LISÄYS HELSINGIN TEATTERISÄÄTIÖN JA HELSINGIN KAUPUNGIN VÄLISEEN VUOKRASOPIMUKSEEN NRO 222018814/ ELÄINTARHANTIE 5/ENSI LINJA 2, KAUPUNGINTEATTERI

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT JA YLLÄPIDON VASTUUJAKOTAULUKKO

1. VUOKRAKOHTEEN KUNTO, LUOVUTUS JA KÄYTTÖ

Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa, kuin se on luovutushetkellä 15.4.2017.

Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan tilan sen käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii käyttöön tarvittavat luvat.

Vuokralaisen on hankittava tiloissa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvat ja noudatettava niiden ehtoja. Jos vuokralaisen tiloissa harjoittaman toiminnan vuoksi tulee vuokranantajalle viranomaisten taholta sanktioita tai velvoitteita, on vuokralainen velvollinen korvaamaan näistä aiheutuvat kulut täysimääräisesti.

Vuokrakohdetta saa käyttää ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

2. RAKENNUKSEN KORJAUS, KORJAUSVASTUU, KÄYTTÖKUSTANNUKSET, HOITO-, HUOLTO-, KUNNOSSAPITOVASTUU

Vuokra-aikana vuosina 2015 - 2017 vuokralainen on toteuttanut vuokrakohteessa laajan, vuokranantajan hyväksymän perusparannuksen ja vastannut perusparannuksesta kustannuksellaan.

Vuokranantaja ja vuokralainen huolehtivat kustannuksellaan vuokrakohteena olevan rakennuksen ulko- ja sisäpuolisesta hoidosta, kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista liitteenä 1 olevan ylläpidon vastuujakotaulukon mukaisin vastuin ja velvoittein. Mikäli vuokranantaja vastaa vuokralaisen velvoitteista kustannuksellaan, niin tällöin vuokraa tarkistetaan kaupungin kulloinkin voimassa olevien kaupunginhallituksen tai muun vastaavan kaupungin päätöksentekijän hyväksymien vuokrausperiaatteiden tai -ohjeiden mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokratuille tiloille aiheuttamien vaatimusten täyttämisestä ja ylläpitämisestä, kuten esimerkiksi viranomaismääräysten aiheuttamista muutostyövaatimuksista vuokratuissa tiloissa.

Vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan sellaisia muutostöitä, jotka eivät vaadi viranomaislupia. Muutostöistä ei vuokra-ajan päätyttyä suoriteta vuokralaiselle erillistä korvausta. Mikäli vuokrakohteeseen asennetaan vuokralaisen kustannuksella ja toimesta kiinteitä laitteita, ne jäävät vuokrasuhteen päätyttyä korvauksetta vuokranantajan omistukseen.

Rakennus- ja toimenpidelupaa edellyttävien muutostöiden suunnitelmat ja rakennuslupahakemukset laatii vuokralainen kustannuksellaan ja toimittaa ne hyväksyntää ja allekirjoitusta varten vuokranantajalle kaupunkiympäristön tilapalvelupäällikölle.

Vuokran lisäksi vuokralainen vastaa kaikista rakennuksen käyttömenoista kuten esim. lämpö-, sähkö-, vesihuolto-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltomaksuista sekä kiinteistön huollosta ja solmii näitä koskevat toimitussopimukset.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan sekä vuokrakohteen että sen taloteknisten järjestelmien kunnossapidosta ja huollosta, mikä on tarpeen vuokrakohteen toimivuuden säilymiseksi luovutushetken 15.4.2017 tasolla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämien esiintymistekniikan, kalusteiden, laitteiden ja koneiden (atk-, puhelin- ja kutsujärjestelmät, äänentoistolaitteet, kulunvalvonta- ja työajanseurantalaitteet, murtohälyttimet, keittiöt, sosiaalitilan laitteet, valaisimien uusiminen ja lamppujen vaihto yms.) huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksesta ja perusparannuksesta. Tällöin vuokraa tarkistetaan kaupungin kulloinkin voimassa olevien kaupunginhallituksen tai muun vastaavan kaupungin päätöksentekijän hyväksymien vuokrausperiaatteiden tai -ohjeiden mukaisesti.

Vuokralainen vastaa pelastusasetuksen (4.9.2003, 9§ ja10§) mukaisen koko rakennuksen yhteisen pelastussuunnitelman laatimisesta yhteistyössä muiden rakennuksen käyttäjien/vuokralaisten kanssa.

Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkivallan tai muun siihen rinnastettavan seikan kiinteistölle aiheuttamien vahinkojen korjauskustannuksista. Edelleen on sovittu, että vuokralainen vastaa vuokrakohteen ikkunoille ja lasipinnoille mistä syystä tahansa aiheutuneista vahingoista silloinkin, kun vahinko on syntynyt muusta kuin vuokralaisen tuottamuksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja vastaa oman toimintansa aiheuttamasta tuottamuksesta sekä omistajan vastuulla olevasta tuottamuksesta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan piha-alueen ja tie/katuosuutensa hoidosta, sekä piha-alueen kunnossapidosta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman kaupunkiympäristön viheryksikön lupaa. Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan kaupunkiympäristön viheryksikölle vaaralliseksi muodostuneesta puusta.

Rakennus piha-alueineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokrattujen tilojen ulkopuolella kolmansien tahojen toimesta tehtävien toimenpiteiden (esim. muiden vuokralaisten kunnossapitotyöt, lähikiinteistöjen tai katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vahingonkorvaukseen vuokranantajalta mahdollisesti kärsimistään vahingoista.

Vuokralaisen kunnossapitovelvollisuuden seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa katselmuksia. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kaupunkiympäristön ylläpitopalvelun kohteen kunnossapidosta mahdollisesti antamia ohjeita.

3. MUITA MÄÄRÄYKSIÄ

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokralaisen tulee hakea kustannuksellaan lupa kiinnittää kilpiä tai muita vastaavia kylttejä rakennuksen ulkoseiniin ja hyväksyttää suunnitelmat viranomaisilla.

Kauttakulkua tai oleskelua vuokralaisen hallinnassa olevan välittömän pihapiirin ulkopuolella ei saa estää, esimerkiksi aitaamalla.

4. ARVONLISÄVERO JA MUUT VEROT JA MAKSUT

Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu pitämään vuokratut tilat koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä.

Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut ja kustannukset täysimääräisesti, mm. mahdollisesta arvonlisäveron vähennysten palautuksesta aiheutuvat kulut ja kustannukset.

Vuokraan lisättävä arvonlisäveron määrä lasketaan käyttäen kulloinkin eräpäivänä voimassa olevaa arvonlisäverokantaa.

Mikäli elinkustannusindeksin laskenta lakkaa tai sen käyttö korotusperusteena kielletään, käytetään muutosperusteena lakkauttamispäivästä lukien korvaavaa tai lähinnä vastaavaa hintojen muutosta kuvaavaa indeksiä.

Mahdolliset julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräämät, mahdolliset vuokraustoimintaan kohdistuvat uudet verot ja vastaavat maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan voimaantulostaan lukien.

Vuokrakohteessa tapahtuvan toiminnan tulee olla arvonlisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavaa toimintaa.

Vuokralaisen tulee välittömästi ilmoittaa vuokranantajalle, jos vuokrakohde edelleen vuokrataan arvonlisäverottomaan käyttöön tai käyttöön, joka ei oikeuta vuokranantajaa kuntapalautukseen. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle vuokrakohteen osalta tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä vastaavan määrän ja muut asian selvittämisestä aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti, mikäli vuokranantaja joutuu edellä mainitun ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä tai muusta vuokralaisesta johtuvasta syystä palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä.

Mikäli vuokralainen tai toiminnanharjoittaja, jolle kohde on edelleen vuokrattu suorittaa kohteeseen arvonlisäverolain (30.12.1993/1501) 119 §:n mukaisen kiinteistöinvestoinnin, tämän on laadittava kiinteistöinvestoinnista arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukainen selvitys. Kiinteistöinvestoinnin tehnyt vastaa vuokra-aikana vuokrakohteeseen arvonlisäverolain mukaisten kiinteistöinvestoinniksi luettavien korjaus- ja parannustoimenpiteiden seurannasta arvonlisäverolain 121 a §:n mukaisella tarkastelujaksolla. Vuokrakohteen palautuessa takaisin vuokranantajan hallintaa, luovuttaa vuokralainen vuokranantajalle vuokrasuhteen päättyessä arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen.

5. EDELLEEN VUOKRAUS

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan, jälleen vuokrata tai muutoinkaan luovuttaa tilojen hallintaoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata (alle puolet tiloista) tiloja kolmannelle osapuolelle ehdolla, että siitä ei aiheudu Vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, että tilat ovat koko sopimuskauden ajan arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä ja että vuokralainen vastaa tästä huolimatta tämän sopimuksen velvoitteista.

6. VUOKRAVAKUUS

Vuokralainen ei luovuta vuokravakuutta.

7. VAKUUTTAMINEN

Vuokranantaja vastaa kaupungin vakuutusrahaston sääntöjen mukaisesti kiinteistöomaisuudesta.

Vuokranantaja ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hallinnoimissa tiloissa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai vuokralaisen liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista

vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita huoneistossa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahingoista esim. huoneistossa tai vuokrakohteen piha-alueella, tie- ja katuosuudella.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan omaisuutensa vuokranantajalle, kiinteistönomistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai rakennuksen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti.

8. MUUTA

Vuokrasopimus nro 222018814 on tullut voimaan 1.1.2015 alkaen. Nämä ehdot liitteineen on lisätty vuokrasopimukseen noudatettavaksi 15.4.2017 alkaen perusparannuksen valmistuttua.

Liite 1 Ylläpidon vastuujakotaulukko

Helsingissä . .2017

_____	_____
Helsingin teatterisäätiö/kaupunginteatteri	Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristö, RYA, tilapalvelu, toimitilavuokraus Metsäranta Markku