VUOKRASOPIMUS ~~26.4.2022~~7.9.2022

1. Osapuolet

1.1. Vuokranantaja

[●]
[*osoite*]
Y-tunnus [●]

Yhteyshenkilö [*nimi, puh., sähköposti*]

1.2. Vuokralainen

Helsingin kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet
Tilat-palvelu, Asiakkuusyksikkö 1
PL 58222, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Y-tunnus 0201256-6

Yhteyshenkilö [*nimi, puh., sähköposti*]

Laskutusosoite [●]

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Helsingin kaupunki toteuttaa vuokrahankkeena päiväkodin uudisrakennuksen osoitteessa on Abraham Wetterin tie 15. Uudisrakennuksen käyttäjänä on Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala järjestää vuokrahanketta koskevan tarjouskilpailun, jonka mukaisesti uudisrakennuksen suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan. Kaupunki ja vuokranantaja solmivat erillisen uudisrakennuksen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja rakentamista koskevan suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen. Lisäksi Kaupunki vuokraa omistamansa tontin, jolle uudisrakennus rakennetaan, vuokranantajalle erillisellä maanvuokrasopimuksella.

Tässä sopimuksessa on kyse vuokrasopimuksesta (jäljempänä ”**Vuokrasopimus**”), jolla vuokranantaja vuokraa uudisrakennuksen Kaupungin käyttöön päiväkodiksi.

Vuokranantaja vastaa uudisrakennuksen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta noudattaen osapuolten välistä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimusta, vuokrahanketta koskevaa tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön liiteasiakirjoja sekä tämän sopimuksen liitteenä 2 olevaa hankintarajataulukkoa. Vuokranantaja vastaa vuokrakauden ajan uudisrakennuksen ylläpidosta siten kuin Vuokrasopimuksen ehdoissa sekä Vuokrasopimuksen liitteenä 1 olevassa vastuunjakotaulukossa on tarkemmin määritelty.

3. Vuokrakohde

3.1. Sijainti

Vuokrakohde sijaitsee Helsingin kaupungin Herttoniemen kaupunginosan korttelin 43047 YS-tontilla nro 4. Vuokrakohteen katuosoite on Abraham Wetterin tie 15, 00810 Helsinki.

3.2. Vuokrakohteen kuvaus

Vuokrakohteena on päiväkotirakennus sekä sen piha-alue sisältäen kaikki tontille toteutettavat polkupyöräpaikat, pihakalusteet ja muut varusteet sekä viereiselle LPA-alueelle toteutettavat kaavanmukaiset pysäköintipaikat.

(LPA-alueen pysäköintipaikoista laativat Vuokranantaja ja Helsingin kaupungin asunnot Oy maanvuokrasopimuksen ehdoiksi erillisen rasitteenluonteisen rekisteröimättömän sopimuksen.)

Vuokrakohteena olevan päiväkotirakennuksen vuokrattava pinta-ala on n. 2040 htm². Vuokrattavien tilojen pinta-ala tarkistetaan ennen vuokrakohteen hallinnan luovutusta vastaamaan vuokrakohteen käyttöönottohetken tilannetta.

3.3. Käyttötarkoitus

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on päiväkotitoiminta. *Vuokrakohdetta käytetään lisäksi päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella kansalais- ja iltakäytössä kokoontumis-, harraste- ja liikuntatilana*.

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohdetta ainoastaan edellä sovittuun käyttötarkoitukseen, ellei vuokranantajan kanssa etukäteen kirjallisesti muuta sovita. Vuokranantaja vastaa siitä, että sopimuksen mukaisesti rakennettu vuokrakohde soveltuu edellä sopimuksessa mainittuun vuokralaisen käyttötarkoitukseen vastaten sen osalta siitä, että vuokrakohde täyttää asemakaavan salliman käytön ja viranomaisten rakennukselle asettamat ohjeet ja määräykset.

3.4. Vuokrakohteen kunto vuokra-ajan alussa

Vuokrattavat tilat luovutetaan vuokralaiselle uutena. Vuokranantajalla on velvollisuus suunnitella ja rakentaa vuokrakohde noudattaen osapuolten välistä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimusta sekä liitteenä 2 olevaa hankintarajataulukkoa.

4. Vuokra-aika

4.1. Vuokrasuhteen kesto ja vuokra-ajan alkaminen

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokrasopimus on voimassa kaksikymmentäviisi (25) vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokra-aika alkaa siitä päivästä, kun vuokrakohteen hallintaoikeus on luovutettu vuokralaiselle tilojen käyttöönottoa varten vuokralaisen hyväksymänä. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkamisajankohdasta.

4.2. Vuokrakohteen käyttöönotto ja hallintaoikeuden luovutus

Alustavan aikataulun mukaan vuokrakohde otetaan käyttöön ja sen hallinta luovutetaan vuokralaiselle *11/2024* Vuokranantaja on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti viimeistään neljä (4) kuukautta etukäteen tarkka hallinnanluovutuspäivämäärä.

Vuokralainen hyväksyy vuokrakohteen käyttöönoton, kun vuokrakohteen tilat ovat kaikilta osiltaan valmiit siten, että kaikki rakennukseen liittyvät järjestelmät ovat valmiit, testatut ja toimivat sekä mahdolliset puutteet korjattu niin, että toiminnan käynnistymiselle ei ole estettä. Vuokrakohteessa tulee olla tuolloin suoritettu kaikkien vuokranantajan vastuulla olevien tarvittavien viranomaisten (mm. rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus/ -katsastus, pelastuslaitos, terveysviranomaiset) tarkastukset hyväksyttävästi.

Vuokralaisen vastuulla olevien hankintojen viivästymisestä ja vuokralaisen omien laitteiden testauksesta johtuvat puutteet eivät ole este muutoin valmiin kohteen hallintaoikeuden luovutukselle sekä vuokra-ajan ja vuokranmaksuvelvollisuuden alkamiselle.

4.3. Vuokrakohteen uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohteen uudelleenvuokraamiseen. Vuokralaisen on ilmoitettava tämän etuoikeutensa käyttämisestä kirjallisesti 12 kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä. Mikäli vuokralainen ei ilmoita oikeutensa käyttämisestä sovitulla tavalla ja ajassa, menettää vuokralainen oikeutensa jatkovuokrasopimukseen.

5. Vuokra

Vuokrakohteesta maksettava vuokra kostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä tontin maanvuokraa ja kiinteistöveroa vastaavasta osuudesta.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaan.

5.1. Pääomavuokra

5.1.1. Pääomavuokran määrä

Pääomavuokran määrä on [●] euroa/htm^2/kk.

Pääomavuokran perusteena oleva huoneistojen pinta-ala (htm^2) tarkistetaan ennen vuokra-ajan alkamista.

Lisäksi vuokran määrä tarkistetaan kohdan 5.1.2. mukaisesti ennen vuokra-ajan alkamista.

5.1.2. Pääomavuokran korotus

Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Pääomavuokran määrä tarkistetaan ensimmäisen kerran ennen tilojen luovuttamista vuokralaiselle siten, että perusindeksinä käytetään heinäkuun 2022 indeksipistelukua ([●]) ja vertailuindeksinä vuokra-ajan alkaessa tiedossa olevaan viimeisintä indeksipistelukua. Näin korotettua vuokraa maksetaan heti vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokra tarkistetaan nykyarvoonsa vuosittain kunkin vuoden tammikuussa. Tarkistusindeksinä on tarkistushetkeä viimeksi edeltävän lokakuun pisteluku. Vuokraa tarkistettaessa vertailuindeksinä, jota verrataan tarkistusindeksiin, on ~~vuotta aikaisemman marraskuun pisteluku~~perusindeksi (heinäkuun 2022 pisteluku). Tarkistettua vuokraa peritään tammikuun alusta lukien niin, että vuokraa (alkuperäinen vuokrahinta) korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on vertailuindeksiä (perusindeksi) suurempi. Vuokranantajan tulee ilmoittaa tarkistettu vuokran määrä ja tarkistuksen perusteet vähintään yhtä kuukautta ennen korotuksen astumista voimaan.

Vuokraa ei alenneta, vaikka vertailuindeksin pisteluku olisi perusindeksin~~/edellisellä kerralla käytetyn~~ vertailuindeksin pistelukua alhaisempi.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voitaisi soveltaa, sidotaan vuokran kuluttajahintaindeksiin (2010=100) tai vastaavaan noudattaen soveltuvin osin edellä mainittuja periaatteita.

5.2. Ylläpitovuokra

Vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, joka on sidottu rakennuksen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuviin todellisiin toteutuneisiin kustannuksiin. Hoito- ja ylläpitokustannuksiin kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, joita ovat esimerkiksi kiinteistön/kiinteistöyhtiön hallinnointi (mm. isännöinti, kirjanpito hallinto, tilintarkastus), kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, hissien käyttö ja huolto tarveaineineen, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, jätehuolto ja vuosikorjaukset. Jotta vuosikorjauksista aiheutuneet kustannukset sisällytetään ylläpitovuokraan, edellytyksenä on, että kiinteistön rakennusosien, laitteiden tai varusteiden korjaustarve ei ylitä näiden tavanomaiseksi katsottavaa korjaustarvetta. Mikäli korjaustarve johtuu rakennusosan sopimuksessa määritellystä poikkeavasta tai tavanomaisesta huonommasta laadusta, suunnittelu- tai rakennusvirheestä niin, että huolto- tai korjaustarve on tavanomaista suurempaa, tämä ei sisälly ylläpitovuokraan.

Mikäli Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen kiinteistöön kohdentuvana määrätään valtion tai kunnan taholta uusia veroja tai maksuja, sisällytetään myös nämä verot ja maksut ylläpitovuokraan.

Vuokranantaja vahvistaa kiinteistöyhtiön talousarvion perusteella seuraavan kalenterivuoden ylläpitovuokran joulukuun 15. päivään mennessä ja ensimmäisen vuokravuoden osalta vuokrattujen tilojen hallinnan luovutukseen mennessä. Vuokralaisella on varmistuakseen ylläpitovuokran laskennan sopimuksenmukaisuudesta oikeus tutustua ylläpitovuokran laskennan perusteisiin ja ylläpitovuokralla katettavien kustannusten toteutumaan. Tätä varten vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle vuosittain kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen sekä tilintarkastajan tilintarkastuskertomuksen, lisäksi vuokralaisella on halutessaan oikeus tutustua kiinteistöyhtiön kirjanpitoon.

Arvio ylläpitovuokran määrästä Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on [●] euroa/htm^2. Jos ylläpitovuokra uhkaa ylittyä yli 20 % arvioidusta, on kustannuksista ilmoitettava heti niiden tietoon tullessa. Kunkin kalenterivuoden toteutuneet ylläpitokustannukset tarkistetaan heti vuokrakohdetta omistavan kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen valmistuttua ja toteutuneiden kustannusten ja vuokralaisen suorittaman ylläpitovuokran erotus otetaan huomioon seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

Ylläpitovuokra maksetaan kuukausittain arviovuokrana kohdan 5.5. mukaisesti ja se tarkistetaan vuosittain vastaamaan toteutuneita hoitokustannuksia.

5.3. Maanvuokran ja kiinteistöveron korvaaminen

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle Kaupungin ja vuokranantajan välisen maanvuokrasopimuksen mukaisen maanvuokraa vastaavan osuuden sekä ~~tontin~~ kiinteistöverosta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset.

Maanvuokrasta ja kiinteistöverosta aiheutuneet kustannukset maksetaan vuosittain 12 erässä yhdessä pääoma- ja ylläpitovuokran kanssa kohdan 5.5. mukaisesti.

5.4. Erilliskorvaukset ja muut kulut

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle vastuunjakotaulukosta (liite 1) ilmeneviä erikseen sovittuja palveluita käyttäjäpalveluna, laskutetaan niistä syntyneet kulut vuokralaiselta kuukausittaisen toteuman mukaan

Vuokralainen vastaa toimintaansa palvelevien laitteiden käyttökustannuksista ja ylläpidosta ja tekee vuokraamiaan tiloja ja omaa toimintaansa koskevat sopimukset sekä ~~hankkii vakuutukset ja vastaa niiden kustannuksista~~vastaa oman toimintansa aiheuttamista vahingoista ja niiden korvaamisesta Vuokrasopimuksen liitteenä 2 olevan hankintarajataulukon mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin kaupunki ei ota tässä kappaleessa todettuja vakuutuksia.

5.5. Vuokran maksu

Vuokra maksetaan vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 2. päivään mennessä.

Vuokranmaksun viivästyessä vuokralainen suorittaa maksamattomalle määrälle eräpäivästä laskettavan korkolain mukaisen viivästyskoron.

6. Vakuus

Vuokralainen ei anna vakuutta.

7. Rakennus- ja muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan vuokraamissaan tiloissa vähäisiä muutostöitä saatuaan niille vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Rakenteellisiin muutoksiin vaaditaan vuokranantajan ja viranomaisten hyväksyntä.

Vuokralaisen omalla kustannuksellaan tekemät muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan niin halutessaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, ellei toisin kirjallisesti sovita. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet edellyttäen, että vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokralaisen kustantamista muutostöistä ei makseta korvausta vuokrasuhteen päättyessä.

Mikäli kohteessa tehdään vuokralaisen toivomuksesta muutos- tai perusparannustöitä vuokranantajan kustannuksella, niistä ja niiden vaikutuksesta vuokraan sovitaan aina erikseen ennen töiden suorittamista. Muutoksista sovitaan vuokralaisen yhteyshenkilön

ja vuokranantajan välillä kirjallisesti. Vuokravaikutuksen laskennassa aiheutuneet kustannukset huomioidaan vuokrassa siten, että ne jyvitetään jäljellä olevalle vuokra-ajalle annuiteettimenetelmällä 4 %:n korolla.

8. Vuokrakohteen ylläpito ja korjaukset

8.1. Ylläpidon vastuu

Vuokrakohteen ja kiinteistön ylläpidon vastuu määräytyy liitteenä 1 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vastuunjakotaulukossa eritelty ylläpito käsittää hoidon, teknisestä huollon ja kunnossapidon.

8.2. Vuokrakohteen ylläpito

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan liitteenä 1 olevaa vastuunjakotaulukkoa ja suorittamaan kaikki tarvittavat ylläpito-, huolto- ja korjaustyöt asianmukaisesti, ajallaan sekä noudattaen soveltuvaa sääntelyä ja hyvää rakennus- ja/tai kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja on velvollinen laatimaan vuokrakohteesta sähköisen huoltokirjan, joka sisältää kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet ja tehtävät sekä niiden ajoitukset ja ohjeet sekä, mahdollisesti edelliseen sisältyen, pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman (PTS) KH LVI 90 00403-periaatteen mukaisilla peruskorjaus- ja kunnossapitojaksoilla. Vuokranantaja on velvollinen hyväksyttämään nämä vuokralaisella ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Vuokranantaja sitoutuu toteuttamaan sähköisen huoltokirjan sekä PTS:n mukaiset toimenpiteet. Vuokranantajan tulee tarkastaa PTS sekä käydä toteutetut ja tulevat toimenpiteet vuokralaisen kanssa lävitse vähintään vuosittain kohdan 9 mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralaisen on kaikilta osin käytettävä vuokrakohdetta huolellisesti ja pyrkien pitämään vuokrakohde mahdollisimman hyvässä kunnossa ottaen huomioon vuokrakohteessa harjoitettava käyttötarkoituksen mukainen toiminta.

8.3. Vuokranantajan suorittama ylläpito ja korjaukset

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on oikeutettu teettämään rakennuksessa, kiinteistössä ja vuokrakohteessa vastuunjakotaulukon mukaisia ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja muutostöitä.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan tavanomaisista ylläpito-, huolto- ja korjaustöistä vuokralaiselle etukäteen ja sopimaan töiden ajankohdasta vuokralaisen kanssa. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus-, peruskorjaus- tai muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa ja tällöinkin pyrkimällä minimoimaan aiheutuvat haitat vuokralaiselle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokranantajan kiinteistössä suorittamien korjaustöiden vuoksi.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito-, huolto- ja korjaustöistä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.

Mikäli vuokralainen ja vuokranantaja yhdessä arvioivat, että PTS:n mukaiset ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja muutostyöt estävät tilojen käytön siinä laajuudessa, että vuokralainen tarvitsee korvaavia tiloja muualta töiden ajaksi, vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuulliseksi alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa tai sen osaa ei ole voitu käyttää tai jolta se ei ole ollut sovitussa kunnossa.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen tilan tai tilojen käytön häiriintymisestä tai estymisestä aiheutuvien vahinkojen ja kustannusten mukaan lukien väistötila- ja muuttokustannusten korvaamisesta vuokralaiselle täysimääräisesti, mikäli vuokrakohteen käytön häiriintyminen tai estyminen on seurausta vuokranantajan vastuulle kuuluvasta viasta, puutteesta taikka suunnittelu- tai rakennusvirheestä. Tiloista, jotka eivät ole käytössä tästä syystä, antaa vuokranantaja vuokralaiselle vuokran alennusta tai poistaa vuokranmaksuvelvollisuuden.

Mikäli vuokralaisen toiminnan jatkuvuuden edellyttämien korvaavien tilojen kokonaisvuokra ylittää nykyisen tilan kokonaisvuokran, korvaa vuokranantaja vuokralaiselle vuokrien erotuksesta 50 %.

Vuokranantajan vuokralaiselle edellä mainituissa tilanteissa myöntämä vuokranalennus tai vapautus vuokran maksusta sekä mahdollinen korvaavista tiloista maksama korvaus ovat kuitenkin yhteensä enintään 1,2 kertaa kyseiseltä ajanjaksolta maksettavaa kokonaisvuokraa vastaava määrä.

8.4. Vuokranantajan vastuu peruskorjauksista

Vuokranantaja vastaa kiinteistön peruskorjauksista aiheutuvista kustannuksista. Peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon kokonaisuudessaan rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu vuokrakohteen rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin tai niiden osakokonaisuuksiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen maksettavaksi ei sisällytetä ylläpitovuokrassa kiinteistön peruskorjauksista aiheutuvia kustannuksia, joiden katsotaan sisältyvän sovittuun pääomavuokraan.

8.5. Pääsy vuokrattuihin tiloihin

Vuokranantajalla tai tämän edustajalla on oikeus päästä vuokrattuihin tiloihin niiden kunnon, ylläpidon ja toiminnan valvomiseksi/tarkastamiseksi ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle kohtuullisesti etukäteen. Vuokranantajalla on kuitenkin rajoitukseton pääsy vuokrakohteeseen hätätilanteissa tai tilanteissa, joissa tämän sopimuksen olennaista rikkomista voidaan pitää todennäköisenä.

9. Katselmukset vuokrakauden aikana

Vuokrakohteessa järjestetään vuosittain keväällä ja tarvittaessa muulloinkin katselmus, johon osallistuvat vuokranantajan ja vuokralaisen edustajat. Vuokranantaja vastaa vuosittaisen katselmuksen koollekutsumisesta. Katselmuksessa käydään lävitse vuokrauskohteen käyttö ja hoito, tarkistetaan kiinteistön huoltokirja ja toteutetut ja tulevat kunnossapito- sekä vuosikorjaus ja PTS:n mukaiset toimet, joita käytetään osaltaan talous-

arvion laadinnassa. Samalla käydään läpi mahdolliset peruskorjaustarpeet. Lisäksi käydään lävitse ylläpitovuokran toteuma ja hyväksytetään vuokralaisella mahdolliset ylläpitovuokran muutokset tämän sopimuksen kohdan 5.2 mukaisesti.

10. Vahingonkorvaus

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, jonka vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa ja jonka vuokranantaja on velvollinen korvaamaan.

Mikäli vuokralaisesta tai tämän alivuokralaisesta tai muusta vuokralaiselta hallinnan saaneesta johtuvaa vuokralaisen hallinta-aikana syntynyttä maaperän saastumista ilmenee, suoritetaan tontin puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella ja vuokralainen vastaa mahdollisista vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista vahingoista.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai korvausta vuokranantajalta, elleivät ne aiheudu vuokranantajan tuottamuksesta.

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

11. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle muuten kuin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella.

12. Edelleen- ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen tai alivuokralaiselle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Tämä koskee myös liiketoiminnan luovutusta. Vuokralainen on kuitenkin vastuussa Vuokrasopimuksen velvoitteista myös edelleen tai alivuokraamiensa tilojen osalta sekä myös niiden tilojen osalta, jotka on luovutettu liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä. Vuokralaisen tulee ilmoittaa ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle.

13. Vuokrasopimuksen muuttaminen

Muutokset Vuokrasopimukseen on aina tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin osapuolen allekirjoituksin.

14. Vuokrasopimuksen päättyminen

Vuokrasopimus päättyy 25 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta, ellei sitä ole ennen tätä purettu liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain perusteella tai se on purkautunut Vuokrasopimuksen 15. tai 17. kohtien mukaisesti. Mikäli Vuokrasopimus puretaan tai se purkautuu, päättyy Vuokrasopimus välittömästi.

Muuttopäivä on vuokrakauden viimeinen päivä.

14.1. Tilojen kunto ja katselmus vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaa luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin kirjallisesti sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Ennen vuokra-ajan päättymistä vuokranantaja kutsuu koolle vuokrakohteessa pidettävän katselmuksen, johon osallistuu vuokranantajan ja vuokralaisen edustajat. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokralainen vapautuu tästä korjausvelvoitteesta siltä osin, kun mahdollisesti havaitut puutteellisuudet tai viat johtuvat vuokranantajan toiminnasta.

15. Vuokrasopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Vuokrasopimus tulee voimaan osapuolia sitovaksi, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin päätös Vuokrasopimuksen hyväksymisestä on täytäntöönpanokelpoinen. Mikäli Kaupungin päätös kumotaan muutoksenhaun tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta, Vuokrasopimus purkautuu. Vuokrasopimus purkautuu ilman eri ilmoitusta, jos osapuolien välinen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus puretaan.

16. Sopimusasiakirjojen etusijajärjestys

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos liitteiden ja varsinaisen Vuokrasopimuksen välillä on ristiriita, noudatetaan ensi sijassa sopimuksessa sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

17. Pakotteet

~~Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan välittömästi Vuokralaiselle, jos jäljempänä esitettyjä pakotteita asetetaan yhdellekään jäljempänä tarkoitetulle taholle.~~

~~Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokranantajaan, sen omistajiin, vastuuhenkilöihin ja/tai lähipiiriin taikka Vuokranantajan käyttämiin alihankkijoihin ei kohdistu Euroopan Unionin, YK:n tai Suomen viranomaisten asettamia voimassa olevia tai sopimuskauden aikana voimaan tulevia pakotteita. Pakotteet kohdistuvat Vuokranantajaan, jos:~~

1. ~~Pakotelistalla oleva luonnollinen henkilö omistaa enemmistön yrityksen osakkeista tai käyttää määräysvaltaa yrityksessä; tai~~
2. ~~Pakotelistalla olevan yrityksen puolesta tai johdolla toimiva luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, yhteisö tai elin omistaa yli 10 prosentin osuuden tehtävän hankintasopimuksen arvosta tai alihankkijoista, tavarantoimittajista tai yksiköistä, joiden voimavaroja käytetään hyväksi.~~

~~Liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain tarkoittamana olennaisena sopimusrikkomuksena on pidettävä sitä, jos Vuokranantajan rikkoo tämän kohdan mukaista vakuutusta tai tässä kohdassa mainittuihin tahoihin kohdistetaan pakotteita. Vuokralaisella on tällöin oikeus purkaa tämä vuokrasopimus.~~

Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus, jos Vuokranantajaan kohdistuu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Vuokranantajalla on Vuokralaisen vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa alihankkija, jos siihen kohdistuu Euroopan unionin (EU) tai Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistama pakote taikka Suomen viranomaisen asettama pakote tai varojen jäädyttämispäätös, vaikka peruste olisi syntynyt tai pakote asetettu vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos alihankkijan vaihtaminen ei ole mahdollista, on Vuokralaisella oikeus purkaa Vuokrasopimus.

Jos Vuokranantajan käyttämä tuote tai palvelu kuuluu Euroopan Unionin, Yhdistyneiden kansakuntien tai Suomen viranomaisten asettamien tuonti- ja vientirajoitusten piiriin, Vuokranantaja on ensisijaisesti velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokralaiselle ja Vuokralaisen pyynnöstä velvollinen vaihtamaan kyseisen tuotteen tai palvelun. Jos Vuokranantaja ei vaihda tuotetta tai palvelua Vuokralaisen asettamassa kohtuullisessa määräajassa, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus.

Jos pakotteita asetetaan Vuokranantajalle tai tämän alihankkijalle tai näiden käyttämät tuotteet tai palvelut kuuluvat pakotteiden piiriin, Vuokranantajan on ilmoitettava tästä välittömästi Vuokralaiselle. Vuokranantaja antaa pyynnöstä viipymättä Vuokralaiselle tiedot yrityksen ja hankinnan toteuttamiseen osallistuvien alihankkijoiden välittömistä tai välillisistä omistajista tai edustus -, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä tahoista. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Vuokralaiselle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä tai ovat päätyneet pakotteiden kohteena olevalle taholle.

18. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Vuokrasopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia.

Kaikki Vuokrasopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse.

Mikäli osapuolet eivät ole voineet päästä keskenään yksimielisyyteen Vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvasta erimielisyydestä, käytetään oikeuspaikkana Helsingin käräjäoikeutta.

Vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Allekirjoitukset

Helsingissä [●]kuun [●] päivänä 20[●]

[VUOKRANANTAJA]

_____
[nimi]
[nimike]

HELSINGIN KAUPUNKI

_____
[nimi]
[nimike]

Liitteet

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Hankintarajataulukko
2. Vastuunjakotaulukko