

LIITE 1, Vuokrasuhteen muut ehdot, AKR Suomi Ky:n ja Helsingin kaupungin välillä 10.2.2010 allekirjoitettu vuokrasopimukseen

A) VUOKRAUKSEN KOHTEEN HOIDOSTA JA YLLÄPIDOSTA SEKÄ VUOKRALAISEN OMIEN LAITTEIDEN YLLÄPIDOSTA

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauksen kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että sen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita Vuokrauksen kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrauksen Kohteen ja siellä sijaitsevien ja siihen kuuluvien järjestelmien, koneiden, laitteiden, kalusteiden ym. ylläpidosta käsittäen mm. niiden hoidon, huollon, puhtaanapidon sekä kunnossapidon korjauksineen.

Vuokralainen sitoutuu ylläpitämään Vuokrauksen Kohteen ylläpidon huolellisesti ja ammattitaitoisesti sekä siten, että Vuokrauksen Kohde säilytetään suunnitelmallisilla hoito- ja korjaustoimenpitein luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä hyvässä kunnossa, kuin se on vuokra-ajan alkaessa ja niin, että Vuokrauksen Kohteen ominaisuudet säilyvät.

Vuokranantaja vastaa Vuokrauksen kohteen sijaintirakennuksen yhteisten tilojen ja ulko-osien ylläpidosta samoin kuin lattia-, seinä- ja kattorakenteissa sekä sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämpöverkoissa ilmenevien rakenteellisten vikojen korjaamisesta. Vuokranantajan vastuu rajautuu Vuokrauksen kohteen seinien sisäpinnan ulkopuolelle.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokralaisen kustannuksella tälle kuuluvat tehtävät, mikäli tämä laiminlyö niiden hoitamisen eikä huomautuksen saatuaan viipymättä korjaa tilannetta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa samoin kuin siihen liittyvien viranomais- ym. määräysten Vuokrauksen kohteelle kulloinkin asettamien vaatimusten ja tarpeiden täyttämistä ja tämän toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta ja rasituksesta.

Vastuu Vuokralaisen hankkimien järjestelmien, koneiden, laitteiden ja kalusteiden sekä muun Vuokrauksen kohteen sisustuksen hoidosta, huollosta, ylläpidosta peruskorjauksista sekä uusimisesta ja niiden mahdollisesti vaatimista luvista on kaikilta osin Vuokralaisella.

B. MUUTOSTYÖT VUOKRAUKSEN KOHTEESSA

B.1. Vuokralaisen Muutostyöt vuokrauksen aikana

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrauksen kohteessa lisä- ja muutostöitä ilman Vuokranantajan kirjallista etukäteissuostumusta. Suostumusta pyytäessään Vuokralainen on toimitettava Vuokranantajalle tämän edellyttämät selvitykset.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvittavien viranomais- ym. lupien hankkimisesta ja toimenpiteiden dokumentoinnista (esim. päivitettyjen piirustusten toimittaminen Vuokranantajalle). Vuokranantaja myötävaikuttaa tarvittaessa lupien hakemiseen tai hakee ne itse.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen eikä muuhun hyvitykseen muutostöiden ajalta.

Osapuolten suorittamat lisä- ja muutostyöt sekä parannukset jäävät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrauksen päätyttyä, ellei kulloinkin kirjallisesti ja nimenomaisesti toisin sovita.

B.2. Vuokralaisen toimintaan liittyvät määräykset ym.

Jos vuokrasuhteen kestäessä Vuokralaisen Vuokrauksen kohteessa harjoittamaan toimintaan kohdistuva lainsäädäntö tai muut määräykset taikka niissä vuokra-aikana tapahtuneet muutokset edellyttävät Vuokrauksen kohteessa muutostöitä, Vuokralainen sitoutuu suorittamaan ne kustannuksellaan, ellei Vuokranantaja ilmoita ottavansa toimenpiteitä Vuokralaisen kustannuksella suoritettavakseen. Muutoin näihin toimenpiteisiin sovelletaan mitä kohdassa B.1. on sovittu muutos- ja lisätöistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen eikä muuhun hyvitykseen muutostöiden ajalta eikä Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokralaisen toiminnan edellyttämät muutokset voidaan toteuttaa.

B.3. Peruskorjaukset ja -parannukset

Vuokranantaja päättää ja vastaa kiinteistön peruskorjauksista. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa peruskorjauksesta siltä osin kuin nämä johtuvat Vuokralaisen laiminlyönnistä tai muuten Vuokralaisen syyksi luettavasta menettelystä taikka Vuokralaisen toiminnasta tai sitä koskevista säännöksistä ja määräyksistä, jolloin niistä vastaa Vuokralainen.

Peruskorjauksella tarkoitetaan erillisenä suhteellisen suurena hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa alkupeleistä laatutasoa nostamatta uusitaan kokonaisuudessaan korjaustoimenpiteen kohteena oleva Rakennuksen osakokonaisuus, joka on saavuttanut teknis-taloudellisen elinkaarensa lopun siten, ettei sitä säännöllisellä ylläpitoon kuuluvilla hoidolla ja kunnossapidolla tai vuosikorjauksilla voida saattaa sen käytöltä kohtuullisesti edellytettävään kuntoon. Tässä tarkoitettuja peruskorjaushankkeina toteutettavia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi vesikaton uusiminen, ulkovaipan uusiminen, ulkoikkunoiden ja -ovien kokonaisvaltainen uusiminen tai LVISA -keskuslaitteiden/verkostojen uusiminen ja taloautomaatiojärjestelmien uusiminen.

Mikäli Vuokralainen havaitsee peruskorjaustarpeita, tulee sen ilmoittaa niistä viipymättä Vuokranantajalle.

Vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan perusparannuksia eikä muutosrakentamista.

C. TILOJEN KUNTO VUOKRASUHTeen PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla sellaisessa hyvässä kunnossa, kuin tämän sopimuksen mukainen vuokra-aika ja Vuokralaisen käyttötarkoitus sekä niihin suhteutettu normaali kuluminen edellyttää, ja ne tulee luovuttaa Vuokranantajalle siivottuna.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättymishetken mennessä kustannuksellaan poistamaan Vuokrauksen kohteesta omistamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. ja mainokset sekä korjaamaan niiden pois-

LIITE 1, Vuokrasuhteen muut ehdot, AKR Suomi Ky:n ja Helsingin kaupungin välillä 10.2.2010 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen

tamisesta johtuvat jäljet, ellei toisin sovita tai ellei edellä sanotusta muuta johdu.

Vuokrauksen kohteessa pidetään yhteinen katselmus pois-
muuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus
on pidettävä viimeistään seitsemän (7) päivää hallinnan luo-
vutuksen jälkeen. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka
molemmat osapuolet allekirjoittavat.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella
suorittamaan tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien pois-
tamiseksi tarpeelliset puhdistus- ja korjaustyöt, mikäli Vuok-
ralainen laiminlyö tässä tarkoitettujen toimenpiteiden suorit-
tamisen. Niin ikään Vuokranantajalla on oikeus Vuokralaisen
kustannuksella poistaa Vuokralaisen koneet ja kalusteet ja
menetellä niiden kanssa parhaaksi katsomallaan tavalla, mi-
käli Vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa. Selvyy-
den vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla on oikeus käyttää
myös näiden kustannusten kattamiseen Vuokralaisen antamaa
vuokravakuutta.

D. VUOKRANANTAJAN OIKEUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN

Vuokrasuhteen kestäessä Vuokranantaja on oikeutettu teet-
tämään Vuokrauksen kohteessa sen vastuulle kuuluvia korjaus-
ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä vähintään kymmenen
(10) arkipäivää etukäteen Vuokralaiselle.

Vuokranantajalla on oikeus ryhtyä olennaista haittaa tai häi-
riötä aiheuttaviin Vuokranantajan vastattaviin korjaus- tai
muutostöihin, mikäli on ilmoittanut siitä Vuokralaiselle kahta
(2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

Riippumatta siitä mitä edellä on sovittu, Vuokranantajalla on
oikeus suorittaa välittömästi toimenpiteet, joita ei voi vahin-
koa aiheuttamatta siirtää.

Edellä mainituissa tapauksissa Vuokralaisella ei ole oikeutta
purkaa vuokrasopimusta. Jos tämän kohdan toisen kappaleen
mukainen korjaus- ja muutostyö rajoittaa Vuokrauksen koh-
teen Käyttötarkoituksen mukaista käyttämistä, Vuokralaisella
on rajoituksen kestoja ja laatua vastaava oikeus saada vapaus-
uus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alenne-
tuksi, paitsi milloin toimenpiteet johtuvat Vuokralaisesta.

E. VUOKRAUKSEN KOHTEEN KÄYTÖN ESTYMINEN JA TOIMINTAHÄIRIÖT.

Ellei tässä sopimuksessa nimenomaisesti sovitusta muuta
johdu, Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran
maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta,
jona vuokrauksen kohdetta ei ole voitu käyttää tai jona se
ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se
johtuu Vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai
muusta Vuokranantajan syyksi luettavasta seikasta, ja siltä
osin kuin käyttö on estynyt yli kahden vuorokauden ajan.

Vuokrauksen kohteessa ilmenevät erilaiset tilapäiset häiriöt,
tai kka kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoit-
ukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa eivät oikeuta
Vuokralaista saamaan korvausta eivätkä vuokran alennusta.
Vuodot, viemäritukokset, viemärin tulvimiset tai muut näihin
verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista saamaan

korvausta eivätkä vuokran alennusta, elleivät nämä johdu
Vuokranantajan tuottamuksellisista toimenpiteistä.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen
omaisuudelle tai Vuokrauksen kohteessa olevalle kolmannen
osapuolen omaisuudelle edellä mainituista häiriöistä tai kat-
koista tms. aiheutunutta vahinkoa.

Vuokranantajan mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää
kaikissa edellä tarkoitetuissa kuten muissakin vahingonkor-
vaustilanteissa ainoastaan sen, mitä ei ole korvattu Vuokra-
laisen vakuutuksesta ja mikä vaaditaan mahdollisten häiriöi-
den ja esteiden poistamiseksi sekä Vuokrauksen kohteen
palauttamiseksi sovitun mukaiseen toimintakuntoon. Vuok-
ranantajan vahingonkorvausvastuun piiriin eivät näin ollen
kuulu Vuokralaisen tai sen alivuokralaisten taikka kolmannen
mahdollisesti kärsimät välilliset vahingot, kuten toiminnan
keskeytyksestä tai estymisestä aiheutuva saamatta jäänyt
liikevaihto tai voitto taikka muut vastaavat, vaikeasti enna-
koitavat vahingot.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa viasta tai häiriöstä mahdolli-
simman pian Vuokranantajalle ja/tai tämän ilmoittamille
tahoille.

F. VUOSI- JA MUUT KATSELMUKSET

Vuokrauksen kohteen kunnan taso katselmoidaan vuokra-
aikana tarpeen mukaan. Katselmuksen kutsuu koolle Vuok-
ranantaja. Kumpikin Osapuoli korjaa katselmuksessa havai-
tut, kyseisen Osapuolen vastuulle kuuluvat puutteet kustan-
nuksellaan erikseen sovitun tai kohtuullisen ajan kuluessa
katselmuksen suorittamisesta lukien. Katselmuksesta laadi-
taan pöytäkirja.

Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrauksen
kohteen tarkastuksia siinä laajuudessa kuin se on tarpeen ja
päästä Vuokrauksen kohteeseen erikseen sovitavana ajan-
kohtana, tai mikäli ajankohdasta ei päästä sopimukseen,
Vuokranantajan vähintään kymmenen(10) arkipäivää ennen
ilmoittamana ajankohtana. Tarkastus on suoritettava Käyttö-
tarkoituksen mukaista Vuokrauksen kohteen käyttämistä
kohtuuttomasti häiritsemättä.

G. KYLTIT, MAINOKSET YM.

Koska rakennus on suojeltu, Vuokranantaja antaa tarvittaessa
yksityiskohtaiset ohjeet ja määräykset Vuokrauksen kohteen
ulkoseiniin ja muihin tiloihin kiinnitettävistä mainos- ym.
kylteistä sekä ikkunateippauksista ja niiden sijainneista, joita
määräyksiä Vuokralainen on velvollinen noudattamaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta kiinnittää Vuokrauksen kohteen
rakenteisiin mainoskylttejä tai muita vastaavia rakenteita
ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Ennen asian
käsitteilyä Vuokralaisen tulee toimittaa Vuokranantajalle
selvitys suunnitelluista kylteistä ja niiden sijainnista, ulko-
asusta ja muista yksityiskohdista sekä kiinnitystavasta.

Ilman erillistä suostumusta Vuokralaisella on oikeus käyttää
Vuokrauksen kohteessa standeja ja muita irrallisia kylttejä.
Näidenkin osalta Vuokralaisen tulee kuitenkin noudattaa
Vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä.

LIITE 1, Vuokrasuhteen muut ehdot, AKR Suomi Ky:n ja Helsingin kaupungin välillä 10.2.2010 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta. Kaikkien asennusten tulee täyttää kaavassa, rakennusjärjestyksessä yms. asetetut vaatimukset ja soveltua Vuokrauksen kohteen ja Rakennuksen ulkoasuun ja imagoon.

Vuokranantajalla on oikeus poistaa Vuokralaisen luvatta käyttöön ottamat tai muutoin sopimattomat kyltit yms. tai määrätä ne muutettavaksi. Poistamisesta tulee ilmoittaa etukäteen Vuokralaiselle.

H. KIINTEISTÖN KÄYTTÖÖN LIITTYVÄT MUUT ASIAT

H.1. Muut tilat

Kiinteistön käyttäjien yhteiset tilat, kuten kulkukäytävät, lastauslaiturit ja jätehuoneet ovat Vuokralaisen käytettävissä Vuokranantajan erikseen ilmoittamina aikoina ja määräämin tavoin. Lastauslaitureiden ja jätehuoneiden tarvitsemien kulkuyhteyksien samoin kuin poistumisteiden tulee olla aina vapaina ja käytettävissä, eikä niissä saa säilyttää tavaroita.

H.2. Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan Kiinteistön ja Vuokrauksen kohteen avaimet ja kulkukortit (40 kpl.) kuittausta vastaan hallinnan luovutushetkellä. Edellä mainittua useampien avain-/kulkukorttien luovuttamisesta osapuolet sopivat erikseen ja näiden teettämiskustannuksista vastaa Vuokralainen.

Vuokranantajalle jää tämän tarvitsemat kiinteistön ja Vuokrauksen kohteen yleisavaimet tai tätä vastaavat kulkukortit, joiden tulee olla käytettävissä ja toiminnassa 24 h/vrk.

Vuokralainen vastaa omasta ja henkilökuntansa puolesta siitä, että avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli Vuokralaisen avaimia tai avainkortteja katoaa tai varastetaan, vastaa Vuokralainen tästä johtuvista vahingoista ja kustannuksista mukaan lukien lukkojen uudelleensarjoitus. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan katoamisista ja varkauksista välittömästi Vuokranantajalle.

H.3. Jätehuolto

Roskien ja jätteiden säilytys Vuokrauksen kohteessa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan toimittaa roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan jätehuoltomääräysten ja Vuokranantajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

H.4. Järjestyssäännöt

Vuokralainen huolehtii siitä, että Vuokrauksen kohteen käyttäjät noudattavat Kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita tilojen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

I. HALLINNAN LUOVUTUKSEN VIIVÄSTYMINEN

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy Vuokranantajan tämän sopimuksen mukaisesti ilmoittamasta luovutuspäivästä enemmän kuin seitsemän (7) vuorokautta, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan jokaiselta mainitun ajanjakson jälkeiseltä täydeltä viivästymisviikolta vahingonkorvauksena arvonlisäverottoman kuukausittaisen Vuokran neljäsosan (1/4), kuitenkin niin, että vahingonkorvauksen enimmäismäärä on yhteensä enintään kahdeksan (8) viikon arvonlisäverotonta Vuokraa vastaava määrä. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada hallinnan luovutuksen viivästymisen johdosta muuta korvausta.

Mikäli hallinnan luovutus on viivästynyt Vuokralaisesta tai sen vastuupiiriin johtuvasta syystä, Vuokralaisella ei ole oikeutta edellä sanottuun korvaukseen eikä tämän sopimuksen purkamiseen.

Mikäli Vuokrauksen kohteen hallinnan luovutus viivästyy ylivoimaisesta esteestä johtuen, Vuokranantajalla on oikeus siirtää hallinnan luovutushetkeä tässä sovitusta esteen kesto-aikaa vastaavan ajanjakson verran eikä Vuokralaisella ole tässä tapauksessa oikeutta saada edellä mainittua korvausta eikä purkaa vuokrasopimusta. Ylivoimainen este siirtää automaattisesti edellä sovitua myöhäisintä mahdollista hallinnan luovutusajankohtaa esteen kesto-aikaa vastaavalla ajalla. Jos Vuokranantajan tai Yhtiön urakoitsijalla tai sen alihankkijalla on ylivoimainen este, katsotaan se myös Vuokranantajan esteeksi ja vapauttamisperusteeksi, jos Vuokranantaja tai Yhtiö ei ilman oleellista ajanhukkaa tai kustannuksia voi suorittaa alihankintaa muualta.

Vuokrauksen kohteen valmistuminen ja hallinnan luovutus todetaan kirjallisesti.

J. VEROISTA

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrauksen kohdetta käytetään jatkuvasti arvonlisäverolaisella tarkoitettulla tavalla vähennykseen oikeuttavaan arvonlisäverolliseen toimintaan. Mikäli Vuokralainen tai sen ali- tai keuhkokuksellaan käyttää tiloja vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja Yhtiölle valtiolle palautettavaksi tulevan veron viivästysseuraamuksineen sekä muut tästä johtuvat vahingot.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräämät mahdolliset Vuokrauksen kohteeseen tai vuokraustoimintaan liittyvät uudet verot ja maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan, siltä osin kuin ne kohdistuvat tai ne voidaan jyvittää Vuokrauksen kohteeseen.

K. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa itse Vuokrauksen kohteessa olevasta omasta ja kolmannen tahon omistamasta omaisuudesta vesi-, palovahinkojen ja varkauksien, ilkkivallan yms. varalta. Vuokralaisen tulee itse huolehtia liiketoimintansa vakuutuksista kuten keskeytysvakuutuksesta.

LIITE 1, Vuokrasuhteen muut ehdot, AKR Suomi Ky:n ja Helsingin kaupungin välillä 10.2.2010 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen

L. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEEN- JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan tai edelleenvuokrata, alivuokrata, eikä muullakaan tavoin luovuttaa tiloja tai niiden hallintaa osaksikaaan kolmansille, ellei Vuokranantaja ole antanut siihen etukäteistä kirjallista lupaa. Tämä kiellto koskee myös liikkeenluovutustilanteita.

Jos Vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita. Siirtäjänä oleva Vuokralainen ei kuitenkaan vapaudu tämä Sopimuksen mukaisista velvoitteista eikä siirto tule voimaan ennen kuin siirron saaja on toimitannut Vuokranantajalle tämän sopimuksen mukaisen vakuuden.

Mikäli Vuokralainen saa Vuokranantajalta luvan edelleen- tai alivuokraukseen, Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle edelleenkin kaikista Vuokralaiselle vuokrasopimuksen tai lain mukaan kuuluvista velvollisuuksista ja aiheutetuista vahingoista kuin omistaan, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän kohdan mukaista siirto-, luovutus- tai muuta kielltoa, Vuokralainen ja/tai luovuttaja vastaa siirrosta huolimatta tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja on velvollinen palauttamaan toimenpidettä edeltävän tilanteen. Vaihtoehtoisesti Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta siirtää tämä sopimus kolmannelle.

Helsingissä 10. päivänä helmikuuta 2010

AKR Suomi Ky
*Auratam Kiinteistöt Oy vastuunalaisena
yhtiömiehenä*

Helsingin kaupunki

Matti Äijälä
Toimitusjohtaja

