

## LUONNOS 11.01.2021

## 1. OSAPUOLET

<b>Vuokranantaja</b>	<i>Sponda Investment Properties A Oy</i>	<b>Y -tunnus</b>	2872771-1
<b>Osoite</b>	<i>c/o Sponda Oyj PL 940 00101 HELSINKI FIN</i>	<b>Puhelin</b>	020 431 31
<b>Yhteyshenkilö</b>	<i>Matti Saaranen</i>	<b>Faksi</b>	020 431 3333
<b>Sähköposti</b>	<i>matti.saaranen@sponda.fi</i>	<b>Puhelin</b>	+358 400 432 159
<b>Vuokranmaksutili</b>	<i>FI4580132710025184</i>	<b>BIC</b>	DABAFIHH
<b>Vuokralainen</b>	<i>Helsingin kaupunki</i>	<b>Y-tunnus</b>	0201256-6
<b>Osoite</b>	<i>PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI FIN</i>	<b>Puhelin</b>	
<b>Yhteyshenkilö</b>		<b>Puhelin</b>	
<b>Sähköposti</b>			

## 2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

<b>Kohteen nimi</b>	<i>Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 21-25</i>	<b>Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin</b>	2 466,0 m <sup>2</sup>
<b>Osoite</b>	<i>Iso Roobertinkatu 21-25 00120 HELSINKI FIN</i>	<b>Vuokrattavat tilat</b>	<i>Päiväkotitilat kohdan 4. tilaerittelyn mukaisesti</i>

Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.

**Käyttötarkoitus** *Lasten päiväkotitoiminta*

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan edellä sovittua vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta. Mikäli vuokralainen haluaa poiketa sovitusta käyttötarkoituksesta, tähän on saatava vuokranantajalta etukäteinen kirjallinen suostumus. Käyttötarkoituksen vastaisen toiminnan harjoittaminen tiloissa oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot vuokratuissa tiloissa harjoitetusta toiminnasta.

## 3. VUOKRA-AIKA

<b>Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi</b>	<b>Vuokra-ajan ja hallintaoikeuden alkamispäivä</b>	<b>Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä</b>	<b>Irtisanomisaika</b>	<b>Maksuvelvollisuus alkaa</b>
	1.4.2022*)	31.03.2036*)	12kk	1.4.2022*)

## \*) 3.1 Vuokra-ajan alkamisajankohta ja hallinnan luovutusajankohta

## 3.1.1

*Vuokra-ajan ja hallintaoikeuden sekä maksuvelvollisuuden alkamispäivä on arvio. Vuokranantaja tarkistaa ja ilmoittaa kirjallisesti vuokra-ajan ja hallintaoikeuden sekä maksuvelvollisuuden alkamispäivän vuokralaiselle viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokra-ajan ja hallintaoikeuden alkamispäivää. Vuokra-ajan ja hallintaoikeuden alkamisajankohdan siirtyessä siirretään vastaavasti ensimmäistä mahdollista irtisanomispäivää ja vuokrasopimuksen päättymispäivää.*

*Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan irtisanomishetkeä seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien.*

## 3.1.2

*Mikäli vuokrattavien tilojen hallinnanluovutus viivästyy siitä ajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen hallinnanluovutushetkeä ilmoittanut vuokralaiselle, muusta kuin vuokralaisen vastattavaksi kuuluvasta syystä, on vuokranantaja velvollinen maksamaan vuokralaiselle sopimussakkona 20% laskennallisesta päiväkohtaisesta vuokrasta kutakin viivästynyttä päivää kohti siihen saakka kunnes vuokrattavat tilat ovat valmiit luovutettaviksi, kuitenkin enintään yhden (1) kuukauden vuokraa vastaavan määrän. Edellä todettu sopimussakko on kertakaikkinen korvaus eikä vuokralainen ole oikeutettu muihin korvauksiin vuokrattavien tilojen hallinnanluovutuksen viivästykseen vuoksi. Vuokralainen ei myöskään ole oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta vuokrattavien tilojen hallinnanluovutuksen viivästykseen vuoksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen, mikäli viivästys aiheutuu vuokralaisesta.*

## 3.1.3

Vuokrakohteen muutostöiden toteutus edellyttää Poikkeuslupaa/rakennuslupaa. Mikäli vuokranantaja ei ole saanut lainvoimaista rakennuslupaa kahdentoista (12) kuukauden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen, mikäli vuokranantaja purkaa tämän vuokrasopimuksen em. syystä.

## 4. VUOKRA

## 4. 1 Vuokran määräytymisperuste ja muut maksut

Vuokratyyppi	Veroton maksu/€/kk	Verollinen maksu/€/kk	Ajanjakso	Tarkistustyyppi	Netto €/m2/kk
Vuokra	55 760,00	69 142,40	1.1.2022 -	Tarkistusehto 1	22,61
Vuokra	13 940,00	17 285,60	1.1.2022 -	Tarkistusehto 2	5,65
<b>Yhteensä</b>	<b>69 700,00</b>	<b>86 428,00</b>			<b>28,26</b>

Vuokrattuista tiloista on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi. Sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

**Arvonlisäverokanta** 24 %

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Jos vuokranantaja tai kiinteistöosakeyhtiö vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi i) joutuu maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai muita arvonlisäverotukseen perustuvia lisämaksuja tai ii) menettää kiinteistöinvestointien tai ylläpitovuokraan sisältyvien kulujen arvonlisäveron vähennysoikeuden tai iii) kärsii muuta vahinkoa, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastaavat määrät vuokranantajalle.

## Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähköntoimitussopimuksen kiinteistöyhtiön kanssa. Sähkölaitos laskuttaa sähköstä mittauksen mukaan.

**Viivästyskorko** Korkolain mukaan  
**Vuokranmaksukausi** 1 kk  
**Eräpäivä** Kunkin kuukauden 2.päivä

## Tilaerittely

Tunniste	m2	Käyttötarkoitus	Netto/€/kk	€/m2/kk
21-3-1	153,0	märkäeteinen	4 323,78	28,26
24-1	588,0	päiväkotitila	16 617,77	28,26
25-1	392,0	päiväkotitila	11 077,92	28,26
26-1	392,0	päiväkotitila	11 077,92	28,26
27-1	180,0	päiväkotitila	5 086,80	28,26
42	154,0	sisäiset portaat	4 352,04	28,26
23-1	582,0	päiväkotitila	16 454,42	28,27
27-2	25,0	leikkivälinevarasto	709,35	28,37
<b>Yhteensä</b>	<b>2 466,0</b>		<b>69 700,00</b>	<b>28,26</b>

Vuokrasopimus käsittää edellä mainittujen tilojen lisäksi 926 m<sup>2</sup>:n suuruisen piha-alueen.

## 4. 2 Vuokrantarkistukset

## Tarkistusehto 1

**Indeksi, johon vuokra sidotaan** Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)  
**Perusindeksin julkaisukki -vuosi** kesäkuu 2020  
**Pisteluku** 1969  
**Tarkistusajankohdat** kaksi kertaa vuodessa, heinäkuu ja tammikuu  
**Tarkistusindeksikuukaudet** toukokuu ja marraskuu  
**Ensimmäinen tarkistus** 1.7.2022

Vuokraa korotetaan yllämainittuina tarkistusajankohtina täysimääräisesti indeksipisteluvun nousua vastaavalla määrällä. Mikäli indeksipisteluku laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Perusindeksiä muutetaan vuokrantarkistuksen yhteydessä siten, että tarkistusindeksikuukauden indeksi muuttuu perusindeksiksi.

## Tarkistusehto 2

**Indeksi, johon vuokra sidotaan** Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (2015=100)  
**Perusindeksin julkaisukki ja -vuosi** maaliskuu 2020  
**Pisteluku** 106,9  
**Tarkistusajankohdat** kaksi kertaa vuodessa, heinäkuu ja tammikuu  
**Tarkistusindeksikuukaudet** joulukuu ja kesäkuu  
**Ensimmäinen tarkistus** 1.7.2022

Vuokraa korotetaan yllämainittuina tarkistusajankohtina täysimääräisesti indeksipisteluvun nousua vastaavalla määrällä. Mikäli indeksipisteluku laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Perusindeksiä muutetaan vuokratarkistuksen yhteydessä siten, että tarkistusindeksikuukauden indeksi muuttuu perusindeksiksi.

#### 4.3 Tarkistetun vuokran maksaminen

Tarkistettua vuokraa maksetaan vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta lukien. Vuokranantajalla on oikeus vuokrasopimuksen mukaiseen vuokratarkistukseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi ilmoitusta vuokratarkistuksesta.

### 5. VAKUUS

Vakuuden arvo	Vakuuden kuvaus	Vakuuslaji	Viimeinen toimituspvm
0,00	<i>ei vakuutta</i>		

### 6. YLLÄPITO

#### 6.1 Kiinteistön ylläpito

Vuokranantaja vastaa kiinteistön tavanomaisista hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteistä. Vuokranantaja vastaa kiinteistön yleisten ja yhteisten tilojen puhtaanapidosta.

Vuokranantaja päättää perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehtävistä perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannusvaikutuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

#### 6.2 Vuokrattujen tilojen ylläpito

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen ylläpidosta. Vuokralaisen on hoidettava vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan vastuulle kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista korjauksista sekä hankkimiensa laitteiden, rakennelmien ja järjestelmien ja pinnoitteiden ylläpidosta. Vuokralainen vastaa myös hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolella sellaisten laitteiden, rakennelmien, järjestelmien yms. vastaavien kunnossapidosta, jos ne palvelevat vain vuokralaisen toimintaa. Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa kohdistuvista ja sen aiheuttamista kustannuksista kuten esim. viranomaismääräysten aiheuttamista kiinteistöön tai vuokrattuihin tiloihin kohdistuvista korjaus- tai muutosvaatimuksista. Vuokralainen vastaa myös tavanomaisista vuokrattujen tilojen pinnoitteiden ylläpidosta ja uusimisesta, valaisinputkien ja -polttimoiden sekä sytyttimien uusimisesta, vuokratuissa tiloissa olevien ryhmäkeskusten sulakkeiden vaihdosta, ikkunalasien ja muiden lasien korjaamisesta.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen siivouksesta ja ikkunoiden ja muiden lasien puhtaudesta. Vuokralainen vastaa vuokrattaviensa tilojen suojauksen ja vartioinnin järjestämisestä.

Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuunjaosta on tarkemmin sovittu liitteenä olevassa ylläpidon vastuunjakotaulukossa.

Huolimatta siitä mitä ylläpidosta on kohdassa 6. sovittu, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista.

#### 6.3 Ylläpidon erityisehdot

*Ylläpidosta on sovittu tämän vuokrasopimuksen hankintarajaliitteessä (liite 3)*

### 7. TILOJEN KUNTO JA MUUTOSTYÖT

#### 7.1 Tilojen kunto ja ennen vuokra-ajan alkamista tehtävät muutostyöt

*Vuokrattuihin tiloihin tehdään tämän vuokrasopimuksen liitteenä olevien suunnitelmien ja rakennustapaselostuksen mukaiset muutostyöt.*

Muilta osin vuokralainen on todennut vuokratiohteen ja vuokrattujen tilojen laitteineen olevan siinä kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja vuokralainen hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat.

#### 7.2 Vuokralaisen oikeus muutostöihin vuokra-aikana

Vuokralainen saa tehdä muutostöitä vuokratuissa tiloissa vasta, kun on saanut muutoksiin kirjallisen luvan vuokranantajalta. Vuokralaisen tulee laatia muutostöistä asianmukaiset asiakirjat (piirustukset, tarkastuspöytäkirjat ym.), joista on luovutettava korvauksetta yksi sarja/kopiot vuokranantajalle. Ennen vuokralaisen muutostöiden suorittamista vuokranantaja ja vuokralainen sopivat kirjallisesti aina vähintään seuraavista seikoista:

- mitä muutostöitä vuokralainen on oikeutettu tekemään,
- miten muutokset toteutetaan ja valvotaan,
- muutostyön kustannusvastuut,
- kuka tekee muutokset
- korvataanko vuokralaisen kustantamat muutostyöt vuokrasuhteen päättyessä / ei lainkaan ja
- onko muutostyöt vuokrasuhteen päättyessä poistettava ja jäljet siistittävä ja tilat ennallistettava vai onko muutostyöt jätettävä vuokratiohteeseen (korvauksetta/korvaus).

## 8. VUOKRANANTAJAN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen vuokralaiselle vuokrattuihin tiloihin kohdistuvista korjauksista ja muutoksista vähintään kaksi viikkoa ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä. Mikäli korjaus- tai muutostöistä aiheutuisi vuokrattujen tilojen käytölle olennaista haittaa, on vuokranantajan ilmoitettava tällaisista korjauksista vähintään kaksi kuukautta ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä.

Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratuista tiloista kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivaroituksia esim. vesijohtoja, viemäreitä, sähkö- tai tiedonsiirtoreittejä ja vastaavia varten. Vuokranantajan on ilmoitettava tästä vähintään kaksi kuukautta ennen töiden suorittamista.

Vuokranantajalla on kuitenkin aina oikeus välittömästi suorittaa kiireellistä korjausta vaativat työt. Vuokranantajalla on oikeus myös suorittaa ilman vähimmäisilmoitusaikaa sellaiset pienet huoltotyöt, jotka voidaan suorittaa aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle.

## 9. VAKUUTUKSET

Vuokralaisen tulee vakuuttaa vuokratuissa tiloissa ja kiinteistössä oleva oma omaisuutensa tai hallussaan oleva kolmannen henkilön omistama omaisuus äkillisten ja ennalta arvaamattomien vahinkojen (muun muassa vesi-, palo-, noki- ja pölyvahingot) varalta. Vuokralaisen tulee myös vakuuttaa vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminta. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan ottaa tarpeelliseksi katsomansa vakuutukset vuokratuissa tiloissa olevalle omaisuudelleen. Vuokralaisen tulee pitää vakuutukset voimassa koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

Vuokranantaja ei ole lain liikehuoneiston vuokrauksesta mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevalle kolmannen tahon irtaimistolle tai vuokralaisen toiminnalle aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Vuokranantajan kiinteistövakuutus ei kata mahdollisesta vuokralaisen omaisuuden vahingoittumisesta tai toiminnan keskeyttämisestä taikka häiriintymisestä vuokralaiselle aiheutuvia vahinkoja.

## 10. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa, edelleenvuokrata tai alivuokrata tiloja toiselle (mainospintojen ja digitaalisten näyttöjen tuotot katsotaan alivuokraukseksi). Edellä sanotut kiellot koskevat myös liikkeen luovutusta ja jakautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihdosta.

Saatuun vuokranantajan luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei siirron hyväksymisen yhteydessä kirjallisesti sovita toisin.

## 11. MUUT EHDOT

### 11.1 Toiminta vuokraoikeudessa, turvallisuus ja tilojen turvallinen käyttö

Vuokralainen ei saa toiminnallaan aiheuttaa häiriötä muille vuokraoikeuden käyttäjille, naapureille tai ympäristölle.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä yms. annettuja määräyksiä. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta osaltaan, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa. Vuokranantajalla on oikeus poistaa vuokralaisen kustannuksella tällaiset turvallisuutta vaarantavat tavarat, mikäli vuokralainen ei vuokranantajan huomautuksesta huolimatta ole näitä tavaroita itse poistanut.

Kiinteistöyhtiön piha-alueet tulee pitää vapaina, eikä niitä saa käyttää tavarain säilytykseen. Jos vuokralainen jättää tavaroitaan piha-alueelle, vuokranantajalla on oikeus poistaa ja varastoida/hävittää tavarat vuokralaisen kustannuksella.

### 11.2 Pelastussuunnitelma ja omaehtoinen varautuminen

Vuokralainen on vuokratuissa tiloissa ja vuokraoikeudessa sekä muussa toiminnassaan pelastuslain mukaisesti velvollinen osaltaan ehkäisemään tulipalojen syttymistä ja muiden vaaratilanteiden syntymistä, varautumaan henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa, varautumaan tulipalojen sammuttamiseen ja muihin sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin vuokralainen omatoimisesti kykenee ja ryhtymään toimenpiteisiin poistumisen turvaamiseksi tulipaloissa ja muissa vaaratilanteissa sekä toimenpiteisiin pelastustoiminnan helpottamiseksi. Vuokralainen on velvollinen tutustumaan vuokraoikeuden pelastussuunnitelmaan ja pyydettäessä nimeämään turvallisuudesta vastaavat henkilöt. Mikäli vuokralainen on pelastuslain ja -asetuksen mukaisesti velvollinen laatimaan pelastussuunnitelman, vuokralainen sitoutuu huolehtimaan sen asianmukaisesta laadinnasta.

Vuokralaisen on vuokrattujen tilojen osalta huolehdittava siitä, että pelastuslain vaatimat sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet ja hälytyslaitteet sekä muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet, poistumisreitien opasteet ja turvavalaistus sekä väestönsuojien varusteet ja laitteet ovat toimintakunnossa ja että ne huolletaan ja tarkastetaan asianmukaisesti. Siltä osin kun kyseiset varusteet ja laitteet palvelevat koko kiinteistöä tai ovat kiinteä osa kiinteistöä, kuuluvat

ne vuokranantajan vastuulle. Tällöinkin vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle varusteissa ja laitteissa havaitsemistaan puutteista ja vioista.

### **11.3 Ympäristövastuut**

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassaolevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja, asetuksia ja määräyksiä. Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokratuissa tiloissa harjoittama toiminta on voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaansa tarvittavat voimassaolevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista vahingoista välittömästi vuokranantajalle. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokratuissa tiloissa ja kieltää lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta. Vuokralaisen antama vakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden täyttämiseen.

### **11.4 Avaimet ja kulkutunnisteen**

Vuokrasuhteen alussa vuokralaiselle luovutetaan erikseen sovittava määrä kiinteistön ja vuokrattujen tilojen avaimia ja/tai kulkutunnisteita yms. Avaimet ja kulkutunnisteen luovutetaan vuokralaiselle kuittausta vastaan sen jälkeen kun vuokrasopimuksen mukainen vakuus on toimitettu. Jos vuokralainen vuokrakauden aikana tarvitsee lisää avaimia/kulkutunnisteita, hankkii vuokranantaja ne vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia/kulkutunnisteita säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia/kulkutunnisteita katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista kaikista kustannuksista, mukaan lukien lukkojen sarjoituksen ja kulkutunnisteiden yms. päivityksen kustannukset.

### **11.5 Jätehuolto**

Vuokranantaja vastaa vuokraohteen normaalin jätehuollon järjestämisestä. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan syntyvän muun kuin normaalin jätteen sekä ongelmajätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja niistä syntyneistä kustannuksista (esim. kuormalavojen kierrättämisestä/hävittämisestä ja teollisuus-/tuotanto-/pakkaustoiminnassa syntyvästä jätteestä).

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaisesti. Roskien ja jätteiden säilytys vuokraohteen yleisissä ja yhteisissä tiloissa (mm. käytäväalueet, lastauslaiturit, hissiaulat) ei ole sallittua.

### **11.6 Vuokralaisen oikeus vuokranalennukseen**

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrattuja tiloja ei ole voitu käyttää tai jona tilat eivät ole olleet sovitussa kunnossa, mikäli vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä.

### **11.7 Toimintahäiriöt**

Tilapäiset häiriöt hissien toiminnassa, vesi-, viemäri-, lämpö- sähkö- tai tietoliikenneyhteyksissä tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakeluissa, eivät oikeuta vuokralaista saamaan korvausta tai vuokranalennusta. Vuokranantaja ei vastaa vuokratuissa tiloissa tai vuokraohteessa olevalle vuokralaisen omaisuudelle tai liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen tahon omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, joita edellä todetuista toimintahäiriöistä, katkoksista tai vuodoista on voinut aiheutua.

### **11.8 Kilvet, ikkunateippaukset, mainokset**

Vuokralainen saa kiinnittää nimikilpiä, kylttejä, mainoksia vain erikseen vuokranantajan kanssa sovittuihin paikkoihin. Vuokralainen ei myöskään saa tehdä ikkunateippauksia ilman vuokranantajan lupaa.

### **11.9 Poismuutto**

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokratut tilat asianmukaisessa kunnossa. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan tyhjentää vuokratut tilat (mukaan lukien piha-alueet) omistamistaan laitteista ja kalustosta sekä poistaa asentamansa mainoslaitteet ja -valot, kyltit ja kilvet sekä teippaukset.

Mikäli osapuolten välillä ei vuokralaisen muutostöiden osalta ole muuta kirjallisesti sovittu, vuokralaisen on kustannuksellaan poistettava vuokralaisen asennuttamat vuokrattujen tilojen tavanomaisesta/normaalista tasosta poikkeavat pinnoitteet ja sisustukset (esim. lattia- ja seinäpinnoitteet, alaslasketut katot yms.) ja vuokralaisen vuokrattuihin tiloihin/kiinteistöön kiinnittämät laitteet ja varusteet sekä ennallistettava vuokratut tilat sen tavanomaiseen/normaaliiin tasoon. Vaihtoehtoisesti vuokranantajan niin halutessa em. pinnoitteet, sisustukset, laitteet ja varusteet yms. jäävät vuokranantajan/kiinteistönyhtiön omaisuudeksi korvauksetta vuokrakauden päättyessä.

Mikäli tilat vaativat puhdistamista, korjaamista, tyhjentämistä tai ennallistamista, on vuokranantajalla oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella lukuun ottamatta luonnollisesta kulumisesta aiheutuvia töitä.

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättyessä velvollinen palauttamaan kaikki vuokraohteen ja vuokrattujen tilojen avaimet ja kulkutunnisteen yms., muutoin vuokranantaja on oikeutettu sarjoittamaan lukot uudelleen vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen ei saa vuokranantajalta korvausta mistään vuokraohteeseen tai vuokrattuihin tiloihin tekemistään muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähenemisestä muuton vuoksi, muuttokustannuksista tai muista tiloista muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista tai menetyksistä. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen maksamaan vuokralaiselle hyvitystä liikepaikasta mahdollisesti syntyneestä goodwill-arvosta, koska se on otettu huomioon vuokrasta sovittaessa.

### **11.10 Verot ja julkishallinnolliset maksut**

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein vuokraukseen tai vuokraohteeseen kohdistetaan uusi vero tai maksu tai olemassa olevaa verokantaa tai maksua korotetaan, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään.

Vuokrakohteeseen kohdistuvalla verolla tai maksulla tarkoitetaan mm. kiinteistö-, ympäristö-, energia- ja energiatehokkuuteen perustuvaa veroa tai maksua. Vuokrakohteeseen kohdistuvan veron tai maksun osalta vuokraan voidaan lisätä se osuus, joka vastaa vuokralaisen vuokraamien tilojen huoneistoalan suhdetta koko vuokrakohteen huoneistoalaan.

#### **11.11 Oikeus tietojen antamiseen**

Vuokrasopimuksen ehdot ovat luottamuksellisia ja näitä koskee salassapitovelvollisuus.

Vuokranantajalla on kuitenkin neuvotellessaan vuokrakohteen myynnistä tms. järjestelystä tai tilastotarkoituksissa taikka ao. viranomaisten pyytäessä oikeus antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista. Mikäli vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä on käytetty kiinteistönvälittäjää, vuokranantajalla on oikeus välityspalkkion määrittämiseksi antaa tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista ko. kiinteistönvälittäjälle.

#### **11.12 Kiinteistön turvallisuuteen liittyvät asiat**

Vuokralainen sekä vuokrattujen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuuteen liittyvät asiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

#### **11.13 Vuokrakohteen energiatodistus**

Siltä osin kuin vuokrakohteesta on lain mukaan laadittava energiatodistus, on energiatodistus toimitettu vuokralaiselle viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ei ole sitoutunut energiatodistuksessa mahdollisesti sanottujen toimenpide-ehdotusten toteutukseen.

#### **11.14 Henkilötietojen käsittely**

Vuokranantaja käsittelee vuokrasopimuksen toteuttamisen ja vuokrasuhteen ylläpidon yhteydessä esimerkiksi vuokralaisen yhteyshenkilön, henkilöstön sekä asiakkaiden henkilötietoja. Sponda Oyj toimii kyseisten henkilötietojen osalta rekisterinpitäjänä. Henkilötietoja käsitellään muun muassa kiinteistöjen kulunvalvonnan ja kameravalvonnan toteuttamiseksi sekä Spondan kiinteistön extranetin käyttöoikeuksien hallinnoimiseksi. Lisätietoja henkilötietojen käsittelystä ja käsittelyn kohteena olevien rekisteröityjen oikeuksista on saatavissa Spondan tietosuojaselosteista. Vuokralainen sitoutuu avustamaan vuokranantajaa ilman erillistä korvausta kyseisten lisätietojen saattamisessa asianmukaisesti rekisteröityjen saataville vuokranantajan ohjeiden mukaisesti.

### **12. ERITYISEHDOT**

*Tämä vuokrasopimus on ehdollinen ja edellyttää vuokralaisen puolelta, että Helsingin kaupungin hallitus ja valtuusto päättää vuokrasopimuksen hyväksymisestä.*

*Vuokralainen vastaa siitä, ettei vuorattuihin tiloihin kuuluva piha-alue, piha-alueen maaperä ja pohjavesi pilaannu vuokra-aikana.*

### **13. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia, mukaan lukien kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta siltä osin kuin tässä vuokrasopimuksessa ei ole sovittu laista poikkeavia ehtoja.

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluihin.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä sopimukseen, tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### **14. LIITTEET**

**Tähän sopimukseen kuuluvat seuraavat liitteet:**

**Liite 1:** Pohjakuvat

**Liite 2:** Rakennustapaselvitys

**Liite 3:** Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko

Jos vuokrasopimuksen ja liitteiden välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensisijassa vuokrasopimusta ja sen jälkeen liitteitä niiden mukaisessa numerojärjestyksessä.

### **15. KÄSITTEET**

Tämän sopimuksen ja siihen kuuluvien liitteiden käsitteitä tulkitaan Kiinteistöliiketoiminnan Sanaston (RAKLI) ja Kiinteistötalouden johtamisen käsitteiden (KTI) mukaan.

**16. ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle. Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa vuokrasopimukseen ja sen liitteisiin ja sitoutuvat noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin vuokranantajan vuokralleantoi- oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

**Paikka ja aika** HELSINKI 11.01.2021

**Vuokranantaja** *Sponda Investment Properties A Oy*

**Vuokralainen** *Helsingin kaupunki*

Allekirjoitus ja nimenselvennys

Allekirjoitus ja nimenselvennys