

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja

Helsingin kaupunki, kiinteistöviraston tilakeskus

Y-tunnus 0201256-6

Sörnäistenkatu 1, 3. krs

PL 2213

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Vuokranantajan yhteyshenkilö: NIMI, PUHELINNUMERO, SPOSTI

Vuokralainen

Roslund Hietalahti Oy / Roslund Hietalahti Oy perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun

Y-tunnus 2530862-6

Lönnrotinkatu 34

00180 Helsinki

Vuokralaisen yhteyshenkilö: Kimi Roslund

2. VUOKRAKOHDE

Hietalahden kauppahalli

Lönnrotinkatu 34, 00180 Helsinki

Vuokrakohteen bruttoala on 1914 neliometriä ja vuokrattavissa oleva myymäläala noin 650 – 750 neliometriä. Vuokrakohteen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä kohteen vuokraa ole määritelty pinta-alaperusteisesti.

3. SOPIMUSKOHTEN TARKEMPI MÄÄRITTELY

- 3.1. Tällä sopimuksella vuokrataan Helsingin kaupungin 4. kaupunginosassa kiinteistön 91- 4-9902-8 määräalalla osoitteessa Lönnrotinkatu 34, 00180 Helsinki /Hietalahdentori, sijaitsevat kauppahallirakennus, sekä jäteasema laitteistoineen. Vuokra-alueella sijaitsevat kaksi kioskipaikkaa rakennuksineen eivät kuulu sopimuksella vuokrattaviin kohteisiin.
- 3.2. Kauppahallirakennus vuokrataan käytettäväksi kauppahallina. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavamääräyksiä.
- 3.3. Vuokrakohteeseen kuuluva piha-alue on määritelty liitteessä 1 (aluehallintakartta).
- 3.4. Torialueella liitteeseen 1 (aluehallintakartta) merkitty autopaikoille osoitettu alue sisältyy vuokra-alueeseen.
- 3.5. Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen ulkopuolelle jäävä kauppahallin torialue jää Helsingin kaupungin omistukseen ja että Helsingin kaupunki päättää kyseisen alueen käytöstä.

4. VUOKRA

- 4.1. Vuokra koostuu pääomavuokrasta, jolla katetaan pääomakustannukset, sekä tontinvuokrasta. Ylläpidosta on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 8.
- 4.2. Kohteen pääomavuokra on 9 666,67 euroa/kk (ALV 0%).

- 4.3. Kohteen tontinvuokra on 4553,33 euroa/kk (ALV 0%).
- 4.4. Pääoma- ja tontinvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa 1.1. ja 1.7. lukien elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutoksia vastaavasti. Jos elinkustannusindeksi laskee vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

Perusindeksi on sopimuksen tekohetkellä viimeisin tiedossa oleva indeksilukema (___/2015).

- 4.5. Tämän lisäksi kohteen pääomavuokraa korotetaan 1.1.2018 alkaen siten, että sen hetkinen indeksitarkistettu pääomavuokra kaksinkertaistetaan
- 4.6. Pääomavuokraan ja tontinvuokran osuuteen lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaan.

5. VAKUUS

Vuokralainen toimittaa vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi 3 kuukauden (arvonlisäverollisen) vuokran määrää vastaavan pankkitalletuksen. Vakuus on toimitettava viimeistään 7.1.2016 Vakuutta voidaan käyttää myös rakennukseen kohdistuviin käyttökorvausmaksuihin.

6. VUOKRA-AIKA

- 6.1. Vuokra-aika alkaa 1.2.2016. Vuokrasopimus tulee voimaan sillä ehdolla, että vuokralainen saa hallin toimintasuunnitelmansa toteuttamiseksi tarpeelliset luvat vuokra-ajan alkamishetkeen mennessä ja että kauppahallin nykyisten vuokralaisten kanssa saavutetaan yhteisymmärrys kauppahallin toiminnan periaatteista.
- 6.2. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi siten, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisen ajankohta vuokralaisen puolelta on 31.7.2017 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.
- 6.3. Vuokranantajan puolelta ensimmäinen mahdollinen irtisanomisen ajankohta on 31.7.2019 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.
- 6.4. Sopimuksenmukainen irtisanomisaika sekä vuokranantajalla että vuokralaiselle on 6 kk.

7. VUOKRAUSKOHTIEN KÄYTTÖ JA MUUTOSTYÖT

- 7.1. Vuokralainen on tarkastanut vuokra-kohteen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kun se on luovutushetkellä. Vuokralainen on tutustunut vuokra-kohteen kaava- ja suojelumääräyksiin ja on tietoinen näistä aiheutuvista vaatimuksista rakennuksen julkisivuun sekä sisätiloihin. Vuokralainen on tietoinen siitä, että muutostyöt vaativat kaupungin museon, kaavaviranomaisen sekä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksynnän.
- 7.2. Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hakemisesta ja voimassaolosta.
- 7.3. Vuokra-kohtetta ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun kuin sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.
- 7.4. Vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle suunnitelmansa vuokra-kohteeseen vuokralaisen toimesta toteutettavista toiminnallisista muutoksista. Vuokranantaja on tietoinen

vuokralaisen suunnittelemissa toiminnallisista muutoksista ja antaa suostumuksensa sille toimitettujen suunnitelmien mukaisiin muutostöihin.

- 7.5. Vuokralaisen tulee hyväksyttävä muut tilan käyttötarkoituksen muutokset ja/tai tilaan tehtävät tilojen ominaisuuksia muuttavat muutostyöt vuokranantajalla etukäteen kirjallisesti.
- 7.6. Vuokranantajalla on oikeus palauttaa tila alkuperäiseen kuntoonsa vuokralaisen kustannuksella, mikäli muutostöihin on ryhdytty ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalla on oikeus valvoa töiden suorittamista ja tarkastaa niiden lopputulos.
- 7.7. Vuokralainen vastaa vuokrakohteeseen liittyvien muutostöiden viranomaislupahakemusten ja niiden liitteiden valmistelusta sekä viranomaislupien hakemisesta ja näistä johtuvista kustannuksista. Tilakeskuksen hankepäällikkö allekirjoittaa hakemukset sen jälkeen, kun vuokranantaja on hyväksynyt sille toimitetut suunnitelmat.
- 7.8. Vuokralaisen toimesta vuokrakohteeseen tehdyt muutokset, korjaukset ja investoinnit jäävät vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta, ellei asiasta ole kirjallisesti toisin sovittu.
- 7.9. Vuokralaisen tulee purkaa kaikki tekemänsä lisärakenteet sekä asentamansa kojeet ja laitteet sopimusajan päättymispäivään mennessä, ellei kirjallisesti ole toisin sovittu sekä saattaa rakennuksen osat joita on toiminnassa käytetty sopimuksen alkamishetken kuntoon vuokranantajan niin vaatiessa.
- 7.10. Vuokralainen sitoutuu luovuttamaan Tukutorin torivalvojan käyttöön soveltuvan tilan korvauksetta vuokra-aikana. Mikäli vuokralainen ostaa vuokrakohteen, tämä sitoutuu luovuttamaan kohtuullista vuokraa vastaan kauppahallirakennuksesta Tukutorin torivalvojan käyttöön soveltuva tilan.
- 7.11. Torikauppiaille on oikeus käyttää jäteasemaa nykyisessä laajuudessaan vuokra-aikana.

8. VUOKRAUSKOHTEN YLLÄPITO, KORJAUS- JA HOITOVASTUUT

- 8.1. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen ylläpidosta, joka käsittää vuokrakohteen hoidon, kunnossapidon ja vuosikorjaukset. Vuokralainen vastaa myös vuokrakohteeseen kohdistuvista investoinneista (sisältäen peruskorjaukset ja –parannukset) kokonaisuudessaan kustannuksellaan.
- 8.2. Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin sellaisten rakennelmien, järjestelmien, laitteiden yms. kunnossapidosta, jos ne palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa.
- 8.3. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteeseen sisältyvän jäteaseman tyhjennyksestä, hoidosta, ylläpidosta, korjauksista sekä uusimisesta.
- 8.4. Rakennus on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä tai aiheuta vaaraa rakennuksen käyttäjille tai kolmannelle. Jos vuokrasopimus päättyy siten, että vuokrakohteeseen palautuu takaisin vuokranantajan hallintaan, on vuokrakohteeseen päättyessä luovutettava takaisin vuokranantajan hallintaan vähintään siinä kunnossa, kuin missä se on luovutettu vuokralaisen hallintaan.
- 8.5. Vuokralainen vastaa kaikista vuokrakohteen käyttö- ja huoltokustannuksista kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa kohteen lämmitys-, vesi- ja jätevesikustannuksista sekä jätehuoltokustannuksista, siivous- ja sähkökustannuksista ja solmii näitä koskevat erilliset sopimukset nimissään. Vuokralainen vastaa em. liittymistä aina kulloinkin voimassa

olevien liittymäsopimusten ehtojen mukaisesti siltä osin kuin vastuu on muutoin määritelty rakennuksen omistajalle.

- 8.6. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan hallirakennukseen kuuluvan piha-alueen sekä aluehallintakarttaan merkityn tie-/katuosuuden ympärivuotisesta hoidosta, joka sisältää talvisin lumen luonnin ja liukkaudentorjunnan. Piha- ja katualueen lisäksi talvikunnossapito sisältää myös rakennuksen kattolumien pudotuksen. Vuokra-aluetta ei saa aidata ja vuokralaisen on sallittava huoltoliikenteen kulku torialueen kautta. Vuokrakohteeseen kuuluva piha-alue ja ylläpitovastuuseen kuuluva katualue on määritelty liitteessä 1 (aluehallintakartta).
- 8.7. Vuokralaisen kunnossapitovelvollisuuden seuraamiseksi vuokrakohteessa voidaan suorittaa vuokranantajan toimesta katselmuksia. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan kohteen kunnossapidosta antamia hyvän kiinteistönpitotavan mukaisia ohjeita.
- 8.8. Vuokralainen vastaa vuokraamissaan tiloissa pelastuslain ja sen nojalla annettujen asetusten ja muiden viranomaismääräysten noudattamisesta paloturvallisuuden osalta. Vuokralainen vastaa myös pelastusasetuksen (5.5.2011, 1§ ja 2§) mukaisen pelastussuunnitelman laatimisesta vuokraamiensa tilojen osalta.
- 8.9. Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkeiden tai muun siihen rinnastettavan seikan vuokrauskohteelle aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan. Tämä koskee mm. ovien, ikkunoiden ja niiden lasituksien korjaamista myös ulkopuolisilta osilta.
- 8.10. Vuokralainen vakuuttaa kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.
- 8.11. Vuokralaisen tulee ottaa kiinteistölle täysarvovakuutus vuokranantajan lukuun ja pitää se voimassa koko sopimuksen voimassaoloajan.
- 8.12. Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, jonka vuokrakohteen käyttäminen tai vuokralaisen vastuulle tässä sopimuksessa sovittujen vastuiden laiminlyönti saattaa kolmannelle aiheuttaa.
- 8.13. Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle vuosittain tiedot vuokrakohteen taloteknisten järjestelmien huoltosopimusten sisällöstä sekä tiedot vuokrakohteessa toteutetuista kunnossapitokorjauksista vuokrakohteen ylläpidon seurantaan varten.

9. VUOKRALAISEN OIKEUS VUOKRANMAKSUSTA VAPAUTUKSEEN

- 9.1. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrauskohde ei ole ollut sovitussa kunnossa ainoastaan, jos vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.

10. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, ALIVUOKRAUS JA VUOKRALAISEN ILMOITUSVELVOLLISUUS

- 10.1. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle. Vuokranantajan kirjallinen lupa tarvitaan myös liikkeen luovutustapauksessa.

- 10.2. Vuokralaisella on oikeus alivuokrata hallitsemiaan tiloja ilman vuokranantajan erillistä suostumusta tai kuulemista.
- 10.3. Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle osapuolelle siten, että tämän sopimuksen ehdot ja määräykset eivät muutu eikä niihin tehdä mitään lisäyksiä tai täsmennyksiä. Vuokranantaja ei tule käyttämään em. oikeuttaan ennen 1.2.2018.

11. VUOKRAUSKOHTTEEN ARVONLISÄVEROLLINEN KÄYTTÖ, VUOKRALAISEN ILMOITUSVELVOLLISUUS JA VASTUU ARVONLISÄVEROPALAUTUKSISTA

- 11.1. Tässä sopimuksessa sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero, joka määräytyy kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan. Vuokranantaja on hakeutunut vuokrattujen tilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde on sopimuskauden arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa tai kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle vuokraohtteen osalta tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä vastaavan määrän ja muut asian selvittämisestä aiheutuvat kustannukset, mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisesta johtuvasta syystä palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä.
- 11.2. Vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokraohtteeseen arvonlisäverolain mukaisten kiinteistöinvestoinniksi luettavien korjaus- ja parannustoimenpiteiden seurannasta arvonlisäverolain (30.12.1993/1501) 121 a §:n mukaisella tarkastelujaksolla. Mikäli vuokrasuhde päättyy siten, että vuokrakohde siirtyy takaisin vuokranantajan hallintaa, vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle vuokrasuhteen päättyessä arvonlisäverolain 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen.

12. MUUT VEROT JA MAKSUT

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset verot ja maksut voidaan vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella lisätä vuokraan.

13. VUOKRALAISEN OSTO-OPTIO VUOKRAKOHTTEESEEN

- 13.1. Vuokralaisella on osto-oikeus vuokraohtteeseen kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta siten, että osto-optiota voidaan käyttää aikaisintaan 1.11.2017 ja osto-optiota tulee käyttää viimeistään 31.1.2018. Osto-option käyttämisestä tulee ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti yhtä kuukautta ennen osto-option käyttämistä. Mikäli osto-optiota ei ole käytetty viimeistään 31.1.2018, optio raukeaa. Vuokralaisen on ilmoitettava osto-option käytöstä kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään 31.7.2017.
- 13.2. Kauppahinta on ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan kohteelle määrittämä markkina-arvo.
- 13.3. Tämän kauppahinnan lisäksi myyjälle maksetaan lisäkauppahintaa, jonka suuruus määräytyy perustettavan kiinteistöosaakeyhtiön kalenterivuonna 2017 toteutuneen kauppahallin vuokraustoiminnan bruttolikevaihdon perusteella.
- 13.4. Lisäkauppahintaa ei makseta, jos toteutunut liikevaihto jää alle 400 000 (neljäsataatuhatta) euroa.

- 13.5. Lisäkauppahintaa maksetaan, jos vuokralaisen liikevaihto on vähintään 400 000 euroa. Jos toteutunut liikevaihto on vähintään 600 000 euroa, lisäkauppahintaa suoritetaan 450 000 euroa.
- 13.6. Jos vuokralaisen toteutunut liikevaihto on yli 400 000 euroa ja alle 600 000 euroa, lisäkauppahintaa määritellään lineaarisesti noudattaen seuraavaa laskukaavaa:
- $$\text{LKH} = 2,25 \times \text{LV} - 900.000 \text{ €}$$
- Jossa LKH = lisäkauppahinta ja LV = liikevaihto
- 13.7. Lisäkauppahinta maksetaan kolmen kuukauden kuluessa kiinteistöosakeyhtiön kalenterivuoden 2017 vahvistetusta tilinpäätöksestä.
- 13.8. Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, rakennuksen myynnissä noudatetaan tämän vuokrasopimuksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisia ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti edellyttämiä lisäehtoja sekä kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja. Samanaikaisesti lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella ostajalle perustetaan vuokraoikeus Myyjän omistaman kiinteistön määrärajaan, jolla kaupan kohde sijaitsee. Kauppakirjaluonnos on tämän vuokrasopimuksen liitteessä 3.

14. VUOKRALAISEN HENKILÖTIETOJEN REKISTERÖINTI JA JULKISTAMISOIKEUS

- 14.1. Vuokralaisen henkilötiedot rekisteröidään HALTIA-vuokrauksenhallintajärjestelmään. Järjestelmän rekisteriseloste on nähtävissä tilakeskuksen asiakaspalvelussa sekä kaupungin www.sivuilla: www.hel.fi/rekisteriseloste .
- 14.2. Vuokranantajalla on oikeus julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus tilaston tekemistä varten.

15. MUUT EHDOT

- 15.1. Vuokrasopimus tulee voimaan sillä ehdolla, että muutoksenhausta eikä kiinteistölautakunnan otto-oikeudesta muuta aiheudu. Lisäksi noudatetaan, mitä edellä kohdassa 6.1. on sovittu.
- 15.2. Kaikki Helsingin kaupungin Tukutorin sekä Hietalahden kauppahallin vuokralaisten väliset vuokrasopimukset siirtyvät tämän vuokrasopimuksen voimaan astuessa vuokralaisen vastattavaksi. Vuokralainen on tutustunut kaikkiin voimassa oleviin kauppahallin jälleenvuokrasopimuksiin, jotka siirretään Tukutorilta vuokralaiselle.
- 15.3. Jos vuokrasuhde päättyy siten, että vuokrakohde palautuu takaisin vuokranantajan hallintaan, siirtyvät vuokralaisen sekä Hietalahden kauppahallin kauppiaiden väliset voimassa olevat vuokrasopimukset Helsingin kaupungille.
- 15.4. Vuokralaiselle on toimitettu viimeisen viiden vuoden ajalta tiedot vuokrakohteen toteutuneista investointikorjauksista, kolmen vuoden hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä vastuunjakotaulukko, josta ilmenee, mistä nimikkeistä em. kustannukset ovat muodostuneet. Muut kustannukset ovat operatiivisen toiminnan kustannuksia eivätkä siten kuulu rakennuksen toiminnan kuluihin.
- 15.5. Muilta osin vuokrasuhteeseen sovelletaan, mitä liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (laki 31.3.1995/482) on säädetty.

LIITTEET

- **Liite 1** **Aluehallintakartta**
- **Liite 2** **Pohjapiirustus**
- **Liite 3** **Kauppakirjaluonnos**