



Yhteyshenkilö  
**Jaana Takamäki**

Puhelin  
**010 3040 356**

Vuokranantaja	Nimi <b>Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen</b>		Y-tunnus <b>0107638-1</b>		
	Osoite <b>Porkkalankatu 1 00018 ILMARINEN</b>		Vuokranmaksutili <b>Nordea 233318-18410</b>		
Vuokralainen	Nimi <b>Helsingin kaupunginkirjasto</b>		Y-/henk.tunnus <b>0201256-6</b>		
	Laskutusosoite <b>PL 4100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI</b>		Puhelin <b>040-5517335</b>		
	Yhteyshenkilö <b>Maija Berndtson</b>				
Vuokrauskohde, vuokra ja viivästyskorko	Vuokrauskohde <b>Helsingin Pääpostitalo</b>				
	Osoite <b>Mannerheiminaukio 1 00100 HELSINKI</b>				
	Käyttötarkoitus				
	Vuokrattavat tilat		Kerros	n. m2	Vuokra Eur/kk
	<b>Tsto - Kirjasto</b>	<b>toimisto</b>	<b>1</b>	<b>970,5</b>	<b>23 922,83</b>
	<b>Var - K2/G</b>	<b>varasto</b>	<b>K2</b>	<b>23,0</b>	<b>283,36</b>
	<b>Tsto - 1 krs</b>	<b>toimisto</b>	<b>1</b>	<b>84,0</b>	<b>1 512,00</b>
	Vuokratut neliöt yhteensä		Maksettava määrä yhteensä (ilman arvonlisäveroa)		<b>25 718,19</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Huoneistosta on hakeuduttu alv-velvolliseksi. Hintoihin lisätään voimassaoleva arvonlisävero.				
	Vuokra ja siihen mahdollisesti liittyvät maksut on suoritettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2 päivänä.				
Viivästyskorko on <input checked="" type="checkbox"/> Korkolain 4§ 3 mom. (997/98) mukainen <input type="checkbox"/> muu, mikä:					
Vuokra-aika	<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva sopimus		<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen vuokrasopimus, joka päättyy ilman eri irtisanomista sovittuna päättymispäivänä		
			Alkamispäivä <b>1.2.2008</b>	Päättymispäivä <b>31.1.2011</b>	
Irtisanomisaika	Irtisanomisaika on _____ kuukautta. Ensimmäinen irtisanomispäivä on ja tämän jälkeen kunkin _____ kuukauden viimeinen päivä.				
Vuokran-tarkistus	Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)				
	Vuokraa tarkistetaan siten, että verrataan tarkistusindeksiä perusindeksiin ja korotetaan vuokraa alle merkityn %-luvun mukaisella määrällä siitä kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden muuttunut.				
	Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.				
	Perusindeksi ja pisteluku <b>2006 : 10 = 1633</b>	Ensimmäinen tarkistuskuukausi ja -vuosi:		Muutoksesta otetaan huomioon:	
Vuokrantarkistus suoritetaan <b>1</b> kertaa vuodessa.	Alkaen <b>1 / 2008</b>		<b>100,00 %</b>		
Vuokrantarkistuskauudet: <b>Tammikuu</b>	<input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan kuitenkin vähintään _____ %				
Tarkistusindeksikuukaudet: <b>Lokakuu</b>					
Vakuus	<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle tämän hyväksymän vakuuden. Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, jos vakuutta ei toimiteta sovitulla tavoin.				
	Vakuuden muoto	Vakuuden arvo	Viimeinen toimituspvm		
Liitteet	Lisäksi on sovittu liitteistä ilmenevät asiat. Liitteitä yhteensä 1 kpl.				

### MUUT EHDOT

#### 1 HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa missä se nyt on, jollei vuokrauskohteen kunnosta tai muutostöistä ole erikseen sovittu liitteessä.

#### 2 VUOKRAAN SISÄLTÄVÄT ETUUKSET

Vuokraan sisältyvät lämmitys sekä kylmä ja lämmin talousvesi.



### 3 VUOKRANTARKISTUS

Vuokraa tarkistetaan siten, että verrataan tarkistusindeksiä perusindeksiin ja korotetaan vuokraa ylle merkityn %-luvun mukaisella määrällä siitä kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden muuttunut. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.

### 4 VUOKRALAISEN HOITOVELVOLLISUUS JA KUSTANNUSVASTUU

Vuokralainen vastaa käyttämästään sähköstä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa vuokralaisen hallinnassa olevan kaluston, kojeiden ja laitteiden kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä, kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralainen vastaa lisäksi sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä sekä ovien, valaisimien, hehkulamppujen ja loisteputkien kunnossapidosta, huollosta, korjauksista ja uusimisista.

Vuokralainen vastaa omien tavanomaisten jätteidensä poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin sekä toiminnastaan aiheutuvien muiden kuin tavanomaisten jätteiden ja ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain (1072/93) ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vakuuttaa kustannuksellaan näyteikkunat ja vastaa niiden muusta kuin luonnollisesta kulumisesta...  
aiheutuvista rikkoutumista...

Vuokratiloihin kuuvuissa kellaritiloissa on tavarat säilytettävä vähintään 10 cm lattiatason yläpuolella. Kosteudelle altista tavaraa ei kellaritiloissa saa lainkaan säilyttää.

### 5 VUOKRANANTAJAN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan talossa ja huoneistossa välittömästi sellaisen hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Tällaisessa tapauksessa vuokralainen ei saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.

Vuokranantaja saa teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle, ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Vuokranantajalla ei ole tällöin velvollisuutta antaa vuokranalennusta.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällaisissa tapauksissa sopimuksen purko-oikeutta.

### 6 VUOKRALAISEN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokralainen saa suorittaa huoneistossa siistimiskorjauksia, muutos- tai parannustöitä ja kiinnittää kiinteistöön tarroja, mainoskilpiä, mainosvaloja yms. laitteita ainoastaan vuokranantajan kirjallisella luvalla.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

### 7 KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOKSET

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

### 8 JAKELUHÄIRIÖT JA -KATKOKSET

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

### 9 HUONEISTON KUNTO VUOKRASUHTeen PÄÄTTYESSÄ JA AVAIMET

Vuokrasuhteen päätyttyä on tilat palautettava siivottuina, mahdolliset ikkunamainokset yms. poistettuina sekä muutoin luonnollista kulumista lukuunottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa.

Vuokrasuhteen päätyttyä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen välittömästi korjattava.

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilaa koskevat avaimet muuttopäivänä vuokranantajalle.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

### 10 ARVONLISÄVERO

Mikäli huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisävähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen vuokrauskohteen käyttö muuttuu verottomaksi.

Jos vuokranantaja hakeutuu myöhemmin vuokraustoiminnastaan arvonlisäverolliseksi tämän vuokrasopimuksen tarkoittamien tilojen osalta, lisätään vuokraan kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.



Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastaavan määrän.

#### 11 UUDET JULKISET VEROT JA MAKSUT

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi tai välillisesti liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

#### 12 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaista. Tämä koskee myöskin liikkeen luovutusilannetta.

#### 13 VAKUUS

Vuokranantaja ei maksa rahana saamalleen vakuudelle korkoa.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaista enempää kuulematta vakuutta vuokralaiselta olevien saatavien suoritukseksi, mikäli vuokralainen jättää vuokria, viivästyskorkoja tai käsittelykuluja suorittamatta, vahingoittaa huoneistoa tahallisesti tai tuottamuksellisesti taikka jättää muut ion tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan täyttämättä ja tästä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa. Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää vakuutta mm. uudelleensarjotuskustannuksiin, mikäli vuokralainen ei palauta vuokranantajalle kaikkia vuokratiloja koskevia avaimia muuttopäivänä.

Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty edellä olevassa kappaleessa selvitet yllä tavalla, palautetaan vuokralaiselle yhden kuukauden kuluessa tämän sopimuksen päättymisestä.

#### 14 VAKUUTUKSET


Vuokralainen vastaa vuokrauskohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

#### 15 JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa kiinteistöyhtiön ja/tai kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

#### 16 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassaolevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokralaisen tiloissa ja lopettaa lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta. Vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon: 

#### 17. VUOKRALLEANTO-OIKEUDEN PERUSTE

Vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle vuokralleanto-oikeutensa perusteen sekä sitä koskevat mahdolliset rajoitukset.

#### 18 SOVELLETTAVA LAKI

Muutoin noudatetaan voimassa olevan liikehuoneistojen vuokrausta koskevan lain säännöksiä.  
LISÄEHDOT

Muutokset ja lisäykset edellä mainittuihin vuokrasopimuksen muihin ehtoihin:

#### 2 Vuokraan sisältyvät etuudet (lisäys)

Vuokraan sisältyvät lämmitys sekä kylmä ja lämmin talousvesi. Vuokranantaja vastaa myös rakennuksen yhteisten tilojen ja ulkoalueiden kunnossapito- ja puhtaanapitokustannuksista, rakennuksen ulkokuoren ja rakennuksen sisäänkäyntien vartiointikustannuksista, kiinteistön jätehuoltokustannuksista ja muista kiinteistönomistajalle normaalisti kuuluvista käyttö- ja kunnossapitokustannuksista.

#### 4 Vuokralaisen hoitovelvollisuus ja kustannusvastuu (lisäys)

Poiketen ko kohdan kolmannessa kappaleessa kerrotusta vuokralaisen hoitovastuusta todetaan, että vuokralainen ei kuitenkaan vastaa kiinteistön tekniseen varustukseen kuuluvista kalusteista, laitteista tai kojeista (kuten sähkökaapeista, lvi-kalusteista yms.).

Vuokralainen vastaa käyttämästään sähköstä. Vuokralainen maksaa sähkön käytöstä erillisen korvauksen sähkön alamittauksen ja Helsingin Energian yleistariffin (sähkö, siirto ja verot) tai sitä vastaavan tariffin perusteella. Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta sähkön käyttökorvauksen kolme kertaa vuodessa. Laskutuksessa käytetään sähkön hintana mittareiden lukukuukauden (maalis-, heinä- ja marraskuu) lopussa olevaa tariffia.

Jos vuokralainen säilyttää kellaritiloissa tavaroita 10 cm lattiatason alapuolella, vastaa vuokralainen itse mahdollisista vahingoista.

#### 5 Vuokranantajan oikeus muutos- ja korjaustoihin (lisäys)

Mikäli vuokranantajan teettämistä korjaus- tai muutostöistä aiheutuu vuokralaiselle olennaista haittaa tai häiriötä,



keskustellaan mahdollisista vuokranalennuksista tapauskohtaisesti.

#### 10 Arvonlisävero (lisäys)

Ko vuokraoikeuden osalta vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi.

#### 12 Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus (lisäys)

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan eikä myöskään edelleen vuokrata tiloja tai liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä siirtää vuokraoikeuttaan.

#### Alivuokraus (muutos)

Vuokralainen voi sen sijaan ottaa vuokraamiinsa tiloihin alivuokralaisia. Vuokranantajalle annetaan tieto alivuokralaisista ennen alivuokrasopimusten valmistelua.

Tässä kohdassa mainitut rajoitukset eivät koske vuokralaisen konserni- tai osakkuusyhtiötä, eikä vuokranantaja muutenkaan voi ilman painavaa syytä evätä vuokraoikeuden siirtoa kolmannelle.

#### 13 Vakuus (muutos)

Vuokralaiselta ei edellytetä vuokravakuutta.

#### 14 Vakuutukset (muutos)

Vuokralainen ei vakuuta vuokrauskohteessa olevaa omaa eikä käytössään olevaa kolmannen osapuolen omaisuutta, mutta vuokralainen vastaa mahdollisista vahingoista.

#### 18 Sovellettava laki (lisäys)

Muutoin noudatetaan voimassa olevan liikehuoneistojen vuokrausta koskevan lain ja muiden Suomen lakien säännöksiä.

Edellä mainittujen vakioehtojen muutosten/lisäysten lisäksi osapuolet sopivat seuraavaa:

#### 1) Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan kirjastokäyttöön.

#### 2) Jätteet

Vuokranantaja vastaa seuraavien kiinteistöjätteiden kustannuksista: rakennuksen sisäpihalla olevista astioista ja puristimista noudettavat energijajae, normaali sekajäte, pahvi, keräys- ja toimistopaperi, biojäte sekä pienet metalli- ja lasiesineet.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan suurten, keräysastioihin ja puristimiin mahtumattomien metalli-, lasi-, puu-, muovi- yms. esineiden sekä tietosuojapaperin, kalvojen, diskettien, CD-levyjen, värikasettien, huonekalujen, sähkö- ja elektroniikkaromun sekä ongelmajätteiden jätehuollosta. Kaikkien jätteiden lajittelu alkaa vuokralaisen tiloissa.

#### 3) Optio-oikeus

Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta tämän vuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla kolmeksi (3) vuodeksi ilmoitettuaan asiasta viimeistään 31.1.2010 kirjallisesti vuokranantajalle.

#### 4) Muutostyöt ja huoneiston kunto

Vuokranantaja teettää 1. kerroksesta vuokrattavaan 84 m<sup>2</sup>:n suuruiseen tilaan vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisesti hyväksymien suunnitelmien mukaiset muutos- ja kunnostustyöt. Muutostöistä aiheutuvat kustannukset vuokralainen maksaa kertasuorituksena erillistä laskua vastaan.

Muutoin vuokralainen hyväksyy tilat varusteineen ja laitteineen siinä kunnossa missä ne vuokrakauden alkaessa ovat.

Lisäksi on sovittu, että vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan vuokrattavien tilojen atk- ja puhelin-yhteyksistä ja muista oman toimintansa tiloille asettamien vaatimusten täyttämistä ja tämän toimintansa tiloille aiheuttamasta korjaus- ja muutostarpeesta vuokrakauden aikana.

#### 5) Valo- ja ulkomainokset

Vuokralainen saa kiinnittää koko vuokrakauden ajaksi näkyviä valo- tai ulkomainoksia rakennuksen julkisivuihin saatuaan niille viranomaisten luvan. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan valomainosten suunnittelusta, viranomaisten luvista sekä mainoslaitteiden hankinnasta, asennuttamisesta, ylläpidosta ja niiden kuluttamasta sähköstä.

#### 6) Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista mahdollisesti syntyvät erimielisyydet selvitetään ensisijaisesti sopimusosapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, erimielisyydet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Liitteenä tilojen pohjapiirustukset.☺



Paikka, aika ja allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä.  
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Paikka ja aika

**Helsinki 8.10.2007**

Vuokranantaja

**Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen**

Vuokralainen

**Helsingin kaupunginkirjasto**

Matti Partanen

Jaana Takamäki