

1. Osapuolet

Vuokranantaja	Kiinteistö Oy Valuraudankuja 3	Puhelin	010 400 6446	
Osoite	:/o Conficap Oy, Salomonkatu 17, 00100 HELSINKI		Y-tunnus	2076819-9
Yhteyshenkilö	Petteri Puumalainen			
Sähköposti	petteri.puumalainen@conficap.com	Puhelin	050 522 8783	

Vuokralainen	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennukset ja yleiset alueet/Tilapalvelut	Y-tunnus	0201256-6	
Osoite	Työpajankatu 8, 00099 Helsingin kaupunki		Puhelin	09 3102611
Yhteyshenkilö	Timo Vierelä			
Sähköposti	timo.vierela@hel.fi kaupunkiymparisto@hel.fi	Puhelin	040 6260273	

2. Vuokrakohte

Kohteen nimi	Kiinteistö Oy Valuraudankuja 3	Osoite	Valuraudankuja 3, 00700, Helsinki
Käyttötarkoitus	Opetus-, ruokala- ja sosiaalililat	Tunnus	
Kohteen kuvaus	Stadin ammatti- ja aikuisopisto		
Pinta-ala	4856 m ²	<i>Lopullinen pinta-ala määritellään, kun osapuolet toteavat yhteisesti, että vuokra-ala voidaan vahvistaa. Vuokra 9€/m2/kk alv 0%</i>	

3. Vuokra-aika

Sopimuksen voimassaolo	Alkamispäivä	Päätymispäivä	Hallintaoikeuden siirtymispäivä
määräaikainen	vuokranantajan erikseen ilmoittamana ajankohtana	48kk hallintaoikeuden siirtymisestä	vuokranantajan erikseen ilmoittamana ajankohtana
Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä		Sopimus voi päättyä aikaisintaan	
		48kk hallintaoikeuden siirtymisestä	
Irtisanomisaika		Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa	
		vuokranantajan erikseen ilmoittamana ajankohtana	

4. Vuokra

Perusvuokra/ kk	9€/m ²	€ (alv 0%)	Investointivuokra	kts Liite 1. kohta muutostyöt	€ (alv 0%)
<i>Vuokrakohte on arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokriin lisätään arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen arvonlisävero, joka on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 24%</i>					
Vuokranmaksukausi	1 kk		Viivästyskorko	korkolain (633/1982) mukainen	
<i>Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 2. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle vuokranmaksutilille</i>					

5. Vakuus

Vakuus vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämiseksi	Viimeinen toimituspäivä	Vakuuden arvo, euroa
Nimitakaus		

6. Vuokran tarkistaminen

Tarkistustyyppi	Indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan	Elinkustannusindeksi 1951:10 = 100
Perusindeksin julkaisukuukausi ja vuosi	huhtikuu 2021	Pisteluku	1966
		Tarkistusajankohdat	tammikuu ja heinäkuu
<i>Tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä tiedossa olevaa indeksiä. Vuokran korotus on aina vähintään 1% ja mikäli indeksiluku alenee, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.</i>			

7. Muut ehdot

On sovittu noudatettavan liitteissä ilmeneviä ehtoja. Mikäli tämän Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriita, noudatetaan ensisijaisesti tässä Vuokrasopimuksessa sovittua.
Liite 1: Muut ehdot
Liite 2: vuokrasopimuksen ehdot
Liite 3: vastuunjako
Liite 4: Pohjakuva
Liite 5: Muutostyöt

Paikka ja aika	Helsinki 4.5.2021	
Vuokranantaja	Kiinteistö Oy Valuraudankuja 3	Vuokralainen
		Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala/Rakennukset ja yleiset alueet/Tilapalvelut
	_____	_____
	Antti Pitkänen	Petteri Puumalainen
	Allekirjoitus ja nimenselvennys	

Liite 1. Muut ehdot

Autopaikat

Vuokralaisella on mahdollisuus vuokrata autopaikkoja kiinteistöstä erillisellä sopimuksella.

Autopaikat: vuokrataan erikseen henkilökunnan käyttöön tarpeen mukaan. Henkilökunta maksaa oman autopaikan itse jos sellaisen haluaa.

Vuokratut lisävaimet

Vuokralaiselle luovutetaan hallinnanluovutuksen yhtydessä enintään viisi (5) avainta. Vuokralaisella on oikeus tilata lisävaimia hintaan 20€/kpl

Muuta:

Muutostyöt

Vuokrakohteen tilat saneerataan tämän vuokrasopimuksen liitteen 5 mukaisesti.

Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan ja vastuullaan liitteen 5 mukaiset muutostyöt Vuokrakohteessa ennen Vuokrakohteen hallinnan luovutusta.

Vuokralainen maksaa perusvuokran lisäksi liitteen 5 mukaisten muutostöiden suorittamiseksi vaadittavasta Vuokranantajan investoinnista toteutuneiden, ulkopuolisille urakoitsijoille ja muille tahoille maksettuihin ja muihin kustannuksiin perustuvaa investointivuokraa. Investointivuokra lasketaan neljän vuoden ajalle kuukausittaisella tasaerällä 6% tuottovaatimuksella.

Investointivuokra vahvistetaan toteutuneiden kulujen perusteella ennen vuokrakauden alkua. Investoinnin ollessa 3 700 000 euroa on investointivuokra 86 462,3 euroa/kk (+ alv 24%).

Mikäli muutostöiden kustannukset ylittävät 3 700 000 euroa (+ alv 24 %), ylittävä euromäärä laskutetaan Vuokralaiselta yhtenä eränä muutostöiden taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua, kuitenkin aikaisintaan vuokranmaksuvelvollisuuden alettua.

Vuokralaisella on oikeus koska tahansa vuokrasuhteen aikana maksaa investoinnin maksamatta oleva osuus ennenaikaisesti kokonaan tai osittain Vuokranantajalle, joka pienentää investointivuokran määrää vastaavasti eikä takaisinmaksettavalle investointille makseta korkoa takaisinmaksupäivän jälkeiseltä ajalta.

Muuta

Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta xx.x.2025 jälkeen ilmoittamalla siitä 6 kuukautta ennen (xx.x.2025) vuokranantajalle. Vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 6kk irtisanomisajalla jos vuokralainen käyttää tätä oikeutta.

Ylläpito, huolto ja korjaus:

Vastuunjakotaulukko liitteenä.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan oman liiketoimintansa käytössä olevien laitteiden ylläpidosta, huolloista ja korjauksista sekä vastaa kaikista liiketoimintaansa liittyvistä viranomaisluvista tms.

Vuokranantaja vastaa kiinteistö- ja ulkoalueiden ylläpidosta.

Vesi ja Lämmitys:

Sisältyy vuokraan.

Sähkö:

Vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen ja vastaa kuluista.

ICT, puhelin ja turvallisuus:

Vuokralainen tekee telekommunikaatio-, ICT- sekä turvallisuuspalveluja, yms. koskevat sopimukset erikseen ao. palveluntuottajan kanssa ja vastaa näihin liittyvistä mahdollisista muutostyö- ja ylläpitokustannuksista.

Siivous:

Vuokralainen vastaa tilojensa siivouksesta.

Conficap