuvotteluin sopia, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

18. Vuokrasopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

19. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi Vuokralaiselle ja yksi Vuokranantajalle.

Helsingissä XX. päivänä XXXXkuuta 2021

HELSINGIN KAUPUNKI, ELINKEINO-OSASTO

STARTUP MARIA OY

Marja-Leena Rinkineva
Elinkeinojohtaja

Ville Simola
Toimitusjohtaja

SOPIMUKSEN LIITTEET:

VASTUUJAKOTAULUKKO