

VUOKRASOPIMUS

1 Vuokranantaja

Leipätehdas Helsinki Oy (jäljempänä "Vuokranantaja")

Osoite: c/o Juhola Asset Management Oy
Henry Fordin katu 5 H 10
00150 Helsinki

Y-tunnus: 2778462-6

2 Vuokralainen

Helsingin kaupunki (jäljempänä "Vuokralainen")

Osoite: Elimäenkatu 5
00510 Helsinki

Y-tunnus: 0201256-6

3 Vuokrauskohte

Leipätehdas (jäljempänä "Kiinteistö")

Osoite: Kaikukatu 4, Helsinki

Käyttötarkoitus: toimistotila, kokoontumistilat, varasto

Laajuus: noin 1375 m² 2. kerroksessa.

Yllä mainittu pinta-ala on huoneistoneliömetrejä.

Tilojen todellista pinta-alaa ei ole yhteisesti mitattu ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista, joten pinta-ala voi poiketa todellisesta pinta-alasta. Mahdolliset poikkeamat pinta-alassa eivät oikeuta Vuokralaista vuokran alennukseen eivätkä Vuokranantajaa vuokran korottamiseen.

Tilojen pohjakuva on esitetty liitteessä 2.

4 Vuokra-aika

Vuokra-aika on määräaikainen alkaen 1.3.2018 ja päättyen 28.2.2030. Vuokra-aika päättyy 28.2.2030 ilman erillistä irtisanomisilmoitusta.

Tilat luovutetaan Vuokralaisen hallintaan erikseen sovittuna ajankohtana kuitenkin aikaisintaan 1.1.2018. Mikäli hallinnanluovutuksesta ei erikseen sovita, tilat luovutetaan Vuokralaisen hallintaan vuokra-ajan alkamispäivänä 1.3.2018.

5 Vuokran määrä

Kokonaisvuokra on 27 500 euroa/kk (alv 0 %). Kokonaisvuokraa tarkistetaan kohdan 6 mukaisesti.

Kaikki hinnat ovat ilmoitettu arvonlisäverottomina. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokralainen vastaa siitä, että tilat ovat koko sopimuskauden ajan arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä. 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.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot, kiinteistöveron korotukset ja maksut lisätään vuokraan täydestä arvostaan.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 3. päivään mennessä. Vuokra maksetaan Vuokranantajan osoittamalle pankkitilille. Viivästyneelle vuokraerälle on maksettava viivästyskorkoa korkolain säännösten mukaisesti.

Käyttökustannusten kattamiseksi peritään kokonaisvuokran lisäksi sähkömaksua kohdan 10 mukaisesti. Sähkömaksu maksetaan kuukausittain Vuokranantajalle vuokran maksun yhteydessä.

6 Vuokran tarkistus

Vuokra sidotaan 100 %:sesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksilaskennan perusindeksinä on lokakuun 2017 indeksipisteluku.

Tarkistettua vuokraa peritään seuraavan tammikuun alusta lukien Vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Vertailuindeksinä käytetään kunkin lokakuun indeksipistelukua. Vuokra ei kuitenkaan koskaan laske indeksipisteluvun laskiessa. Ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan 1.1.2019.

7 Vuokravakuus

Vuokralainen ei luovuta vuokravakuutta.

8 Vuokrattavien tilojen käyttö

Vuokrattavien tiloja saadaan käyttää toimistotilana, esitystilana ja varastona kuten pohjakuvassa on määritelty. Muuhun tarkoitukseen tiloja saadaan käyttää vain Vuokranantajan etukäteen antamalla kirjallisella suostumuksella.

Vuokralainen sitoutuu pitämään salin (V227) verhoja auki klo 14.00 asti, jotta kerrosten 3 ja 3P tiloihin saadaan luonnonvalo. Vuokralainen pyrkii myös pitämään salin (V227) äänitasoa kohtuullisena toimistoaikana klo 8 – 16. Vuokranantaja huolehtii osaltaan, ettei Vuokranantajan tai vuokrakohteen muiden vuokralaisten toiminta kohtuuttomasti häiritse Vuokralaista.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat Kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen sitoutuu olemaan säilyttämättä irtaimistoaan käytävillä ja muissa yleisissä tiloissa. Vuokranantajalla on Vuokralaista huomautettuaan oikeus poistaa käytävillä tai muissa yleisissä tiloissa Vuokralaisen säilyttämä irtain omaisuus Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisella on Vuokranantajan kirjallisella hyväksynnällä oikeus tehdä kustannuksellaan sellaisia muutostöitä, jotka eivät vaadi ao. viranomaislupia. Samalla on sovittava, tuleeko Vuokralaisen palauttaa tilat muutostöiden osalta kustannuksellaan siihen kuntoon kuin ne olivat vuokrakauden alkaessa. Muutostöistä ei vuokra-ajan päättyessä suoriteta vuokralaiselle erillistä korvausta. Mikäli tiloihin Vuokranantajan suostumuksella asennetaan Kiinteistöön liitettäviä kiinteitä laitteita, ne jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta Vuokranantajan omistukseen, ellei toisin ole erikseen sovittu.

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa kiinnittää mainos- ja nimikilpiä tai muita vastaavia liikemerkkejä Kiinteistön yleisiin tiloihin, julkisivuihin tai tontin alueelle. Vuokralaisen on laadittava kilvistä ja muista vastaavista liikemerkeistä kirjalliset suunnitelmat. Vuokralainen vastaa kilpien ym. toteutuksesta ja käytöstä aiheutuvista kustannuksista. Vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen kustannuksellaan purkaa kilvet ym. sekä palauttaa Kiinteistön tilat ennen kilpien asentamista vastaavaan tilaan.

Vuokralainen toimittaa tavanomaiset kiinteistöjätteensä kiinteistön jäteasemalle ja lajittelee ne Vuokranantajan ohjeiden mukaan. Toimintansa erityisjätehuollosta (esim. lavastepurkujäte) ja ongelmajätteistään vuokralainen vastaa kustannuksellaan noudattaen Kiinteistössä sovellettavaa jätteiden lajittelua.

9 Vuokrauskohteen kunto ja kunnostaminen

Tiloissa suoritetaan muutostöitä ennen vuokra-ajan alkamista yhteisesti sovitulla tavalla liitteenä olevan pohjakuvan, rakennustyöselostuksen ja hankintarajataulukon mukaisesti. Vuokranantaja vastaa muutostöiden kustannuksista. Muutostöiden yhteenlaskettu kokonaisbudjetti on 700.000 euroa (plus ALV), jonka perusteella myös tämän vuokrasopimuksen mukainen vuokran määrä on

SUMMA

REAL ESTATE

määritetty. Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan myötävaikuttamaan siihen, että muutostöistä aiheutuvat kustannukset pysyvät asetetun budjetin rajoissa. Vuokralaisen tulee muutostöiden suunnittelussa esimerkiksi materiaalivalintojen osalta edesauttaa sitä, ettei asetettua budjettia ylitetä. Vuokralainen on osallistunut liitteenä olevan pohjakuvan ja rakennustyöselostuksen laadintaan ja todennut, että niiden mukaiset muutostyöt täyttävät Vuokralaisen asettamat vaatimukset vuokrakohteelle. Vuokralaisella on kuitenkin lopullisten suunnitelmien ja rakennustyöselostuksen valmistumisen jälkeen oikeus esittää lisä- ja muutostöitä saatuaan sille Vuokranantajan etukäteisen hyväksynnän ja edellyttäen, että:

- (i) muutos- ja lisätyöt eivät heikennä sovituissa suunnitelmissa tai rakennustyöselostuksessa esitettyjen muutostöiden tai vuokrakohteen laatua, toiminnallisuutta, käytettävyyttä tai ylläpitoa;
- (ii) muutos- ja lisätyöt eivät johda hallinnan luovutuksen myöhästymiseen; ja
- (iii) muutos- ja lisätyöt eivät johda yllä mainitun tavoitebudjetin ylittymiseen.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokrakohteen sisäilma on laadultaan hyvää ja täyttää viranomaisvaatimukset. Vuokranantaja toteuttaa ennen muuttoa kustannuksellaan tutkimuksen sisäilman laadusta, jonka tulokset se toimittaa Vuokralaiselle ennen vuokrasopimuksen alkamista. Näitä ovat pintojen ja kanavien pölyn määrä (BM-Dustdetector) sekä pölyn koostumus (mitä pölykertymät sisältävät). Mikäli sisäilmatutkimuksen mukaan tiloissa on puutteita, Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan puutteet kustannuksellaan viipymättä.

Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle kaikki kohteessa vuokra-aikana tehtävät tutkimusraportit ja tiedot korjauksista koskien sisäilman laatua. Vuokranantaja on ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittanut Vuokralaiselle tutkimustulokset 29.11.2014 suoritetusta sisäilman puhtauden kartoituksesta, joihin tutkimustuloksiin Vuokralainen on perehtynyt. Vuokralaisella on myös ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista ollut mahdollisuus tutustua Swecon tekemiin muihin tutkimuksiin Swecon toimistolla Ilmalassa.

Jos kohteessa ilmenee vuokra-aikana vakavia ja sisäilmatutkimusten perusteella todennettavia sisäilmaongelmia, Vuokralaisella on oikeus vaatia Vuokranantajaa suorittamaan tarpeelliset toimenpiteet sisäilman laadun korjaamiseksi sille tasolle, ettei sisäilmasta aiheudu terveydellistä haittaa vuokrakohteen käyttäjille. Mikäli Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti sellaisista sisäilmaongelmista, jotka eivät ilmene Vuokranantajan suorittamista sisäilmaa koskevista tutkimusraporteista, Vuokranantajan tulee yhdessä Vuokralaisen kanssa keskustella ja tarvittaessa suorittaa lisätutkimuksia väitetyn sisäilmaongelman todentamiseksi sekä ongelman aiheuttajan selvittämiseksi. Mikäli tällaiset lisäselvitykset osoittavat, ettei sisäilma täytä voimassa olevia viranomaisvaatimuksia, on Vuokralainen oikeutettu pyytämään Vuokranantajaa kohtuullisessa ajassa ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin sisäilman laadun parantamiseksi. Vuokralainen ei tällaisessa tilanteessa ole oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta, ellei Vuokranantaja laiminlyö velvollisuuttaan korjata todennettu sisäilman ongelma kohtuullisessa ajassa saatuaan tarvittavan lisäselvityksen sisäilman laadun ongelmista. Vuokralaisella on sisäilman laadun korjaustöiden ajalta oikeus saada vuokraa kohtuullisesti alennetuksi, mikäli korjaustyöt olennaisesti ja muutoin kuin tilapäisesti estävät tai merkittävästi haittaavat vuokrakohteen tilojen käyttämistä. Vuokralainen ei ole oikeutettu mahdollisen vuokranalennuksen lisäksi muuhun korvaukseen sisäilman puhtauteen tai sitä koskeviin tutkimuksiin tai korjaustöihin liittyen. Selvyyden vuoksi Vuokralaisen itse teettämät henkilöstön sisäilman tyytyväisyystutkimuksiin tai vastaaviin aistinvaraisiin ja mittauksiin

perustumattomiin tutkimuksiin perustuvat väitteet sisäilman ongelmista eivät yksinään oikeuta Vuokralaista vaatimaan vuokrasopimuksen purkamista, vuokranalennusta tai muuta korvausta.

Vuokrakohteen hallinnan luovutuksen jälkeen Vuokranantaja säätää tilojen ilmamäärät vastaamaan Vuokralaisen toimintaa vastaavaksi sekä varmistaa ja osoittaa Vuokralaiselle ilmakehän alipaineistuksen toimivuuden.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että Vuokranantaja ilmoittaa siitä Vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Tässä tarkoitetuissa tapauksissa Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Jos Vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa muun kuin edellä tarkoitetun korjaus- tai muutostyön, Vuokranantajan on ilmoitettava näistä olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista korjaus- ja muutostöistä Vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen työn aloittamista. Tässä tarkoitetuissa tapauksissa Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, jollei tilojen käyttö esty yli 3 kuukauden ajaksi eikä Vuokranantajalla ole osoittaa Vuokralaiselle korvaavia tiloja vuokratilojen käytön estymisen ajaksi.

Vuokranantajan tulee huolehtia siitä, ettei Vuokranantajan edellä tarkoitetuista toimenpiteistä aiheudu Vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu Vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu Vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen tai vuokranalennukseen. Kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset korjaukset ja niistä aiheutuvat lyhytaikaiset ja olennaista vähäisemmät haitat tilojen käytölle eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen tai vuokranalennukseen.

10 Huoneiston kunnossapito

Vuokralainen ja Vuokranantaja vastaavat vuokrauskohteen ylläpidosta ja uusimisesta liitteenä olevan vuokra-ajan vastuurajataulukon mukaisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokralaisen prosessia palvelevien laitteiden, koneiden tms. ylläpidosta ja uusimisesta, ellei kirjallisesti ole toisin sovittu.

Huoneiston käyttökustannusten kattamiseksi Vuokranantaja perii Vuokralaiselta vuokran lisäksi erillislaskulla maksua sähköstä mitatun kulutuksen ja kiinteistön sähkösopimuksen mukaan.

11 Vuokraoikeuden siirtäminen, jälleenvuokraus, alivuokraus ja vuokrakohteen myynti

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan, jälleenvuokrata tai muutoinkaan luovuttaa tilojen hallintaoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata (alle puolet tiloista) tiloja kolmannelle osapuolelle ehdolla, että siitä ei aiheudu Vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä, että tilat ovat koko sopimuskauden ajan arvonalisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä ja että Vuokralainen vastaa tästä huolimatta tämän sopimuksen velvoitteista.

Vuokranantaja voi myydä vuokrakohteen vuokra-aikana kuitenkin siten, että tämä vuokrasopimus sitoo sellaisenaan uutta omistajaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja on tietoinen, että Vuokralainen alivuokraa vuokrakohteesta lyhytaikaisesti kolmansille osapuolille ja että Vuokralainen vastaa tästä huolimatta tämän sopimuksen velvoitteista ja vastuista.

12 Vakuutukset

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrauskohteen/kiinteistön vakuutettuna tavanomaisin kiinteistövakuutusehdoin. Vuokralaisen on vahingon sattuessa tehtävä välittömästi ilmoitus Vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteessa tapahtuva toimintansa aiheuttamista vahingoista sekä vuokrakohteesta olevasta omaisuudestaan kustannuksellaan. Tämä vastuu koskee myös kolmansia osapuolia.

13 Vuokrauskohde vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralaisen on poistettava vuokrauskohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa omaisuus. Vuokrauskohde palautetaan tavanomaista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kuin se oli hallinnanluovutushetkellä, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu vuokratilojen käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Vuokralainen luovuttaa tilat kohdesiivottuna Vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokrauskohteessa pidetään poismuuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuden tai vikojen korjaamisesta, jotka ovat johtuneet Vuokralaisen tahallisuudesta taikka laiminlyönnistä taikka huolimattomuudesta.

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilan avaimet sopimuksen päättymispäivänä Vuokranantajalle.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne Vuokralaisen kustannuksella.

14 Muita määräyksiä

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa ja vuokratuissa tiloissa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot ja toimimaan siten, ettei toiminta tai Vuokralaisen toiminnassaan käyttämät materiaalit ja aineet aiheuta haittaa, vahinkoa tai vaaraa Kiinteistön muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille.

Vuokralainen vastaa kaikista vahingoista, jotka Vuokralainen tai Vuokralaisen luvalla Kiinteistössä oleskelevat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan vuokrauskohteelle, Kiinteistölle tai Vuokranantajalle.

15 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan välisillä neuvotteluilla. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä sovintoon, ratkaistaan tätä sopimusta koskevat riidat Helsingin käräjäoikeudessa.

16 Noudatettava laki

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/1995).

17 Liitteet

1. Vuokra-ajan vastuujakotaulukko
2. Vuokrauksen pohjakuva
3. Muutostyöselostus
4. Hankintarajataulukko
5. Muut suunnitelmat ja selvitykset

18 Allekirjoitukset

Tämä sopimus on laadittu kahtena (2) yhtäpitävänä kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle. Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Helsinki, _____._____.2017

Vuokranantaja

Leipätehdas Helsinki Oy

Vuokralainen

Helsingin kaupunki
