

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

VALIMOTIE 1 PROPERTY OY:N

ja

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen ("HKL")

välillä

koskien

TOIMISTOTILOJA OSOITTEESSA VALIMOTIE 1, HELSINKI

xx.6.2017

LUONNOS
21.6.2017

1. OSAPUOLET

Tämä vuokrasopimus (jäljempänä "**Vuokrasopimus**") on tehty xx.6.2017 seuraavien osapuolten välillä:

- (i) Valimotie 1 Property Oy, (Y-tunnus 2763493-5) (jäljempänä "**Vuokranantaja**")
- (ii) Helsingin kaupunki, edustajanaan Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos HKL, (0201256-6) (jäljempänä "**Vuokralainen**")

Kohdissa (i) – (ii) mainituista osapuolista käytetään jäljempänä yhteisesti myös nimitystä "**Osapuolet**" ja kummastakin erikseen nimitystä "**Osapuoli**".

2. TAUSTA

- (a) Vuokranantaja omistaa Helsingissä sijaitsevalla kiinteistöllä (jäljempänä "**Kiinteistö**") osoitteessa Valimotie 1, 00380 Helsinki olevan rakennuksen ja siihen liittyvät rakenteet, rakennelmat ja laitteet (jäljempänä "**Rakennus**");

- (b) Tällä Vuokrasopimuksella Vuokralainen vuokraa osan Rakennuksesta käsittävän Vuokrakohteen (määritelty alla); ja
- (c) Tätä taustaa vasten Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat tehneet tämän Vuokrasopimuksen.

3. VUOKRAKOHDE

Vuokrauksen kohteena on seuraavat liitteessä 1 ja liitteessä 3 tarkemmin yksilöidyt tilat (jäljempänä **"Vuokrakohde"**):

- (a) noin 1214,5 neliömetrin suuruiset toimistotilat rakennuksen 2. kerroksesta (**"Toimistotilat"**)
- (b) 35 kappaletta pukukaappeja, joista 20 miesten pukutiloissa ja 15 naisten pukutiloissa (liite 3)

Lisäksi Vuokrakohteeseen kuuluu Vuokralaisen (ei-yksinomainen) oikeus käyttää Rakennuksen kellaritiloissa sijaitsevia suihku- ja vaatekaappitiloja sekä ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevia Pitäjänmäentien puoleisia yhteisiä wc- ja aulatiloja.

Edellä mainittu Vuokrakohteen pinta-ala on vain suuntaa-antava ja likimääräinen. Mikäli tosiasiallinen pinta-ala poikkeaa edellä mainitusta, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokran alennukseen eikä Vuokranantajalla vuokran korotukseen vaan jäljempänä kohdassa 4 kuvattu Vuokran määrä lasketaan edellä määritellyn neliömäärän mukaisesti.

Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen siinä kunnossa kuin se on Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ja ottaen huomioon Vuokranantajan vastuulle kuuluvat kohdan 7.3 mukaiset muutostyöt.

Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi toimistotilana. Vuokrakohdetta voidaan käyttää ainoastaan tässä sopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan etukäteistä kirjallista hyväksyntää, jota ei kuitenkaan saa perusteettomasti evätä. Vuokrakohde luovutetaan Vuokralaisen ja muiden Raide-jokeri-projektin toteutukseen osallistuvien henkilöiden käytettäväksi.

Vuokralainen vastaa siitä, että se käyttää Vuokrakohdetta kulloinkin voimassa olevien sovellettavien lakien ja viranomais määräysten mukaisesti ja että sillä on kaikki tarvittavat voimassa olevat luvat ja hyväksynnit Vuokrakohteessa tapahtuvaa toimintaansa varten (mukaan lukien muttei rajoittuen viranomaisten kulloinkin määräämät tai säädöksissä kulloinkin vaaditut sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto).

4. VUOKRA

Vuokra (jäljempänä **"Vuokra"**) muodostuu jäljempänä kohdassa 4.1 määritellystä pääomavuokrasta ja kohdassa 4.2 määritellystä ylläpitovuokrasta, joita molempia indeksitarkastetaan kohdan 4.3 mukaisesti sekä mahdollisista kohdan 4.4 mukaisista muista vuokranlisäyksistä. Vuokriin lisätään arvonlisävero kohdan 4.5 mukaisesti.

4.1 Pääomavuokra

Vuokralainen maksaa pääomavuokraa seuraavasti:

- Vuokrakohteesta suoritettava pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa 10,25 €/m²/kk (ALV 0 %), sisältäen toimistotilan lisäksi pukukaapit

Yhteenlaskettu pääomavuokra Vuokrakohteesta on siten Vuokrakauden alkaessa 12 448,60 €/kk (ALV 0 %) (jäljempänä ”**Pääomavuokra**”).

Selvyyden vuoksi todetaan, että kellarin sosiaali-tilojen sekä ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien yhteisten Pitäjänmäentien puoleisten aula- ja wc-tilojen osalta ei peritä Pääomavuokraa.

4.2 Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi Vuokralainen maksaa Vuokrakohteen osuudelta Vuokranantajalle ylläpitovuokraa, joka vastaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle syntynyttä ylläpitokulua.

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle ylläpitovuokraa, joka on Vuokrakauden alkaessa 4,25 €/m²/kk Toimistotilojen osalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että ylläpitovuokra ei ole sidottu todellisiin kustannuksiin ja että kellarin sosiaali-tilojen sekä ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevien yhteisten Pitäjänmäentien puoleisten aula- ja wc-tilojen osalta ei peritä ylläpitovuokraa.

4.3 Indeksitarkistus

Pääomavuokra ja ylläpitovuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Pääomavuokra ja ylläpitovuokra tarkistetaan nykyarvoonsa vuosittain kunkin vuoden tammikuussa ja heinäkuussa. Tarkistusindeksinä on edeltävän lokakuun tai huhtikuun pisteluku. Vuokraa tarkistettaessa vertailuindeksinä on puoli vuotta aiempi, lokakuun tai huhtikuun, pisteluku. Tarkistettua Vuokraa peritään tammikuun ja vastaavasti heinäkuun alusta lukien niin, että Pääomavuokraa ja ylläpitovuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on vertailuindeksiä suurempi.

Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään edellä sanotusta poiketen tammikuussa 2018 niin, että tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä julkaistua indeksipistelukua ja tällöin vertailuindeksi on toukokuun 2017 pisteluku (1926).

Mahdollista indeksin alenemista ei huomioida. Vuokran korotus tulee voimaan tarkistusajankohtana eli vuoden ensimmäisenä päivänä ja heinäkuun ensimmäisenä päivänä.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan Pääomavuokra ja ylläpitovuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä Vuokrasopimuksen voimaantulohetkellä viimeisintä tiedossa olevaa indeksilukua ja noudattaen soveltuvien osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

4.4 Muut vuokranlisäykset

Tämän Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai ministeriön päätöksellä määrätyistä uusista veroista ja maksuista tai muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat Vuokranantajalle koituvat maksut korottavat Vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti. Vuokranantajan on ilmoitettava

tämän kohdan mukaisista vuokranlisäyksistä ja niiden perusteista Vuokralaiselle kaksi (2) kuukautta ennen vuokranlisäyksen voimaantulusta.

4.5 Arvonlisävero

Vuokralainen on velvollinen hakeutumaan liiketoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi ja Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Vuokranantaja on hakeutunut Vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta arvonlisäverolain määrittelemällä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli näin ei tapahdu, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaisesti.

4.6 Vuokravakuus

Todetaan, että Vuokralainen ei anna vakuutta.

5. VUOKRA-AIKA JA VUOKRAKOHTEN HALLINNANLUOVUTUS

Vuokra-aika alkaa 1.8.2017. Osapuolet toteavat, että Vuokranantaja tekee Vuokrakohteeseen kohdassa 7.3 kuvattuja muutostöitä ennen Vuokrakohteen hallinnanluovutusta.

Vuokrakohteeseen kuuluvien Toimistotilojen hallinnanluovutus tapahtuu vaiheittain seuraavasti:

- Ensimmäinen n. 260-300 m² osa ("**Ensimmäinen Osa**"), jonka hallinnanluovutus tapahtuu arviolta elokuussa 2017; ja
- Toinen n. 914,5-954,5 m² osa ("**Toinen Osa**"), jonka hallinnanluovutus tapahtuu arviolta marraskuussa 2017.

Vuokrakohteen Toimistotilojen vaiheittaisen hallinnanluovutuksen ajankohdat täsmentyvät muutostöiden edetessä ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkan luovutusajankohdan viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen kyseisen osan hallinnanluovutusta. Vuokrakohte luovutetaan edellä kuvatusti vaiheittain viipymättä Vuokralaiselle, kun i) Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja ii) Vuokranantaja on suorittanut liitteessä 2 määritellyt Vuokranantajan vastuulle kuuluvat hallinnanluovutuskunnon mukaiset työt.

Vuokrasopimus on määräaikainen siten, että vuokra-aika päättyy viiden (5) vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Vuokrasopimus jatkuu tämän jälkeen samoin ehdoin toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin. Selvyden vuoksi todetaan, että Osapuolella on oikeus saada Vuokrasopimus päättymään viiden (5) vuoden määräaikaisen sopimuskauden päättyessä ilmoittamalla siitä toiselle Osapuolelle kirjallisesti vähintään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymistä.

Osapuolet toteavat, että tämän Vuokrasopimuksen mukainen vuokraus liittyy osana Vuokralaisen ns. Raide-Jokeri-projektia, jonka lopullinen toteutuminen on tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä epävarmaa. Mikäli kyseisen ns. Raide-Jokeri-projektin tilaajaosapuoli tekee virallisen päätöksen olla toteuttamatta kyseistä ns. Raide-Jokeri-projektia, Vuokralaisella on oikeus päättää tämä Vuokrasopimus päättymään 30.6.2019. Vuokralaisen tulee ilmoittaa päättämisestä kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään 31.12.2018. Vuokralaisen käyttäessä tämän

sopimuskohdan mukaista oikeuttaan, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle korvauksena sopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä 60.000 euroa ja tämä korvaus Vuokralaisen tulee suorittaa Vuokranantajalle viimeistään Vuokrasopimuksen päättymispäivänä.

6. VUOKRANMAKSU

6.1 Vuokranmaksuvelvollisuuden alkamisajankohta

Vuokralaisen velvollisuus maksaa Vuokraa alkaa vaiheittain seuraavasti:

Ylläpitoluokra:

- Vuokralaisen velvollisuus maksaa ylläpitoluokkaa Ensimmäisen Osan osalta alkaa Ensimmäisen Osan hallinnanluovutuksen ajankohtana.
- Vuokralaisen velvollisuus maksaa ylläpitoluokkaa Toisen Osan osalta alkaa yhden (1) kuukauden kuluttua Toisen Osan hallinnanluovutuksen ajankohdasta.

Pääomavuokra:

- Vuokralaisen velvollisuus maksaa Vuokrakohteesta (Ensimmäinen Osa ja Toinen Osa) Pääomavuokraa alkaa Toisen Osan hallinnanluovutuksen ajankohtana kuitenkin siten, että Vuokralainen saa Toisen Osan hallinnanluovutuksen ajankohdasta laskettavan yhden (1) kuukauden mittaisen Pääomavuokrasta vapaan jakson, ja näin ollen Vuokralainen maksaa Pääomavuokraa koko Vuokrakohteen osalta yhden (1) kuukauden kuluttua Toisen Osan hallinnanluovutuksen ajankohdasta.

6.2 Vuokranmaksupäivä

Vuokra maksetaan kalenterikuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suorittaa Vuokralainen maksamattomalle määrälle korkolain määräämän viivästyskoron.

7. KIINTEISTÖN JA VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖ, KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT

7.1 Vuokrakohteen kunto, käyttö ja ylläpito

Vuokralainen on vuokra-ajan alkaessa ja Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen ajankohtana tietoinen Vuokrakohteen kunnosta ja hyväksyy Vuokrakohteen käyttöönsä sellaisena kuin se on.

Vuokralainen on velvollinen siivoamaan, ylläpitämään ja hoitamaan Vuokrakohtetta siten kuin huolelliselta vuokralaiselta voidaan odottaa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisista Vuokrakohteeseen kohdistuvista korjauksista, jotka ovat tarpeen Vuokrakohteen kunnan, toimivuuden ja käytettävyyden säilyttämiseksi.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa Vuokrakohteelle asettamien vaatimusten täyttämistä, myös kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta ja toimintansa Vuokrakohteelle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta, lukuun ottamatta normaalia kulumista. Vuokralainen vastaa myös siitä, ettei sen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta aiheuta maaperän tai Kiinteistön tai Rakennuksen rakenteiden pilaantumista. Vuokralainen vastaa sen

toiminnasta johtuvan pilaantumisen puhdistamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan myös yhteistiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Vuokralaisen tulee pitää vapaina kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaran omiin tiloihinsa. Jos Vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin pitemmäksi aikaa eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat Vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tämän Vuokrasopimuksen mukaista ylläpito-, korjaus- ja kunnostusvelvollisuutta, Vuokranantajalla on oikeus teettää työt ja laskuttaa kaikki näistä töistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa Vuokranantajalle Vuokrakohtetta kohdanneesta vahingosta sekä Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Vuokralainen tekee kustannuksellaan tietoliikenne-, telekommunikaatio-, siivous-, toimisto- sekä muut mahdolliset Vuokrakohteen käyttöön liittyvät erillispalvelusopimukset valitsemiensa palveluntoimittajien kanssa ja vastaa sanottujen palveluiden kustannuksista. Vuokralainen vastaa suoraan myös kustannuksellaan sellaisen jätteen jätehuollosta, joka poikkeaa olennaisesti tavanomaisesta toimistotilasta syntyvästä jätteestä.

Vuokralainen vastaa lisäksi tilassaan kuluttamastaan sähkön kustannuksesta, joka laskutetaan Vuokralaiselta toteutuneen kulutuksen perusteella.

7.2 Kiinteistön ja Vuokrakohteen korjaukset

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko Kiinteistöä palvelevien valaistuslaitteiden, johtojen, putkistojen ja kanavien peruskorjauksista ja uusimisista (jäljempänä ”**Peruskorjaukset**”) omalla kustannuksellaan.

Vuokranantaja pyrkii suorittamaan vuokra-aikana Peruskorjaukset siten, että Vuokralaisen liiketoiminnalle ei aiheuteta tarpeettomasti haittaa. Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle vähäisistä korjaus- tai muutostöistä, joista ei aiheudu olennaista haittaa Vuokralaisen toiminnalle, 7 päivää ennen töiden suunniteltua aloittamista. Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaisen toiminnalle olennaista haittaa aiheuttavista Peruskorjauksista liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 19 §:n mukaisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta irtisanoa tai purkaa Vuokrasopimusta Vuokranantajan suorittamien Peruskorjausten perusteella taikka saada vuokranalennusta tai muuta korvausta Peruskorjausten suorittamisajalta, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokranantajalle havaitessaan Vuokranantajan vastuulla olevan Peruskorjauksen tarpeen. Vuokralaisella on kaikissa olosuhteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi ja rajoittamiseksi.

7.3 Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantajan teettämät hallinnanluovutuksen edellyttämät muutostyöt on sovittu liitteessä 2.

7.4 Vuokralaisen muutos- ja korjaustyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-aikana Vuokrakohteessa kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä hankittuaan niille ensin Vuokranantajan kirjallisen suostumuksen. Vuokranantaja ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta tällaista suostumusta. Ellei erikseen ole kirjallisesti Osapuolten välillä sovittu, Vuokranantajalla on oikeus niin halutessaan velvoittaa Vuokralainen kustannuksellaan ennallistamaan Vuokrakohteen muutos- ja lisätöiden osalta siihen kuntoon, kuin se oli Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen yhteydessä.

Elleivät Osapuolet lisä- ja/tai muutostöistä sopimisen yhteydessä toisin sovi, lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä. Tämä koskee myös Vuokralaisen suorittamia korjaustöitä.

Vuokralaisen tulee toteuttaa vastuullaan olevat Vuokrakohteen korjaus- ja muutostyöt ammattimaisesti noudattaen kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisvaatimuksia.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan korjaus- ja muutostöihin liittyvistä viranomaisluvista. Vuokralaisen tulee toimittaa korjaus- ja muutostöihin liittyvät suunnitelmat Vuokranantajalle Vuokranantajan niin pyytäessä.

7.5 Veloitteiden täyttämättä jättäminen

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tämän Vuokrasopimuksen mukaiseen ylläpitoon, kunnossapitoon tai korjaukseen liittyvän velvollisuutensa, eikä ole korjannut laiminlyöntiä 30 vuorokauden kuluessa Vuokranantajan huomautuksesta, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa nämä Vuokralaisen kustannuksella.

8. TILAPÄISET TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai Kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet (jäljempänä ”**Toimintahäiriöt**”) eivät oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja. Jos Toimintahäiriö on aiheutunut Vuokralaisen, tämän palveluksessa olevan henkilön tai Vuokrakohteessa Vuokralaisen luvalla oleskelevan tahon tuottamuksesta, tahallisuudesta tai laiminlyönnistä, Vuokranantajalla on oikeus periä Toimintahäiriöistä aiheutuneet vahingot ja kustannukset täysimääräisesti Vuokralaiselta.

9. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja on velvollinen ylläpitämään kiinteistövakuutusta tulipalon, vuotojen ja muiden vastaavien vahinkojen varalta ja vastaa Vuokrakohteen vakuuttamisesta täydestä arvostaan (kiinteistön täysarvovakuutus).

10. VUOKRAKOHTTEEN ALI- JA EDELLEENVUOKRAUS JA VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta ali- tai edelleenvuokrata Vuokrakohdetta ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi perusteettomasti evätä suostumustaan alivuokraukseen, jos tila alivuokrataan Helsingin kaupungin alaisuudessa toimivalle taholle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

Riippumatta Vuokrakohteen mahdollisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle kaikista tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan, joihin kuuluvat, muun muassa, Vuokran maksaminen ja Vuokrauskohteen pitäminen arvonnäisäverolaissa tarkoitetulla tavalla vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa.

Vuokralainen ei saa siirtää tähän Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tähän Vuokrasopimukseen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle.

11. VUOKRAKOHTTEEN KUNTO VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRAKOHTTEEN LUOVUTTAMINEN

Vuokrasuhteen päätyttyä Vuokralaisen on palautettava Vuokrakohde luonnollista kulumista lukuun ottamatta vastaavassa kunnossa, jossa se oli hallinnanluovutuksen yhteydessä, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu. Vuokralaisen tulee poistaa kaikki Vuokralaiselle kuuluva irtaimisto (mukaan lukien koneet ja laitteet) Vuokrakohteesta ennen vuokrasuhteen päättymistä. Vuokrakohde tulee luovuttaa Vuokranantajalle siivottuna ja Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ja korjaamaan irtaimiston poistamisesta ja mahdollisesta Vuokralaiselle tehtyjen lisä- ja muutostöiden ennallistamisesta aiheutuneet jäljet.

Vuokrakohteessa pidetään loppukatselmus Vuokranantajan määräämänä aikana. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa mahdolliset todetut puutteellisuudet tai viat välittömästi omalla kustannuksellaan. Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut asianmukaisia korjaustoimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määrääjässä, on Vuokranantajalla oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella ja/tai pidättää vakuudesta puutteen osuus.

Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa ehdolla, että irrottaminen voi tapahtua aiheuttamatta Vuokrakohteelle tai Vuokrakohteen myöhemmälle käytölle vähäistä suurempaa haittaa. Tässäkin tapauksessa Vuokralainen vastaa irrottamisjälkien ennallistamisesta. Muut Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet jäävät vastikkeetta Vuokrakohteeseen, ellei asiasta Osapuolten kesken ole kirjallisesti toisin sovittu. Vuokranantajalla on kaikissa tapauksissa oikeus vaatia varusteiden ja laitteiden irrottamista Vuokralaisen kustannuksella.

Ellei sovellettavaan lakiin sisältyvistä pakottavista säännöksistä muuta johdu, vuokrasuhteen päätyttyä Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään Vuokrakohteeseen tekemistään korjauksista, muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muusta toimitilojen vaihtoon liittyvistä kustannuksista tai tappioista.

Vuokralaisen tulee tehdä Vuokranantajan ja sen edustajien kanssa yhteistyötä, jotta Vuokrauskohteen luovuttaminen takaisin Vuokranantajan hallintaan tapahtuu sujuvasti. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaisen tulee siirtää Vuokranantajalle kaikki Vuokrakauden aikana haltuunsa saamat asiakirjat, joiden voidaan katsoa olevan tarpeellisia Vuokrakohteen toiminnan, käytön tai hallinnan kannalta.

12. VAHINGOT

Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka Vuokralainen toiminnallaan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa Vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille Vuokralaisen tuottamuksesta tai laiminlyönnistä johtuen aiheutuvista vahingoista ja näistä mahdollisesti seuraavista vaatimuksista, kustannuksista ja vastuista siten, että Vuokranantajalle ei aiheudu niistä minkäänlaista haittaa.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, ilkivallasta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista. Tällaisista seikoista aiheutuvat keskeytykset tai häiriöt käytössä eivät myöskään oikeuta Vuokralaista irtisanomaan tai purkamaan Vuokrasopimusta ennenaikaisesti. Vuokralainen on oikeutettu vapautukseen Vuokran maksusta siltä ajalta ja siltä osin kuin Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta johtuvasta syystä Vuokrakohte ei ole Vuokralaisen käytössä.

Vuokranantajan mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää kaikissa tilanteissa ainoastaan välittömät vahingot, eikä Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle, tämän henkilökunnalle, asiakkaille tai palveluntuottajille aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

13. MUUT VUOKRAKOHTEESEEN LIITTYVÄT ASIAT

13.1 Vuokralaisen kyltit ja mainokset

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää nimikyltti Vuokranantajan kanssa erikseen sovittavaan paikkaan. Muut mahdolliset mainos- ja muut vastaavat kyltit ja ikkunoiden teippaukset sekä niiden muutokset on hyväksyttävä Vuokranantajalla ennen niiden kiinnittämistä, lukuun ottamatta lain vaatimia pelastustyöhön tarvittavia kylttejä tai valoja.

13.2 Avaimet

Vuokralaisen tulee säilyttää, ja huolehtia, että sen työntekijät ja Raide-Jokeri-projektiin osallistuvat tilojen käyttäjät säilyttävät, Vuokralaiselle luovutettuja Vuokrakohteen avaimia huolellisesti. Mikäli avaimet katoavat tai varastetaan, Vuokralainen vastaa kaikista katoamisesta tai varkaudesta aiheutuvista kustannuksista mukaan lukien Vuokrakohteen lukkojen uudelleensarjoittamisen. Vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki Vuokrakohteen käyttöön liittyvät avaimet Vuokranantajalle vuokra-ajan päättyessä.

13.3 Säilytyskaapit yleisissä tiloissa

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa irtaimesta omaisuudesta, jota Vuokralainen tai sen työntekijät säilyttävät tai varastoivat henkilökohtaisissa säilytyskaapeissa, jotka sijaitsevat yleisissä suihku- ja pukuhuonetoissa Kiinteistön kellarikerroksessa.

14. MUITA MÄÄRÄYKSIÄ

14.1 Ilmoitukset ja tiedonannot

Kaikki tähän Vuokrasopimukseen liittyvät ilmoitukset ja tiedonannot tulee tehdä kirjallisesti Osapuolten yhteisesti sopimille yhteyshenkilöille seuraaviin osoitteisiin:

Jos Vuokranantajalle:

Valimotie 1 Property Oy
Lotta Sjöberg
c/o Nordic Real Estate Partners Oy
Eteläesplanadi 24 A
00130 Helsinki
sähköposti: lotta.sjoberg@nrep.com

Jos Vuokralaiselle:

HKL - Raide-Jokeri
Juha Saarikoski / Lotta Koski-Lammi
Hämeentie 86
00550 Helsinki
juha.saarikoski@hel.fi / lotta.koski-lammi@hel.fi

Ilmoitus tai tiedonanto katsotaan toimitetuksi, kun sähköpostiviesti on lähetyksraportin mukaan onnistuneesti toimitettu tai kun kolme (3) vuorokautta on kulunut kirjatun kirjeen postittamisesta tai kun ilmoitus tai tiedonanto on muutoin tehty todisteellisesti.

Osapuolten tulee ilmoittaa yhteystietojensa muuttumisesta ilman aiheetonta viivästystä.

14.2 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus liitteineen käsittää Osapuolten välisen sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja syrjäyttää kaikki aiemmat Osapuolten väliset asiaan liittyvät neuvottelut, yhteisymmärrykset ja sopimukset. Kaikki aiemmat Vuokrakohdetta koskevat Osapuolten väliset kirjalliset tai suulliset sopimukset ovat mitättömiä.

14.3 Sopimuksen muuttaminen

Tähän Vuokrasopimukseen tehtävät muutokset tulee tehdä kirjallisesti. Muutokset tulevat voimaan, kun kumpikin Osapuoli on hyväksynyt ne allekirjoituksellaan.

14.4 Kustannukset

Jos Osapuolten välillä ei muuta sovita, kumpikin Osapuoli vastaa sille tämän Vuokrasopimuksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista.

14.5 Salassapito

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla on oikeus esittää jäljennös tästä Vuokrasopimuksesta kolmansille osapuolille Vuokranantajan rahoituksen järjestämisen yhteydessä tai Kiinteistön myyntiprosessin yhteydessä.

14.6 Ristiriitaisuudet

Mikäli tämä Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijaisesti Vuokrasopimusta.

15. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Jos tässä Vuokrasopimuksessa ei nimenomaisesti muuta sovita, Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

16. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Mikäli tästä Vuokrasopimuksesta tai sen tulkinnasta aiheutuu erimielisyyksiä, Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti sopimaan asiasta neuvotteluteitse.

Mikäli Osapuolet eivät kykene sopimaan asiaa neuvotteluteitse, tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ja riidat jätetään Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi ensimmäisenä oikeusasteena.

Vuokrasopimukseen liittyvät erimielisyydet ja riitaisuudet voidaan jättää joiltakin osin tai kokonaisuudessaan välimiesoikeuden ratkaistavaksi, mikäli Osapuolet erikseen yhteisesti nimenomaisesti siitä kirjallisesti sopivat. Välimiesmenettelynä noudatetaan tällöin yhden välimiehen välimiesmenettelyä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli Suomi.

17. VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

Tätä Vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) Vuokralaiselle ja yksi (1) Vuokranantajalle.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Helsingissä [•]. päivänä kesäkuuta 2017

VALIMOTIE 1 PROPERTY OY

**Helsingin kaupungin
liikenneliikelaitos**

Lotta Sjöberg

Ville Lehmuskoski, toimitusjohtaja

Yrjö Judström, hallintojohtaja

LIITTEET:

1. Pohjapiirrosluonnos
2. Vuokranantajan ja Vuokralaisen muutostyöt Vuokrakohteessa
3. Pukukaapit