

Vuokrasopimus

AKR Suomi Ky:n

ja

**Helsingin kaupungin
välillä**

10.2.2010

ASTREA

Asianajotoimisto – Attorneys at Law

1.	OSAPUOLET	3
1.1.	Vuokranantaja	3
1.2.	Vuokralainen	3
2.	VUOKRAUKSEN KOHDE	3
3.	VUOKRAUKSEN KOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS	4
4.	VUOKRA-AIKA	4
5.	HALLINNAN LUOVUTUS	4
6.	VUOKRA JA MUUT KORVAUKSET	4
6.1.	Vuokra	4
6.2.	Hoitokuluvuokra ja palveluveloitus	5
6.3.	Käyttökustannukset ja muut maksut ja kustannukset	5
6.4.	Arvonlisävero	5
7.	VUOKRAN MAKSAMINEN	5
8.	VUOKRAN KOROTTAMINEN	5
9.	VUOKRAVAKUUS	6
10.	POISMUUTTO JA TILOJEN LUOVUTTAMINEN	6
11.	NOUDATETTAVA LAKI	6
12.	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	6
13.	VUOKRAUKSEN MUUT EHDOT	6
14.	SOPIMUSMUUTOKSET	7
15.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VANHAT SOPIMUKSET	7
16.	SOPIMUSKAPPALEET	7
17.	PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	7
18.	LIITTEET	7

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

AKR Suomi Ky (y-tunnus 2031262-6)

Osoite: AKR Suomi Ky
c/o Auratum Kiinteistöt Oy
Aurakatu 8, 20100 Turku
Puhelin: 02- 65166600
Telefax: 02- 65166601

1.2. Vuokralainen

Helsingin kaupunki (y-tunnus 0201256-6)

Osoite: Helsingin kaupunki
Sosiaalivirasto
PL 7723, 00099 Helsingin kaupunki
Puhelin: 09-31052910,
Telefax: 09-31052911

Vuokralainen ja Vuokranantaja jäljempänä yhdessä ”Osapuolet” ja erikseen myös ”Osapuo-
li”.

2. VUOKRAUKSEN KOHDE

Vuokrauksen kohteena on Vuokranantajan osakeomistuksen nojalla hallitsemat, Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 19 –nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (”Yhtiö”, y-tunnus 0763301-1) omistaman rakennuksen B-siiven 1-4 kerroksen sekä C-siiven K1 ja K2 kerrok-
sessa sijaitsevat yhteensä noin 3.486 m² suuruiset tilat (”Vuokrauksen kohde”). Vuokrauksen
kohde on kuvattu liitteessä 2.

Liite 2

Vuokrauksen kohde sijaitsee Yhtiön omistamilla kiinteistöillä 91-10-288-13 ja 91-10-288-
34, osoitteessa Hämeentie 19, 00500 Helsinki.

3. VUOKRAUKSEN KOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrauksen kohde luovutetaan Vuokralaisen käytettäväksi palvelukeskuksena. Vuokrauksen kohteeseen kuuluvan kunkin tilan käyttötarkoitus on osoitettu liitteessä 2. Tässä määritelty käyttötarkoitus on ”Käyttötarkoitus”.

Vuokranantaja ei vastaa Käyttötarkoituksen rajoituksista, mikäli ne johtuvat lainsäädännöstä, viranomaismääräyksistä, tms. Vuokranantajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta seikasta.

Osa Vuokrauksen kohteesta muodostuu aulatiloista. Näiden käytössä ja kalustamisessa on huomioitava kulkuväylien ja portaikkojen vapaana pysyminen sekä paloturvallisuusmääräykset ja ratkaisuihin on saatava Vuokranantajan etukäteishyväksyntä.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa hallinnan luovutushetkellä ja jatkuu yhtäjaksoisesti kolme (3) vuotta hallinnan luovutushetkeä välittömästi seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä lukien. Tämän kolmen vuoden määräajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana vuokrasopimuksena molemminpuolisella kuuden (6) kuukauden irtisanomisehtoisena vuokrasopimuksena. Tällöin vuokrasopimuksen ensimmäinen irtisanomispäivä on kuusi kuukautta ennen em. kolmen vuoden määräajan päättymistä ja vuokrasopimus päättyy tällöin aikaisintaan kolmen vuoden määräajan päätyttyä (”Vuokra-aika”).

5. HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokrauksen kohteessa suoritetaan ennen hallinnan luovutusta Osapuolten erikseen tarkemmin sopimia saneeraustoimia, joista on sovittu tarkemmin tämän sopimuksen liitteissä 2 ja 3. Saneerausten tulee valmistua siten, että Vuokrauksen kohteen hallinta voidaan luovuttaa Vuokralaiselle aikaisintaan 1.9.2010 ja viimeistään 31.12.2010 (”Luovutuspäivä”).

Vuokranantajan tulee ilmoittaa Luovutuspäivä 30.6.2010 mennessä. Mikäli ilmoitusta ei ole annettu, hallinta luovutetaan 1.11.2010. Osapuolet vahvistavat hallinnan luovutushetken kirjallisesti molempien Osapuolten allekirjoittamalla asiakirjalla hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Hallinnan luovutus edellyttää, että rakennusvalvonta- ja muut viranomaiset, Vuokralaisen toimintaan liittyviä viranomaistarkastuksia lukuun ottamatta, ovat hyväksyneet Vuokrauksen kohteessa tehtäväksi tulevat muutostyöt käyttöönotettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei hallinnan luovutus esty, vaikka Vuokrauksen kohteessa olisi hallinnan luovutushetkellä sellaisia Vuokranantajan vastattavaksi kuuluvia vähäisiä puutteita/virheitä, jotka eivät ole esteenä Vuokrauksen kohteen käyttöönotolle. Vuokranantajalla on oikeus tehdä tässä sanotut viimeistely yms. toimenpiteet hallinnan luovutuksen jälkeen Osapuolten sopimana ajankohdana.

6. VUOKRA JA MUUT KORVAUKSET

6.1. Vuokra

Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja hoitokuluvuokrasta. Niiden määrät ovat tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä seuraavat:

Pääomavuokra on kolmekymmentääkahdeksantuhattakuusisataakymmenen (38.610) euroa (alv 0%) kuukaudessa ("Pääomavuokra").

Hoitokuluvuokra kymmenentuhattaneljäsaataaviisikymmentäkahdeksan (10.458) euroa (alv 0%) kuukaudessa ("Hoitokuluvuokra").

6.2. Hoitokuluvuokra ja palveluveloitus

Hoitokuluvuokra käsittää kiinteistöhuollon ja ylläpidon siltä osin, kuin se ei kuulu Vuokralaiselle tai muille vuokralaisille, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen, ilmanvaihdon jäähdytyksineen, veden ja jäteveden, tavanomaisen jätehuollon, vahinkovakuutuksen, kiinteistöveron sekä kiinteistöyhtiön hallinnon kulut.

6.3. Käyttökustannukset ja muut maksut ja kustannukset

Vuokralainen kustantaa ja tilaa itse Vuokrauksen kohteessa toimintansa ja ylläpitovastuunsa edellyttämät palvelut ja hyödykkeet, kuten esimerkiksi ATK- ja telepalvelut, siivoukset ja Vuokrauksen kohdetta koskevan mahdollisen lisävirtioinnin ja hälytysjärjestelmän.

Vuokralainen maksaa sähkön ja sen siirron kulutukseen perustuen. Vuokralaisen tulee tehdä sähkön ostosopimus suoraan sähkötoimittajan kanssa.

Normaalin Käyttötarkoituksen mukaisesta toiminnasta syntyvän jätteen jätehuollon järjestämisen kustannukset sisältyvät 7.2. kohdan mukaisesti hoitokuluvuokraan. Muun jätteen sekä ongelmajätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa Vuokralainen.

6.4. Arvonlisävero

Vuokran ja kaikkien tässä sopimuksessa mainittujen maksujen ja korvausten määrät on esitetty arvonlisäverottomina ja niihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena.

7. VUOKRAN MAKSAMINEN

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa niin Pääoma- kuin Hoitokuluvuokrankin osalta Luovutus-päivästä lukien.

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi ja Pääomavuokra ja Hoitokuluvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan osoittamalle tilille eri laskua vastaan. Maksun eräpäivä on kunkin kuukauden viides (5.) päivä.

Vuokranmaksun tai muun maksun taikka korvauksen maksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viivästyneelle erälle kulloinkin voimassaolevan korkolain mukaista vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

8. VUOKRAN KOROTTAMINEN

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutokseen seuraavasti:

Pääomavuokran ja Palveluveloituksen määrä tarkistetaan kerran vuodessa joulukuun loppuun mennessä. Perusindeksinä on tammikuun 2010 pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden marraskuun pisteluku, tai jos sitä ei ole tarkistushetkellä vahvistettu, tarkistushetkellä voimassaoleva viimeksi vahvistettu pisteluku. Pääomavuokraa ja Palveluveloitusta ei kuitenkaan alenneta tarkistusindeksin laskiessa.

Hoitokuluvuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin toimistorakennusten osaindeksiin (2000=100) muutokseen seuraavasti:

Hoitokuluvuokran määrä tarkistetaan kerran vuodessa joulukuun loppuun mennessä. Perusindeksinä on 1/2010 pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden III vuosineljänneksen pisteluku, tai jos sitä ei ole tarkistushetkellä vahvistettu, tarkistushetkellä voimassaoleva viimeksi vahvistettu pisteluku. Hoitokuluvuokraa ei kuitenkaan alenneta tarkistusindeksin laskiessa.

Korotettua **Pääomavuokraa** ja **Hoitokuluvuokraa** maksetaan tarkistuskuukautta välittömästi seuraavan tammikuun alusta lukien. Tarkistus suoritetaan ensimmäisen kerran vuoden 2010 joulukuussa ja korotus astuu voimaan tammikuun 2011 alusta lukien. Mikäli käytettävän indeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lähinnä sopivaa indeksia.

9. VUOKRAVAKUUS

Vuokralainen ei aseta vuokravakuutta tämän sopimuksen vakuudeksi.

10. POISMUUTTO JA TILOJEN LUOVUTTAMINEN

Muuttopäivä on vuokra-ajan päättymispäivä. Tilat on luovutettava muuttopäivänä takaisin Vuokranantajan hallintaan siinä kunnossa kuin tässä sopimuksessa ja sen liitteissä on sovittu.

11. NOUDATETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan erityisesti kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (1995/482).

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä vuokrasuhteesta aiheutuvat erimielisyydet ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli sovintoratkaisuun ei päästä, tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään yksijäsenisen välimiesoikeuden toimesta Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus saattaa vuokravelkomusta ja häättöä koskevat riidat yleisen alioikeuden ratkaistavaksi. Välimiesoikeus istuu Helsingissä ja prosessikieli on Suomi. Toimivaltainen yleinen tuomioistuin on Helsingin kärjäoikeus.

13. VUOKRAUKSEN MUUT EHDOT

Tämän vuokrasuhteen muista ehdoista on sovittu liitteessä 1, jonka mukaiset ehdot ovat muun vuokrasopimustekstin kanssa samanarvoisesti velvoittavia ja siten rinnasteisia itse sopimustekstiin.

14. SOPIMUSMUUTOKSET

Kaikki tätä sopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti, jotta ne olisivat päteviä.

15.SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VANHAT SOPIMUKSET

Tämä sopimus tulee voimaan sen tultua kummankin osapuolen allekirjoittamaksi.

Vuokralainen on ollut vuokralla nyt ko. rakennuksessa pitkään, osin Vuokrauksen kohteen käsittämässä tiloissa. Vuokralainen siirtyy tämän sopimuksen tarkoittamaan Vuokrauksen kohteeseen nykyisistä tiloistaan ja osin väliaikaisista tiloista. Kaikki Osapuolten väliset vanhat vuokrasopimukset päättyvät Luovutuspäivänä.

16.SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

17. PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 10. päivänä helmikuuta 2010

AKR Suomi Ky
*Auratum Kiinteistöt Oy vastuunalaisena
yhtiömiehenä*

Helsingin kaupunki

Matti Äijälä
Toimitusjohtaja

18.LIITTEET

Liite 1: Vuokrasuhteen muut ehdot

Liite 2: Test fit sekä vuokra-alue

Liite 3: Kuvaus kohteessa suoritettavista saneeraustöistä