VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja

SRV Rakennus Oy (jäljempänä ”vuokranantaja”)
Y-tunnus: 1728244-6
PL 555, 02601 Espoo

Vuokralainen

Helsingin kaupunki, tilakeskus (jäljempänä ”vuokralainen”)
Y-tunnus: 0201256-6
Sörnäistenkatu 1
PL 2213, 00099

2. Vuokrakohde

Helsingin kaupungin Jätkäsaaren kaupunginosan korttelissa 20801 sijaitsevalle tontille numero 6 (kiinteistötunnus: 91-20-801-6) rakennettavaan osoitteessa Juutinraumankatu 7, 00180 Helsinki sijaitsevaan Asunto Oy Helsingin Vinssi-nimiseen asunto-osakeyhtiöön (jäljempänä ”yhtiö”) toteutettava toimistotila, osakeryhmä nro 37. Suunnitelmien mukaan vuokrakohteen pinta-ala on yhteensä 343 m^2. Pinta-ala tarkentuu myöhemmin ja lopullinen pinta-ala täsmennetään tähän vuokrasopimukseen liitteellä. Jäljempänä vuokrattuja tiloja kutsutaan nimellä ”vuokrakohde”.

Asunto Oy Helsingin Vinssin valmistumisajankohta täsmentyy myöhemmin.

3. Käyttötarkoitus

Tila vuokrataan toimistoksi. Vuokralainen vastaa siitä, että sillä on liiketoiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat. Lisäksi vuokralainen vastaa liiketoiminnassaan viranomaismääräysten ja lakien noudattamisesta.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan yhtiön tulevassa yhtiöjärjestyksessä ja myöhemmin laadittavissa järjestyssäännöissä olevia määräyksiä sekä huolehtimaan vuokraamiensa tilojen osalta niistä asioista mitä terveellisyyden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilyttämiseksi vaaditaan. (Yhtiöjärjestys liitteessä 5)

4. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on siirtynyt vuokralaisen hallintaan. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokralaisen hallintaoikeuden alkaessa.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi siten, että vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 15 vuotta vuokran maksun alkamispäivästä eli arviolta 23.10.2031 - 23.12.2031.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti kalenterikuukauden viimeiseen päivään mennessä.

5. Hallinnan luovutus ja sopimussakko

Vuokrakohteen mukaiset tilat siirtyvät vuokralaisen hallintaan, kun viranomaiset ovat hyväksyneet vuokrakohteen käyttöönotettavaksi ja tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle hallinnan luovutuksesta viimeistään kolme (3) kuukautta ennen vuokrakohteen valmistumista käyttöönotettavaksi.

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä vuokrakohteen hallinnanluovutushetki on arviolta aikaisintaan 24.10.2016 ja viimeistään 24.12.2016. Mikäli vuokrakohteen hallinnan luovutusta ei voida toteuttaa 24.12.2016 mennessä muusta kuin vuokralaisesta johtuvasta syystä, on vuokralainen oikeutettu kultakin alkavalta viikolta viivästyskorvaukseen, jonka määrä on yhden viikon arvonlisäverotonta pääomavuokraa vastaava määrä, kunnes tilan hallinnan luovutus on täytetty.

Mikäli tilojen valmistuminen viivästyy sellaisten syiden vuoksi, jotka eivät ole vuokranantajan hallittavissa ja jotka muodostavat ylivoimaisen esteen (force majeure) Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 20 § määritelmän mukaisesti, on vuokranantajalla oikeus lykätä tilojen luovutusta force majeure -tilanteen tosiasiallista kokonaisvaikutusta vastaavan ajanjakson verran. Ylivoimaisen esteen sattuessa vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan mitään korvausta vuokranantajalta.

6. Vuokrattavien tilojen rakentaminen ja rakennusaikana tehtävät muutostyöt

Vuokrattava kohdassa 3. tarkoitettu vuokrakohde rakennetaan tämän sopimuksen liitteiden (liitteet 1, 2 ja 3) mukaisesti, kuitenkin ensisijaisesti noudattaen yhteisesti sovittua hankintarajataulukkoa (liite 3). Ristiriitatilanteissa noudatetaan liiteluettelon mukaista pätevyysjärjestystä numerojärjestyksessä.

Vuokralainen voi rakennusaikana tilata vuokrakohteeseen muutostöitä rakennuksen toteuttajana toimivalta SRV Rakennus Oy:ltä saatuaan toteutettaville muutoksille ensin vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän ja, mikäli tarpeen, yhtiön hyväksynnän. Muutostöistä laaditaan vuokralaisen ja SRV Rakennus Oy:n välille erillinen kirjallinen muutostyösopimus ja vuokralainen korvaa muutostöistä aiheutuneet kustannukset suoraan SRV Rakennus Oy:lle. Vuokralaisen teettämät muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi.

Selvitys mahdollisesti toteutetuista muutostöistä tullaan liittämään tähän sopimukseen erillisenä liitteenä.

7. Vuokra

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

7.1 Pääomavuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle pääomavuokraa siten, että vuokrakohteen pääomavuokra on 17,50 €/m²/kk (alv 0 %)

Pääomavuokraan lisätään arvonlisävero.

7.2 Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokran määrään sisällytetään yhtiön vuokrakohteesta kulloinkin perimä hoitovastike (sis. tontinvuokravastike).

Ylläpitovuokrassa perittävän hoitovastikkeen tulee määrältään vastata asuinhuoneistojen hoitovastiketta.

Ylläpitovuokra peritään muun vuokranmaksun yhteydessä. Ylläpitovuokran arvioitu määrä vuonna 2017 on noin 5,72 €/m²/kk (alv 0%), josta tontin vuokraosuus on arviolta 1,82 e/m2/kk.

Ylläpitovuokran määrään vaikuttavasta kustannusjaosta on sovittu liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa (liite 4). Taulukosta käy ilmi tarkemmin osapuolten välinen vastuunjako vuokra-aikana sen jälkeen kun vuokranantaja on rakentanut tilat sopimuksen mukaiseen kuntoon ja tilojen hallinta on siirtynyt vuokralaiselle.

7.3 Vuokranmaksu

Vuokranmaksu alkaa kun vuokranantaja on luovuttanut tilat vuokralaisen hallintaan.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 15. päivänä vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamalle tilille. Eräpäivän ja maksupäivän väliselle ajalle viivästyneelle erälle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko.

7.4 Vuokran tarkistaminen

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100). Perusindeksin pisteluku on syyskuu 2014 = 1920. Tarkistusindeksi on tarkistushetkellä tiedossa oleva viimeisin pisteluku.

Pääomavuokraa tarkistetaan vuokrasopimuksen voimassaollessa kerran vuodessa 1.1. alkaen. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin (vuosi 1972 = 100) tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä edellä mainitun kuukauden indeksiä ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Mikäli indeksiehdon laskeminen lopetetaan kokonaan, noudatetaan muuta sopimusosapuolten kesken erikseen sovittavaa tapaa vuokrien tarkistamiseksi.

Ylläpitovuokra tarkistetaan ylläpidon kulujen muutosta vastaavasti. Ylläpitovuokralla veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon, jonka toteutumaa seurataan vuosittain ja vuokran määrää alennetaan tai korotetaan ylläpitokustannusten muuttuessa kerran vuodessa.

8. Arvonlisävero ja uudet verot

Arvonlisävero määräytyy kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan. Yhtiö tulee hakeutumaan vuokrattujen tilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde on sopimuskauden arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa tai kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle vuokrakohteen osalta tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä vastaavan määrän ja muut asian selvittämisestä aiheutuvat kustannukset, mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisesta johtuvasta syystä palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä. Jos julkinen viranomainen määrää vuokraustoiminnalle tämän sopimuksen tekemisen jälkeen uusia veroja ja maksuja, lisätään ne sopimuksen mukaiseen vuokraan.

9. Erilliskorvaukset

Vuokralaiselta peritään erillinen korvaus kulutetusta vedestä toimistotilaan asennetun mittarin mittaamaan kulutuksen mukaan. Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan vedestä kantaa ennakkomaksua, jonka perusteena käytetään asuinhuoneistossa ja toimisto- sekä liiketilassa edellisen tilikauden toteutuneen kulutuksen mukaista määrää. Mikäli kulutustietoa ei olisi käytössä, voidaan ennakkomaksu määrätä siten, että perusteena käytetään asuinhuoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä ja toimisto- ja liiketilassa 4 §:n mukaista pinta-alaa siten, että kunkin alkavan 20 m2:n katsotaan vastaavan yhtä henkilöä vesimaksun ennakkomaksua määrättäessä

Vuokralainen tekee itse sopimuksen sähkön toimittamisesta ja vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen tekee myös sopimukset muista tarvitsemistaan hyödykkeistä ja palveluista sekä vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista.

Normaalin käyttötarkoituksen mukaisesta toiminnasta syntyvän jätteen jätehuollon järjestämisen kustannukset sisältyvät vuokraan. Muun vuokralaisen toiminnasta jätteen sekä ongelmajätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

10. Muutostyöt vuokra-aikana

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-aikana vuokrakohteessa kustannuksellaan muutostöitä hankittuaan niille ensin vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän ja, mikäli tarpeen, yhtiön hyväksynnän. Vuokralainen vastaa mahdollisista yhtiön veloittamista muutostöiden valvontaa koskevista (tai vastaavista) kustannuksista. Samalla sovitaan siitä, onko vuokralaisen palautettava vuokrakohde vuokra-ajan päättyessä muutostöiden osalta kustannuksellaan siihen kuntoon, kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa.

Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet edellyttäen, että vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet siten, että jäljet jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

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

11. Vuokranantajan suorittamat korjaus- ja muutostyöt

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.

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennettua siltä, ajalta jolta vuokrattuja tiloja ei ole voitu käyttää tai tilat eivät ovat olleet vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.

Enintään viikon mittaiset tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvaukseen vuokranantajalta.

12. Vuokralaisen mainoskilvet

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja yhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tai teippejä ym. sellaisia vuokrattujen tilojen ulkoseiniin tai rakennuksen pihapiiriin. Vuokranantajan ja yhtiön luvan saatuaan vuokralaisen on kilpien tai teippien ym. kiinnityksessä otettava huomioon viranomaisten määräykset ja niiden edellyttämät luvat. Vuokralainen vastaa kilpien tai teippien yms. toteutuksesta ja käytöstä aiheutuvista kustannuksista. Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen kustannuksellaan purkaa kilvet ja teipit yms. siten, että niiden jäljet jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

13. Tilojen alivuokraus ja vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle. Vuokranantajan kirjallinen lupa tarvitaan myös liikkeen luovutustapauksessa. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus tehdä alivuokrasopimuksia, ilmoittamalla tästä etukäteen vuokranantajalle. Alivuokraus ei vähennä tämän sopimuksen mukaisia vuokralaisen velvollisuuksia. Vuokralaisella on lisäksi oikeus luovuttaa tilojen hallinta kokonaisuudessaan muille Helsingin kaupungin virastoille, liikelaitoksille ym. ilmoittamalla tästä etukäteen vuokralaiselle.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle osapuolelle siten, että tämän sopimuksen ehdot ja määräykset eivät muutu eikä niihin tehdä mitään lisäyksiä taikka täydennyksiä.

14. Ympäristövahingot

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti.

15. Vuokrakohde vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrasuhteen päätyttyä vuokrakohde palautetaan kiinteiltä osiltaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kuin se oli vuokra-ajan alkaessa, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa yhteinen katselmus, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen töiden yms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää. 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.

16. Erimielisyyksien ratkaisu

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

17. Vuokrasopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

18. Ympäristön rakentaminen

Vuokralainen on tietoinen, että ns. Airut –kortteli (kortteli 20801) tullaan rakentamaan vaiheittain ja että korttelissa tullaan suorittamaan rakennustöitä vuokra-ajan alkamisen jälkeenkin. Kortteli tulee olemaan osittain keskeneräinen vuokra-ajan alkamishetkellä.

19. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi vuokralaiselle ja yksi vuokranantajalle.

Helsingissä _____ päivänä _____kuuta 2015

SRV RAKENNUS OY

_____ _____

HELSINGIN KAUPAUNKI, TILAKESKUS

_____ _____

LIITELUETTELO

1. Tilakohtainen rakennustapaselostus ja sisustussuunnitelma, sähkösuunnitelma 08.09.2014 ja LVI-suunnitelma 27.06.2014
2. Asunto Oy Helsingin Vinssin rakennustapaselostus
3. Hankintarajataulukko
4. Vastuunjakotaulukko
5. Yhtiöjärjestys Vinssi