



## VUOKRASOPIMUS

SOPIMUS N:O 528

### 1. VUOKRANANTAJA

Nimi ja osoite	
Helsingin Vesi Ilmalankuja 2 A 00240 Helsinki	
Puhelin	Telefax
310 1681	310 33321
Pankkiyhteys	
OKO-Pankki 572302-277817	

### 2. VUOKRALAINEN/VUOKRALAISET

Nimi ja osoite	
Hels kaup rakentamispalvelu PL 1660 00099 Helsingin kaupunki	
Puhelin	Telefax
Ly-tunnus tai syntymäaika	

### 3. VUOKRAUSKOHDE

Osoite:		
Ilmalankuja 2 L, 3 kerros, 00240 Helsinki		
Vuokrattavat tilat ja niiden käyttötarkoitus:		
Toimistotilaa		
Pinta-ala m <sup>2</sup> ks. liite 3	<input checked="" type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä 2	<input type="checkbox"/> Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake

### 4. VUOKRA-AIKA

Määräaikainen <input checked="" type="checkbox"/>	Alkamispäivä ks. liite 3	Päättymispäivä ks. liite 3	Hallinto-oikeuden siirtymispäivä ks. liite 2
Toistaiseksi voimassa <input type="checkbox"/>	Alkamispäivä	Irtisanomisaika	Hallinto-oikeuden siirtymispäivä

### 5. VUOKRA

Vuokra määräytyy huoneistoneulioiden mukaan ks. liite 3	Vuokranmaksukausi <input checked="" type="checkbox"/> kk <input type="checkbox"/> Muu, mikä	Eräpäivä <input checked="" type="checkbox"/> LHVL:n mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä
Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisä- verolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään alv kulloinkin voimassa olevan <input checked="" type="checkbox"/> verokannan mukaisesti.	Viiivästyskorko <input checked="" type="checkbox"/> korkolain mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä %	Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen ks. liitteet 2 ja 3

### 6. VAKUUS

Tämän sopimuksen velvoit- teiden täyttämisen vakuudeksi <input type="checkbox"/> toimitetaan vakuus	Vakuuden antaja <input type="checkbox"/> vuokranantaja <input type="checkbox"/> vuokralainen	Vakuus ja sen arvo	Viimeinen toimituspäivä
---	--	--------------------	-------------------------

### 7. VUOKRAN KOROTTAMINEN

<input checked="" type="checkbox"/> Indeksiehto ks. liite 3	<input type="checkbox"/> Muu peruste	
Vuokra sidotaan <input checked="" type="checkbox"/> Elinkustannusindeksiin <input type="checkbox"/> Muuhun indeksiin, mihin	Vuokra tarkistetaan vuosittain euroilla %:ia	
Perusindeksin julkaisu kk ja -vuosi	Pisteluku	Tarkistusajankohta
Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.		Tarkistusajankohta/-kohdat





## VUOKRASOPIMUS

### VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

LIITE N:O 1

Ellei sopimuksessa, nfiissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovituu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

1. Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet ottaen kohtuudella voidaan vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovituu erikseen liitteessä.

2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutos terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin.

3. Vuokran määrässä on otettu huomioon, että vuokralaisella on korjaus- ja kunnossapitovastuu. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kufutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

4. Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa.

5. Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavankumaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle.

Olenmaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.

6. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesta alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vastaavasta seikasta. Vuokralaisen on tehtävä asiasta vuokranantajalle kirjallinen hakemus.

7. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai se osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

8. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräävät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön rakennusten koko huoneistoalasta.

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

10. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien.





15.12.2009

94 §  
TOIMISTOTILOJA KOSKEVAN VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN  
HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENTAMISPALVELUN KANSSA

## Estyslistan asia 7

Johtokunta päätti oikeuttaa Helsingin Veden toimitusjohtajan tekemään Ilmala 2 vesitornin kolmannen kerroksen peruskunnostettavista toimitiloista 10 vuoden vuokrasopimuksen Helsingin kaupungin rakentamispalvelun kanssa.

Helsingin Vesi ja Helsingin kaupungin rakentamispalvelu (Rakpa) ovat syksyllä 2008 käynnistäneet neuvottelut Ilmala 2 vesitornissa sijaitsevien Helsingin Veden omistuksessa olevien toimitilojen vuokraamiseen Rakpan pääkonttoria varten. Neuvottelujen perusteella on päädytty ratkaisuun, jonka mukaan Rakpa vuokraa n. 2 000 k-m<sup>2</sup> peruskunnostettavaa toimitilaa vesitornin 3. kerroksesta.

Vuokrasopimuksessa noudatettavat periaatteet tulevat olemaan seuraavat:

**Kohde** Ilmala 2 vesitornin kolmas (3.) kerros, yhteensä n. 2 000 k-m<sup>2</sup>. Vuokralaisella on optio koko 3. kerroksen vuokraamiseen (yhteensä n. 2 990 k-m<sup>2</sup>) 30.9.2010 asti.

**Kohteen kunnostaminen**

Vuokranantaja kunnostaa tilat vuokralaisen tarpeiden mukaisiksi toimitiloiksi arkkitehtitoimisto Mattiveikko Salo Oy:n huonetilas suunnitelman periaatteiden mukaan. Kunnostuskustannuksista vastaa vuokranantaja ja töiden toteutuksesta vuokralainen.

Korjauskustannusten kustannusarvio on yhteensä n. 3 milj. euroa, josta n. 2 milj. euroa luokitellaan peruskorjauskustannuksiksi (poistoaika 25 vuotta) ja n. 1 milj. euroa (poistoaika 10 vuotta) vuokralaisen tarpeiden mukaisiksi tilojen muutuskustannuksiksi.

**Vuokra-aika ja vuokran suuruus**

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen tilojen luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön.

Vuokran hoitovastikkeen suuruus on 9,40 euroa/m<sup>2</sup> ja 9,21 euroa/m<sup>2</sup>, mikäli vuokralainen vuokraa koko kerroksen.

15.12.2009

Pääomavastike määräytyy todellisten kunnostuskustannusten perusteella. Pääomavastikkeen korko on 12 kuukauden eurobor + 1 %.

#### Vuokran tarkistaminen

Hoitovastikkeen osuus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) ja tarkistetaan kalenterivuositain verraten lokakuun indeksilukuja (pisteluku 10/2009 = 1723).

Pääomavuokran korko tarkistetaan kalenterivuositain hoitovastikkeen tarkistamisen yhteydessä. Korko määräytyy lokakuun viimeisen päivän 12 kuukauden euriborin noteerauksen mukaan.

#### Erilliskorvaukset

Tavanomaisesta toimistokäytön mukaisesta sähkökäytöstä vuokranantaja perii korvauksen (nyt 0,40 euroa/m<sup>2</sup>). Vuokralainen voi tehdä oman sähkösopimuksen mikäli kaikki vuokralaisen vuokratilan sähkökäyttö voidaan erillismittaroida.

#### Muut ehdot

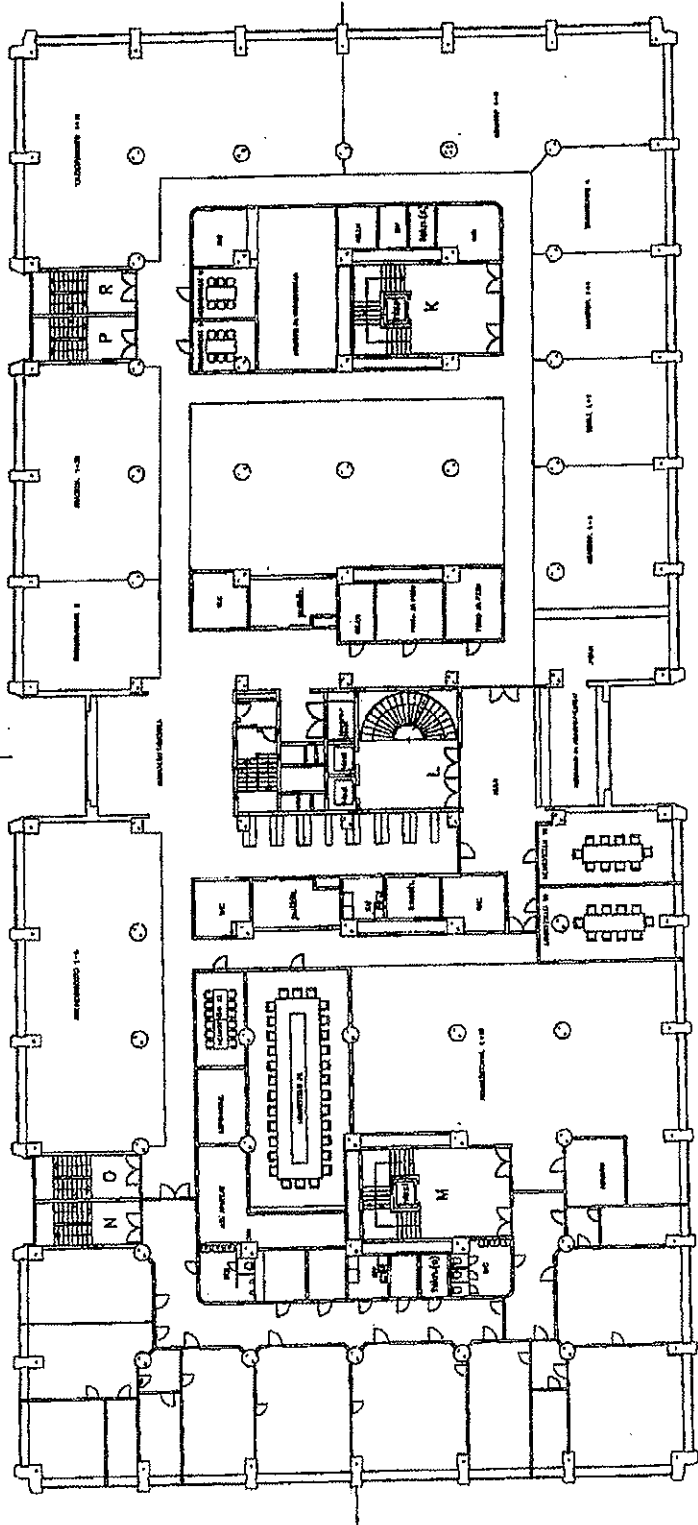
Vuokralainen vastaa mahdollisesti tarvitsemiensa teknisten järjestelmien (esim. kulunvalvonta, työajanseuranta, murtohälytysjärjestelmät, kameravalvonta, tukiasemat, jne.) sekä tilojen lukitusjärjestelyiden asennuskustannuksista sekä niiden käytöstä, huollosta ja ylläpidosta aiheutuneista kustannuksista.

Pöytäkirjanote Rakentamispalveluille.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Miikka Pekkarinen  
johtokunnan sihteeri

LIVRE 4



GENERAL INFORMATION	
Project No.	
Scale	
Date	
Author	
Reviewer	
Approved	
Checked	

SPECIFICATIONS	
Room No.	
Room Name	
Area	
Volume	
Height	
Notes	