

VUOKRASOPIMUS LUONNOS

VUOKRANANTAJA	Helsingin yliopisto PL 33 (Yliopistonkatu 4) 00014 HELSINGIN YLIOPISTO Y-tunnus 0313471-7				
VUOKRALAINEN	Helsingin kaupunki Tilakeskus PL 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Y-tunnus				
VUOKRAUSKOHDE	<p>Osoitteessa Viikinkaari 11, 00790 Helsinki sijaitsevat tilat, joiden vuokrattava ala on noin 1049 m². Kiinteistön omistaja on Helsingin yliopistokiinteistöt Oy, jonka suositukseen Helsingin yliopiston oikeus rakennuksen vuokraaminen perustuu.</p> <p>Helsingin yliopistokiinteistöt Oy vuokraa rakennuksen kokonaisuudessaan Helsingin yliopistolle, joka vuokraa tässä sopimuksessa tarkoitetut tilat edelleen kokonaisvuokralla Helsingin kaupungille.</p>				
VUOKRA	<p>Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja hoitovuokrasta.</p> <p>Nämä ovat vuokrasuhteen alkaessa:</p> <table><tr><td>Pääomavuokra</td><td>11,51 €/htm²/kk (alv 0 %)</td></tr><tr><td>Hoitovuokra</td><td>6,44 €/htm²/kk (alv 0 %)</td></tr></table> <p>Hoitovuokra perustuu kiinteistöyhtiön päättämään hoitovastikkeeseen ja sitä peritään ja tarkistetaan kiinteistöyhtiön yhtiökokouksen päätösten mukaan.</p> <p>Kaikkiin veloituksiin lisätään kulloinkin voimassaoleva arvonlisävero.</p> <p>Vuokraan sisältyy lämmitys, kylmä ja kuuma vesi, sähkö, kiinteistön hoito ja huolto, rakennuksen kunnossapito, ja tavanomainen yhdyskuntajätehuolto.</p> <p>Vuokra on maksettava kuukausittain etukäteen vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.</p>	Pääomavuokra	11,51 €/htm ² /kk (alv 0 %)	Hoitovuokra	6,44 €/htm ² /kk (alv 0 %)
Pääomavuokra	11,51 €/htm ² /kk (alv 0 %)				
Hoitovuokra	6,44 €/htm ² /kk (alv 0 %)				
PINTA-ALAT	<p>Vuokrauksen kohteena olevan huoneiston pinta-ala on 1108 htm², jota kiinteistöyhtiö käyttää tämän sopimuksen mukaisten tilojen hoitovastikkeen veloituspäätteenä. Vuokralaiselle vuokrattavien tilojen pinta-ala on 1049 m².</p> <p>Vuokrasuhteen alkaessa kiinteistöyhtiön perimä hoitovastike on 6,10 €/htm²/kk, jonka veloituspäätteenä on 1108 htm². Vuokralaiselta perittävä hoitovuokra on euromääräisesti sama, mutta sen yksikköhinta on edellä laskettu 1049 m² kohti.</p> <p>Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Tässä sopimuksessa käytettävät pinta-ala tiedot vastaavat yhtiöjärjestyksessä ilmoitettuja nimellispinta-aloja.</p>				
VUOKRA-AIKA	<p>Vuokra-aika alkaa, xx.xx.2013.</p> <p>Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi yhden (1) vuoden molemminpuolisella irtisanomisajalla siten, että sopimuksen ensimmäinen irtisanomispäivä on 14 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.</p>				
INDEKSIEHTO	<p>Vuokran pääomavuokraosuutta tarkistetaan vuosittain 1.1. Hoitovuokra tarkistetaan yhtiökokouksen päätösten mukaan. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuoden 2013 maaliskuun pisteluku 1889 ja vertailuindeksinä käytetään vuokratarkistusta edeltävän lokakuun pistelukua. Indeksien laskiessa vuokra ei kuitenkaan laske.</p>				

MUUT EHDOT

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa (1501/93) määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut tämän sopimusehdon vastaisesta sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

Jos kiinteistön omistaja purkaa kiinteistöyhtiön ja muuttaa kohteen kiinteistömuotoiseksi, vuokra muutetaan kokonaisvuokraksi siten, että pääoma- ja hoitovuokra lasketaan yhteen ja niiden summaan sovelletaan indeksiehtoa samoin perustein kuin pääomavuokraan.

Vuokralainen ei saa siirtää tätä vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokratiloja ja käytössään olevia yhteisiä tiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin on terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan erityisen huolellisesti käyttöönsä uskotuista avaimista. Yleisavaimet ja niihin rinnastettavat vahvat avaimet pitää säilyttää kohteessa erikseen annettujen ohjeiden mukaisesti. Vuokralainen ei saa tilata itselleen lisäavaimia ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Jos sopimuskauden päättyessä vuokralainen ei palauta kaikkia kuittaamiaan avaimia, niin vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle lukoston uudelleensarjoituksesta aiheutuvat kustannukset.

Vuokralainen on hallinnut tiloja jo ennen tämän sopimuksen tarkoittaman vuokrasuhteen alkua. Tämän takia vuokralainen ei voi vedota huoneiston kunnan puutteellisuuteen, jos em puutteellisuus aiheutuu seikoista, jotka olivat olemassa tai tiedossa jo ennen vuokrasuhteen alkua.

Vuokralainen vastaa itse vuokratiloissa säilyttämänsä irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta.

Vuokrasuhteessa noudatetaan muutoin, mitä laissa liikehuoneiston vuokrauksesta (482/95) on säädetty.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle

Helsinki _____ päivänä _____ kuuta 2013

Helsingin yliopisto

Helsingin kaupunki

Anna-Maija Lukkari
Toimitilajohtaja

Arto Hiltunen
Tilakeskuksen johtaja

Mauri Laakso
Kiinteistöpäällikkö