

## **VUOKRASOPIMUS**

### **1 VUOKRANANTAJA**

CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF suoraan tai välillisesti perustama ja omistama yhtiö [•] Oy

c/o CapMan Real Estate Oy (Y-tunnus 0749176-2)

Ludviginkatu 6, 00130 Helsinki

### **2 VUOKRALAINEN**

Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6)

Kaupunkiympäristön toimiala

PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki

### **3 VUOKRAKOHDE**

Vuokrakohde on osoitteessa Kansakoulukatu 3, Helsinki sijaitseva kiinteistö rakennukseen (kiinteistötunnus 91-4-162-3, jäljempänä "kiinteistö").

Vuokralainen vuokraa tällä sopimuksella koko kiinteistön, lukuun ottamatta Helen Sähköverkko Oy:lle vuokrattua noin 16,6 m<sup>2</sup> suuruista muuntamotilaa.

Vuokrakohteeseen kuuluu seitsemänkerroksinen toimistorakennus, jonka vuokrattava huoneistoala on yhteensä noin 6.545 m<sup>2</sup>. Vuokrakohteeseen kuuluu rakennuksen huoneistot, yleiset tilat ja alueet sekä rakennuksen ympärillä olevat kiinteistön piha-alueet. Vuokrakohteen alueella olevien pysäköintipaikkojen käyttöoikeus kuuluu myös vuokralaiselle.

Kiinteistön asemapiirros liitteenä 1 ja pohjapiirustukset liitteenä 2.

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

### **4 VUOKRA-AIKA**

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan ja vuokrauskausi alkaa samanaikaisesti, kun kiinteistön omistusoikeus siirtyy Helsingin kaupungilta vuokranantajalle.

Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 30.6.2020 saakka, jolloin vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista. Kiinteistössä toimii vuokrauden alkaessa Helsingin kaupunki ja kiinteistö on ollut Helsingin kaupungin hallinnassa omistusoikeuden perusteella ennen vuokrauden alkua.

Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrakautta määräajalla, jonka pituus on yhdestä neljään (1-4) kuukautta, ilmoittamalla vuokrakauden jatkamisesta ja jatkokauden pituudesta kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen alkuperäisen vuokrakauden päättymistä.

Vuokrakauden jatkuessa vuokralaisen ilmoituksen perusteella jatkokaudelta perittävä vuokra on 133.995 euroa kuukaudessa.

## **5 VUOKRA**

Vuokra on kahdeksankymmentäyksituhatta kaksisataaviisikymmentä (81.250 €) euroa kuukaudessa.

Vuokran määrää ei ole sidottu vuokrattavaan pinta-alaan, vaan vuokran suuruudesta on sovittu vuokrakohteen kokonaisuuden perusteella. Mahdolliset pinta-alan tarkistusmittaukset eivät vaikuta vuokran määrään.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa [X.X.2018 / vuokrakauden alusta lukien.]

Vuokraa määritettäessä on otettu huomioon, että vuokralainen vastaa kaikista kiinteistön käyttöön, hoitoon ja huoltoon liittyvistä kustannuksista, kiinteistöverosta, kiinteistön vakuutuksesta sekä vuosikorjauksiin liittyvistä toimista ja kustannuksista.

Vuokra suoritetaan laskua vastaan kuukausittain kunkin kalenterikuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle korkolain mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

## **6 ARVONLISÄVERO**

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta vuokrakohteen osalta. Sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja jatkuvasti arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

## **7 TILOJEN KUNTO VUOKRASUHTEEN ALKAESSA**

Osapuolet toteavat, että vuokrakohteen on välittömästi ennen vuokrakauden alkua omistanut vuokralainen. Kiinteistön entisenä omistajana vuokralainen tuntee vuokrakohteen kunnan vuokrakauden alkaessa ja sitoutuu siihen, että se ei tule esittämään vuokrakohteen kunnan perusteella vuokranantajaa kohtaan vuokranalennus- tai muitakaan vaatimuksia. Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä.

Kiinteistö vuokrataan nykyisessä kunnossaan pääosin toimistokäyttöön. Kiinteistöllä on myös näyttely-, varasto- ja autohallitiloja, joita vuokralainen käyttää nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde soveltuu siellä harjoitettavaan toimintaan.

Vuokralaisella on oikeus kulloisenkin toimintansa edellyttämiin kunnossapito- ja muutostöihin omalla kustannuksellaan. Rakenteellisiin muutoksiin vaaditaan vuokranantajan hyväksyntä. Vuokranantaja ei ole velvollinen maksamaan vuokralaiselle korvausta tai antamaan vuokranalennusta tai muuta hyvitystä suoritettujen kunnossapito-, muutos- tai korjaustöiden perusteella.

Vuokralaisen tekemät muutostyöt siirtyvät vuokranantajan omistukseen ilman korvausta vuokrasopimuksen päättyessä.

Vuokralainen hankkii kunnossapito- ja muutostöihin tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan sekä päivittää rakennuksen piirustukset ja muut asiakirjat tarvittavilta osin. Vuokranantajalla on oikeus valvoa muutostöiden asianmukaista suorittamista mm. osallistumalla toteuttamiseen liittyviin kokouksiin ja saamalla kaikki töihin liittyvä aineisto käyttöönsä.

## 8

### **TILOJEN HOITO JA KUNNOSSAPITO**

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen kunnossapidosta ja vuosikorjauksista vuokrakauden aikana. Vuokralaisen vastuun piiriin kuuluu vuokrakohde kokonaisuudessaan mukaan lukien kohteessa sijaitsevat rakennukset ja piha-alueet sekä vuokrakohteessa olevat LVISAT- ja muut vastaavat järjestelmät. Vuokralaisen velvollisuutena on pitää rakennukset niiden käyttötarkoituksen mukaisessa sekä turvallisuusvaatimukset ja muut viranomaismääräykset täyttävässä kunnossa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluvat kaikki korjaukset, jotka ovat edellytyksenä sille, että rakennus järjestelmineen säilyy nykyisessä kunnossaan eikä huonone teknisesti (esimerkiksi vesivuodon tai hajoamassa olevan teknisen järjestelmän osan korjaaminen) ja vuokralaisen tulee korjata tällaiset vauriot viipymättä.

Vuokranantaja hyväksyy, että vuokralaisen kunnossapitovelvollisuus tarkoittaa rakennusten pitämistä edellisessä kappaleessa tarkoitetussa kunnossa. Vuokralaisen tähän vuokrasopimukseen perustuva vastuu rakennuksen kunnossapidosta ja siihen liittyvistä kustannuksista alkaa vuokrakauden alkaessa.

Vuokranantaja vastaa vuokrakauden aikana peruskorjausten kustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että kohteessa ei ole suunniteltu toteutettavaksi laajoja rakenteellisia tai taloteknisten järjestelmien peruskorjauksia vuokrakauden aikana eikä peruskorjauksia toteuteta muutoin kuin välitöntä korjausta edellyttävissä pakottavissa tilanteissa, joissa uusiminen tai korjaaminen on välttämätöntä kiinteistön turvallisuuden kannalta tai viranomaismääräysten täyttämiseksi. Peruskorjauksilla tarkoitetaan erillisenä hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennusosakokonaisuus tai sen merkittävä osa uusitaan kokonaisuudessaan entisen tasoiseksi ilman laatumuutoksia.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa havaitsemistaan vioista ja häiriöistä mahdollisimman nopeasti vuokranantajalle. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen ylläpito-, korjaus-, tai peruskorjaustöiden suorittamisen ajalta tai jaksolta, jolloin mahdolliset töissä tapahtuneet virheet tai puutteet töissä estävät vuokrakohteen käytön osittain tai kokonaan.

Vuokrakohteessa suoritetaan vuosittain [touko-elokuun] aikana tai muutoin tarvittaessa erikseen sovittavana ajankohtana yhteinen katselmus, jossa katselmoidaan vuokrakohteen kunto ja todetaan vuokrakohteessa tarvittavat hoito-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet tämän vuokrasopimuksen mukaisesti.

Mikäli vuokralainen vaatii vuokrakauden aikana peruskorjausta, peruskorjauksen kustannuksista vastaa vuokralainen, paitsi siltä osin kuin peruskorjaus koituu vuokrakauden jälkeen vuokranantajan hyväksi ottaen huomioon vuokranantajan korjaus- ja saneeraus-suunnitelmat.

## **9 HYÖDYKKEET JA PALVELUT**

Vuokralainen tekee kaikki vuokrakohteen käytön edellyttämät hyödykkeiden hankintaa ja palveluiden toimittamista koskevat sopimukset, kuten sähkö-, vesi-, jätevesi- ja lämpösopimukset sekä vartiointi- ja siivoussopimukset suoraan omissa nimissään ja maksaa näistä sopimuksista aiheutuvat kustannukset suoraan hyödykkeitä ja palveluita toimittaville kolmansille osapuolille. Mikäli tällainen menettely ei ole mahdollinen jonkin hyödykkeen tai palvelun osalta, vuokranantaja laskuttaa vuokralaisen vastuulle kuuluvat kustannukset kuukausittain erillisellä laskulla.

## **10 TOIMINTAHÄIRIÖT**

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi, viemäri, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien laiminlyönnistä. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokralaisen tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien laiminlyönnistä.

## **11 VAKUUTUKSET JA KIINTEISTÖVERO**

Vuokranantaja vakuuttaa vuokrakohteen kiinteistön täysarvovakuutuksella, jonka laajuus, ehdot ja hinta ovat tavanomaiset. Vuokralainen kuitenkin vastaa tämän vakuutuksen vakuutusmaksuista. Vakuutusmaksu laskutetaan vuokralaiselta vakuutusmaksujen erääntymisen yhteydessä. Vuokralainen vastaa omaisuutensa ja hallussaan olevan ulkopuolisten omaisuuden sekä vuokratiloissa harjoitettavan toiminnan vaatimista vakuutuksista.

Jos vuokrakohte tuhoutuu tai vahingoittuu, vuokranantaja käyttää vakuutuskorvauksen täysimääräisesti kohteen jälleenrakentamiseen tai korjaamiseen, elleivät osapuolet toi-

sin sovi. Tällaisen jälleenrakentamisen tai korjaamisen tavoitteena on palauttaa kohde vahinkotapahtumaa edeltäneeseen kuntoonsa tai sopijapuolten sopimaan kuntoon.

Vuokralainen vastaa kiinteistöverosta vuokratuokauden ajalta. Vuokranantaja laskuttaa verokustannukset vuokralaiselta vuosittain Verohallinnolle tehtäviä tilityksiä vastaavasti kahdessa erässä.

## **12 KIINTEISTÖN KÄYTTÖÖN LIITTYVÄT MUUT ASIAT**

### **12.1 Mainos- ym. kyltit**

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää vuokranantajan osoittamaan paikkaan mainoskilpiä ja -valoja. Niiden tulee sopeutua kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen poistaa mainoskilvet ja -valot omalla kustannuksellaan siten, ettei poisto vahingoita rakennusta.

### **12.2 Avaimet ja kulunhallinta**

Vuokralainen vastaa rakennuksen lukituksesta ja avainhallinnasta. Avaimet luovutetaan vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalle. Vuokralainen ei ole velvollinen luovuttamaan kulkutunnisteita, jotka ovat ohjelmoitavissa uudelleen käytettäväksi vuokralaisen muissa kiinteistöissä.

Vuokranantajalla on oikeus saada esteetön pääsy vuokrakohteeseen ilmoittamalla siitä etukäteen vuokralaiselle vuokrakohteen kunnan tarkistamista varten ja suunnitellakseen vuokrakohteeseen vuokrasuhteen jälkeen suoritettavia korjaustöitä. Vuokranantaja on oikeutettu tekemään myös rakenteita avaavia tutkimuksia kiinteistössä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle etukäteen. Tutkimukset tulee toteuttaa aiheuttamatta vuokralaiselle ja sen toiminnalle kohtuutonta haittaa tai häiriötä.

### **12.3 Jätehuolto ja ympäristö**

Vuokralainen vastaa jätehuollosta kokonaisuudessaan ja sitoutuu pitämään vuokrakohteen piha-alueineen siistissä kunnossa.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohdetta ei käytetä eikä rakennuksessa tai sen piha-alueella käytetä tai varastoida aineita siten, että rakennus, maaperä tai pohjavesi voisi niistä saastua tai edellyttää muutoin sovellettavien säännösten tai viranomaismääräysten johdosta puhdistamis- tai poistotoimia.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde täyttää koko vuokratuokauden ajan ja sen päättyessä vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta koskevat ympäristö-, terveys- ja muut säännökset.

## **13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS**

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata vuokrakohdetta niiltä osin kuin se ei tarvitse tiloja toimintaansa edellyttäen, että siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai

häiriötä. Vuokralainen vastaa kaikista tämän sopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista velvollisuuksista mahdollisesta alivuokrauksesta huolimatta.

## 14

### POISMUUTTO

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla vuokralaisen toiminnasta johtuva tavanomainen kuluminen huomioon ottaen vuokrakauden alkua vastaavassa kunnossa sekä sellaisessa kunnossa, jota vuokralaisen tämän vuokrasopimuksen mukainen hoito- ja kunnossapitovelvollisuus edellyttää. Vuokratiloissa pidetään poismuuton yhteydessä yhteinen katselmus, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat on vuokralaisen korjattava viipymättä katselmuksessa sovittavan määräajan kuluessa. Mikäli niin ei tapahdu, vuokranantajalla on oikeus teettää sovittun hoito- ja kunnossapitovelvollisuuden edellyttämän tason saavuttamiseksi tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrakauden päättyessä vuokralaisen tulee poistaa vuokrauskohteesta kaikki muut kuin kiinteästi asennetut laitteensa, merkkinsä ja muu irtain omaisuutensa sekä luovuttaa tilat siivottuina. Omaisuus, jota ei ole vuokrasuhteen päättyessä poistettu, siirtyy vuokranantajan omistukseen vastikkeetta. Vuokra-kohteeseen jätetty irtain omaisuus saadaan poistaa vuokralaisen kustannuksella.

Vuokranantaja ei lunasta sopimuksen päättyessä vuokralaisen vuokra-kohteeseen tekemiä muutoksia tai sinne asennettuja koneita tai laitteita, vaan ne siirtyvät vuokranantajalle vuokrasopimuksen päättyessä ilman korvausta. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokralaisella ole velvollisuutta ennallistaa vuokra-kohteeseen tehtyjä muutostöitä.

Vuokralaisen on vuokrakauden päättyessä toimittava yhteistyössä vuokranantajan kanssa vuokra-kohteen hallinnan siirtämiseksi hyvässä järjestyksessä vuokranantajalle. Vuokralaisen on muun muassa siirrettävä vuokranantajalle tai sen osoittamalle taholle kaikki vuokrauksen kohteeseen liittyvä ja sen asianmukaiseen käyttöön tarvittava materiaali, kuten (i) siirrettävissä olevat luvat, lisenssit, päätökset ja vastaavat, jotka liittyvät vuokrauksen kohteeseen ja sen käyttöön; (ii) vuokrauksen kohdetta koskevat suunnitelmat, piirustukset, käsikirjat ja muut asiakirjat; ja (iii) vuokra-kohtetta tai sen käyttöä koskevat huolto-, käyttö- ja palvelusopimukset siinä määrin kuin vuokranantaja nimeää ne siirrettäväksi.

Vuokralainen vastaa vuokra-kohteessa harjoittamansa toiminnan kolmansille mahdollisesti aiheuttamista korvaus- tai vastaavista seuraamuksista suoraan kolmansille myös siltä osin kuin vuokranantaja ympäristö- tai muun lainsäädännön nojalla niistä vuokralaisen ohella ilman omaa tuottamusta mahdollisesti vastaisi.

## 15

### NOUDATETTAVA LAKI

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

**16 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet on ensisijaisesti pyrittävä ratkaisemaan neuvotteluteitse. Erimielisyydet, joita ei voida ratkaista neuvotteluteitse, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

**17 SOPIMUSKAPPALEET**

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

**18 PÄIVÄYS**

Helsingissä \_\_\_/\_\_\_ 2018

**19 ALLEKIRJOITUKSET**

Vuokranantaja:  
CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF perustama ja määräämä yhtiö [•] Oy

\_\_\_\_\_

Vuokralainen:  
Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

\_\_\_\_\_

**Liitteet**

1. Asemapiirros
2. Vuokrakohteessa sijaitsevien tilojen pohjapiirustukset