

*** 1. VUOKRANANTAJA**

Nimi Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	
Osoite c/o Realco Oy, Kauppakaare 1	
00700 Helsinki	Puhelin 0207438262
Pankkiyhteys FI2324781800005339	Fax
Kaupparekisterinumero 560.567	Y-tunnus 0927072-8

*** 2. VUOKRALAINEN/VUOKRALAISET**

Nimi Vantaan kaupunki	
Tilakeskus	
Osoite Kielotie 13	Puhelin 0983929541
01300 Vantaa	Matkapuhelin 0438248369
E-mail sari.lindqvist@vantaa.fi	Y-tunnus tai syntymäaika 0124610-9

*** 3. VUOKRAKOHDE**

Sopimus yhteyshenkilö Sari Lindqvist

Osoite Kiinteistö Oy Pakkalan Kartanonkoski 6 Väinö Tannerintie 3 01510 VANTAA			
Vuokrattavat tilat ja niiden käyttötarkoitus Huoneisto 1103 Näyttely, toimisto näyttelytila, toimisto			
Vuokrat eivät ole pinta-alaperusteisia	Pinta-ala noin m² 368,50	☒ Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimuksen tekohetkellä Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake	☐ Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä

*** 4. VUOKRA-AIKA**

1. mahdollinen irtisanomispäivä on 30.4.2020

1) Maaraaikainen	Alkamispäivä	Päättymispäivä	Hallintaoikeuden siirtymispäivä	2) Toistaiseksi	Alkamispäivä	Irtisanomisaika kk	Hallintaoikeuden siirtymispäivä
☐				☒ voimassa	1.11.2015	6	

*** 5. VUOKRA**

Vuokra EUR 4 700,00	ALV 1 128,00	Yhteensä 5 828,00	Vuokranmaksukausi ☒ 1 kk ☐ Muu, mikä	Eräpäivä ☒ LHV:n mukainen ☐ Muu, mikä
☒ Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovitun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.			Viivästyskorko ☒ korkolain mukainen ☐ Muu, mikä %	
Erillisorkaukset ja muita erityisehtoja Kiinteistö Oy laskuttaa vuokralaiselta sähköstä kulutuksen mukaan				

*** 6. VAKUUS**

Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus	Vakuuden antaja vuokralainen	Vakuus ja sen arvo EUR	Viimeinen toimituspäivä

*** 7. VUOKRAN KOROTTAMINEN**

Indeksikorotuksen painotusarvo 1	1. indeksikorotuksen ajankohta 1.11.2016
Vuokra sidotaan ☒ Elinkustannusindeksiin	
Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi 7 2015	Pisteluku 1902
Tarkistusajankohta/-kohdat 1.11	
Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.	

Muu peruste
Vuokra tarkistetaan vuosittain EUR:lla %:lla
Muu, mikä
Tarkistusajankohta/-kohdat

*** 8. ALLEKIRJOITUKSET**

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.		Muista ehdoista on liitteissä
Paikka ja aika Helsinki 15.9.2015		Liitteiden numerot 1-5
Vuokranantajan allekirjoitus ja nimen selvitys Nordea Henkivakuutus Suomi Oy Psta Nimenselvennys:	Vuokralaisen allekirjoitus ja nimen selvitys Vantaan kaupunki Tilakeskus Nimenselvennys:	

Vuokralaisen edustajan henkilöllisyys on todennettu:	
☐	henkilöllisyystodistus
☐	ajokortti
☐	passi

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT**Liite 1**

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteessä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

1. Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnossa ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu 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 muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja taloyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin.
3. Vuokraa määrättäessä on korjaus- ja kunnossapitovastuusta sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja tämän toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, 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 tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavien korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkioikeutta.
6. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi sitä 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 seikasta.
7. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.
8. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät 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 tekemisistään arvonnäköverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.
10. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien.
11. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sähkönkulutuksesta ja siivouksesta.
12. Vuokralainen palauttaa vuokrasuhteen päätyttyä avaimet avainhallinnasta vastaavalle taholle. Mikäli vuokralainen on hukannut avaimia joutuu hän korvaamaan tilan uudelleensarjoittamisen sekä hukkuneet avaimet.

Vuokrasopimuksen kohdan 5 täsmentäminen:

Vuokra on bruttovuokra ja se ei ole pinta-alaperusteinen.

- 1.krs (hsto 1103) toimisto/myymälätila 368,5 m2 4700€/alv/kk (Liite3)

Vuokran määrään sisältyy mm. vesi, lämmitys, jätehuolto ja muut normaaliin kiinteistön ylläpitoon kuuluvat maksut. Vuokranantaja vastaa lisäksi mm. kiinteistöverosta ja kiinteistön täysarvovakuutuksesta.

Vuokrattavassa tilassa ei ole omaa sähkömittaria, joten Kiinteistö Oy laskuttaa neliöiden (368,5m2) suhteessa vuokralaista erillisellä laskutuksella. Jos vuokrattavat neliöt muuttuvat, muutetaan laskutettavien neliöiden määrää vastaavasti. 1.11.2015 alkaen sähkölaskutus perustuu seuraaviin neliöihin:

- Kiinteistön kokonaisneliöt 14.173m2
- Vuokrattavat neliöt 368,5m2
- Laskutettava osuus neliöiden suhteessa on 2,6 %

Vuokralaisella on oikeus tarkistaa koko kiinteistöä koskevat sähkölaskut sen määrittelemiseksi, että suhteellinen laskutus vastaa tätä sopimusta. Vuokranantaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Kiinteistö Oy:n ostaman sähkön hinta on markkinahintaista.

Erityiset ehdot (täsmentävät vuokrasopimusta):

Vuokralaisella tulee olla toimintansa vaatimat ja kattavat voimassaolevat irtaimisto- ja vastuuvakuutukset vuokrasuhteen ajan.

Kiinteistön ulkokuoren sisäänkäynti- ja kerrostasanneovien avainhallinta on vuokranantajalla. Tilan sisällä olevien tilojen/huoneiden avainsarjoitus kuuluu vuokralaiselle. Vuokra-aikana avainten lisätilaus tulee vuokralaisen kustannuksena.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai näihin liittyvissä jakeluverkostoissa tai kiinteistön kannalta vaadittavat tarpeelliset katkokset vastaavissa jakeluissa tai jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin vuokranantajalta, elleivät edellä mainitut asiat johdu vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokrakohteen ylläpito:

Vuokralainen hoitaa vuokraamiensa tilojen siivouksen kustannuksellaan. Ikkunoiden pesu kuuluu vuokralaiselle. Avautumattomat ikkunat, mitä ei ilman nostolaitetta pysty pesemään, kiinteistö pesee ulkoa kerran vuodessa.

Vuokrakohteessa sijaitsevat rakennelmat, laitteet ja järjestelmät:

Vuokralainen vastaa omista laitehankinnoistaan, koneistaan, laitteistaan ja kalusteistaan, niiden kulumisesta sekä mahdollisesta uusimistarpeesta. Vuokralainen vastaa myös edellä mainittujen kohteiden ylläpidosta ja hoidosta.

Vuokrakohteen sisäisen verkon- ja turvallisuusjärjestelmien asennus, rakentaminen ja ylläpito kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaiselle kuuluu kustannuksellaan vuokrakohteen sisustussuunnittelu, sisustus ja kalustus, josta vuokralainen saa itsenäisesti päättää. Erikoisvalaistus ja -valaisimien hankinta ja asennus kuuluvat myös vuokralaisen omiin hankintoihin eikä niihin tarvita vuokranantajan erillistä lupaa.

Vuokralaisella on oikeus satunnaisesti käyttää aulatilassa olevia WC-tiloja.

Muutostyöt:

Vuokranantaja tekee muutostöitä ennen vuokrasopimuksen alkamista yhteisesti sovittujen muutostyölistauksen mukaisesti (liite 4) ja arkkitehtikuvan (liite5) mukaisesti.

Riippumatta liitteen 1 kohdan 4 mukaisesta määräyksestä, vuokralaisella on kuitenkin oikeus hallitsemisensa tiloissa omalla kustannuksellaan tehdä sellaisia oman toimintansa vaatimia muutostöitä, jotka eivät vaadi ao. viranomaislupia. Edellä mainitut muutostyöt edellyttävät kuitenkin vuokranantajan luvan. Muutostöistä tulee aina ilmoittaa vuokranantajalle ennen niiden aloittamista. Ennen töiden aloittamista muutostöistä tulee toimittaa suunnitelmat vuokranantajalle tai hänen osoittamalleen kolmannelle osapuolelle. Vuokranantajalla tai hänen osoittamallaan kolmannella osapuolella on oikeus valvoa muutostöitä. Muutostyöt tulevat osaksi vuokrakohdetta eikä vuokralaisella ole velvollisuutta poistaa niitä vuokrasuhteen päättyessä, sopien asiasta vuokranantajan kanssa ennen töiden aloittamista ja tilan luovuttamista.

Muutostöistä ei vuokra-ajan päättyessä suoriteta vuokralaiselle erillistä korvausta.

Vuokrakohteen luovuttaminen vuokrasuhteen päättyessä:

Vuokralainen palauttaa vuokrasuhteen päättyttyä avaimet avainhallinnasta vastaavalle taholle. Avaimien puuttuessa vuokranantajalla oikeus vuokralaisen kustannuksella sarjoittaa lukot ja hankkia uudet avaimet.

Vuokralainen poistaa mahdolliset teippaukset, mainos- ja nimikyltit kustannuksellaan, mitkä ovat erikseen kiinteistön sekä viranomaisten luvalla asennettu. Kylttien poistamisesta ja mahdollisesti aiheutuneiden jälkien siistimisestä ja korjaamisesta vastaa vuokralainen.

Tilat tulee luovuttaa vuokrasuhteen päättyttyä siivottuna.



VUOKRA-ALA

Vapaa-ala 368.5 m2

liite 3

RAKENNUSTAPA- JA MATERIAALISELOSTUS vuokrasopimusta varten

- 1 TYÖTILA
 - rst-allastaso, jossa 2 isoa allasta ja sivutasot sekä roiskesuoja takaosassa, varustettu omilla jaloilla. Tälle alueelle 3x5 m muovimatto esim. Upofloor Estrad + muovireunuslista, kiinnitys nykyisen laatoituksen päälle
 - taulukiskot 2kpl, pitkät
 - työtilan ja aulatilan välille tilanjakaseinät/liukuseinät ulottuen alakattoon saakka, käyntiovea ei muuten tarvita, mutta poistumisreitti vaatii ovet
- 2 VARASTO
 - liukuoviseinät kahdelle sivulle ulottuen kattoon
 - korkeat hyllyt kangaspakkoja varten, mitoitus painon mukaan
- 3 WC-TILA
 - toisesta tilasta poistetaan kevyt väliseinä ovineen
 - seinään tukikahva
- 4 SIIVOUSTILA
 - varustetaan pyykinpesukoneliitännällä
- 5 TAUKOTILA
 - asennetaan uusi liesiuuni ja aputaso, alla laatikosto
 - liesikaapu tarvittaessa
- 6 MUUTA
 - kolme lasiseinää varustetaan näkösuojakalvoilla, ylin ruutu vapaa
 - aulatilaan kahteen kohtaan taulukiskot
 - ulos opastekyltti
- 7 LVI-TÖITÄ
 - ks tarvittavat asennustyöt edellisten kohtien mukaan (altaiden viemärointi ryömintätilassa)
 - patterin siirto taukotilassa ja apk:n kytkentä
 - palopostin putkien siirto
- 8 SÄHKÖTÖITÄ
 - voimavirta, kolme pistettä koneita varten
 - tarvittavat valaisinsiirot ja pistorasiat

