

VUOKRASOPIMUS - LUONNOS

1 VUOKRANANTAJA

Jenny ja Antti Wihurin rahasto sr,

Y-tunnus: 0123448-2

Kalliolinnantie 4, 00140 Helsinki

Yhteyshenkilö: Jukka Lehmusvirta

Puhelin: +358 40 758 5513

2 VUOKRALAINEN

Vantaan kaupunki, jota edustaa XX

Y-tunnus: 0124610-9

Kielotie 13, 01300 Vantaa

Yhteyshenkilö:

Puhelin:

3 VUOKRAKOHDE

Koy Laurea, osoitteessa Lummetie 2, 01300 Vantaa. Rakennuksen 4. kerroksessa sijaitsevat n. 380 m² tilat.

Vuokrattujen tilojen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.

Vuokrattava kohde on merkitty tarkemmin liitepiirrokseen (liite A).

4 VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Tilat vuokrataan Vantaan kaupungin työllisyyspalvelun käyttöön. Tiloissa harjoitetaan vuokralaisen antaman tiedon mukaan toimistokäyttöön. Tiloja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen ilman vuokranantajan erikseen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan hankkia kaikki tiloissa harjoittamansa toiminnan edellyttämät luvat. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia siihen tilojen käyttäjänä soveltuvia lakeja, määräyksiä, lupia, hyväksyntöjä ja vaatimuksia, mukaan lukien sähkö- ja paloturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia sekä hygieniä-, ympäristö- ja jätteiden lajitteluvaatimuksia.

5

VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus alkaa 01.04.2019.

Vuokralaisen hallintaoikeus tilaan alkaa 01.04.2019.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 01.04.2019.

Vuokrakausi on toistaiseksi voimassa oleva kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 01.09.2020. Vuokrasopimus päättyy siten aikaisintaan 31.03.2021

6

VUOKRA

Tämän sopimuksen kohdassa 3 kuvattujen tilojen vuokra muodostuu tilojen perusvuokrasta sekä lisämuutostöiden kustannuksista muodostuvasta investointivuokrasta. (Lisämuutostöiden alustava suunnitelma ja kustannusarvio on esitetty liitteissä B, C ja D).

Perusvuokra 15,00 €/m²/kk 5.700 €/kk (alv 0%)

Huoneiston lisämuutostöiden investointivuokra määräytyy toteutuneiden muutostyökustannusten perusteella siten, että muutostöiden lopullinen kokonaiskustannus jaetaan muutostöiden valmistuttua tasan vuokrakauden kullekin jäljellä olevalle kuukaudelle lisättynä 5,0 % vuosittaisella korolla. Vuokralaisella on halutessaan mahdollisuus maksaa investointivuokran jäljellä oleva kuolettamaton summa kerralla pois ilman erillistä kustannusta ilmoittamalla siitä kirjallisesti etukäteen vuokranantajalle. Lisämuutostöiden valmistuttua ja lopullisten kustannusten selvittyä laaditaan tämän sopimuksen liitteeksi erillinen takaisinmaksutaulukko, josta käy ilmi jyvitetty kuukausikohtainen investointivuokra. Liitteinä olevien suunnitelmien perusteella tehty alustava kustannusarvio lisämuutostöistä on n. 11.900 € (alv 0%).

Mikäli vuokralaisen tiloja ja/tai niiden varustelua koskevat vaatimukset ja/tai toteutus muuttuvat tässä sopimuksessa kuvatusta tasosta ja tämä aiheuttaa muutoksia investointikustannuksiin (kasvaminen/aleneminen), investointi vuokran määrää tarkastetaan samassa suhteessa.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut hinnat ovat arvonlisäverottomia summia, joihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisesti.

6.1

Erilliskorvaukset

Sähkönkulutus veloitetaan vuokralaiselta kuukausittain neliöperusteisesti. Sähkönkulutuksen kuukausiveloitus on 0,60 €/m²/kk (alv 0 %).

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan liittyvät uudet verot ja vastaavat maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vastaavat korotukset voidaan tehdä myös kesken vuokrakauden.

Kiinteistön ylläpitokulut sisältyvät vuokraan. Vuokralainen vastaa omien tilojensa siivouksesta. Vuokranantaja vastaa vuokranantajan hallinnassa olevien teknisten tilojen siivouksesta.

Vuokralainen solmii tarvitsemansa tietoliikenne, telekommunikaatio ja muut erityispalvelusopimukset suoraan ao. palveluntuottajien kanssa ja vastaa niiden kustannuksista.

6.2 Vuokranmaksu sekä indeksikorotus

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi. Vuokran eräpäivä on vuokranmaksukauden 1. päivä. Vuokralainen on velvollinen maksamaan korkolain (633/1982 muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa kaikille myöhästyneille vuokranmaksuille.

Perusvuokra sekä sähkönkulutuksen kuukausiveloitus sidotaan 100 % elinkustannusindeksiin. Perusindeksinä on vuoden 2019 helmikuun pisteluku. Vuokraa tarkistetaan vuosittain **XX-kuussa** siten, että tarkistusindeksinä käytetään edellisen **XX-kuun** pistelukua. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran **XX-kuussa** 2020.

Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisesti. Mikäli tarkistusindeksin pisteluku on alempi kuin edellisen tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa alenneta.

7

VAKUUS

Vuokralainen ei toimita vuokranantajalle vuokravakuutta.

8

TILOJEN KUNTO JA HOITO

8.1 Tilojen kunto vuokrasuhteen alkaessa

Lähtökohtana on, että tilat luovutetaan vuokralaiselle siistissä kunnossa. Vuokralainen on tutustunut huolellisesti vuokrattaviin tiloihin ja todennut tilojen laitteineen olevan siinä kunnossa kuin niiden ikä ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on, jollei vuokratilojen kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu kirjallisesti muuta.

8.2 Tilojen hoito ja kunnossapito

Vuokralaisen tulee hoitaa huolellisesti vuokraamia tiloja. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen kunnossapidosta. Vuokralainen vastaa myös tekemistään muutostöistä, näistä mahdollisesti aiheutuvista välittömistä ja välillisistä vahingoista sekä muutostöiden aiheuttamista lisäkustannuksista.

Vuokralaisen on pidettävä vastuullaan olevat tilat sellaisessa kunnossa, ettei niistä aiheudu haittaa toisille vuokralaisille, kiinteistöä käyttäville asiakkaille, vuokranantajalle tai itse kiinteistölle. Vuokralainen on myös velvollinen viipymättä ilmoittamaan vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista ja puutteista.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan käytössään olevien tilojen siivouksesta sekä ikkunoiden ja ovien huollosta, hoidosta ja puhtaanapidosta. Vuokralainen vastaa myös tavanomaisista vuokrattujen tilojen pinnoitteiden ylläpidosta ja uusimisesta, valaisinputkien ja polttimoiden sekä sytyttimien uusimisesta, vuokratuissa tiloissa olevien

ryhmäkeskusten sulakkeiden vaihdosta, ikkunalasien ja muiden lasien korjaamisesta. Vuokralainen on lisäksi velvollinen omalla kustannuksellaan suorittamaan vuokrattuihin tiloihin kuuluvien asentamiensa koneiden ja laitteiden huollot ja korjaukset.

Vuokranantaja vastaa vuokrattujen tilojen sisäpuolella rakenteesta johtuvista vioista sekä sellaisista putkistoista, johdoista ja kanavista, jotka palvelevat koko kiinteistöä. Ovien ja ikkunoiden osalta huoltovastuu kuuluu vuokranantajan vastuulle. Mahdollisista vuokralaisen vastuulla olevien käyttäjien ilkeiden aiheuttamista vaurioista vastaa vuokralainen.

Lisäksi vuokranantaja vastaa vuokrattujen tilojen ulkopuolisesta kunnossapidosta, kuitenkin siten, että vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin asentamiensa rakennelmien, järjestelmien laitteiden sekä vastaavien kunnossapidosta.

8.3 Tilojen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit sekä vastaavat, ellei niistä ole vuokranantajan kanssa toisin sovittu. Lisäksi vuokralainen omalla kustannuksellaan paikkaa ja siistii irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttää työt vuokranantajalla. Mikäli vuokralainen ei suorita yllämainittuja töitä, vuokranantajalla on oikeus teettää kyseiset työt sekä kaikki tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta aiheutuvat tarpeelliset puhdistus- ja korjaustyöt vuokralaisen kustannuksella.

9 MUUTOSTYÖT TILOISSA

9.1 Muutostyöt ennen vuokrakauden alkamista

Tiloissa suoritetaan ennen niiden luovuttamista seuraavat kunnostustyöt (pl. erikseen sovitut muutostyöt):

- Seinäpintojen maalaus tarvittavilta osin, nykyisin värisävyin
- Lattioiden pesu ja vahaus
- Valaisimien läpikäynti ja palaneiden polttimoiden sekä lamppujen vaihto
- Sälekaihdinhuolto

Vuokranantaja vastaa yllä mainittujen töiden aiheuttamista kustannuksista. Liitteessä E on käyty läpi peruserätyt käyttöönotto- ja huoltokustannukset, jotka tulee ottaa huomioon ennen tilojen luovutusta vuokralaiselle.

9.2 Lisämuutostyöt

Vuokrattaviin tiloihin rakennetaan kolme oviaukkoa, keittiö uusitaan ja lisätään yksi lukittava ovi sekä tehdään muita rakennustapaselosteissa määritettyjä muutostöitä (liitteet B, C ja D).

Vuokranantaja suunnitteluttaa ja rakennuttaa sovitut muutostyöt vuokralaisen esittämien vaatimusten mukaisesti. Vuokranantaja hyväksyttää tilasuunnitelmat sekä arvion muutostöiden kustannuksista vuokralaisella ennen muutostöihin ryhtymistä. Lisämuutostöiden kustannuksiin kuuluvat rakennuskustannusten lisäksi myös suunnittelu-, rakennuttamis- sekä mahdolliset lupakustannukset.

Muutostöiden valmistuttua vuokranantaja on velvollinen esittämään vuokralaisen pyytäessä tositteet muutostöiden todellisista kustannuksista.

Mikäli vuokralainen edellyttää tiloihin teetettävän muita muutostöitä, niin näistä tulee sopia yhdessä vuokranantajan kanssa kirjallisesti **XX.02.2019** mennessä. Lisämuutostöiden kustannuksista on sovittu sopimuksen kohdassa 6.

Vuokralaisen liiketoimintaan liittyvät laitteet, kuten irtokalusteet ja AV-laitteet yms. kuuluvat vuokralaisen omiin investointeihin.

9.3 Muutostyöt vuokrakauden aikana

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan ja vuokranantajan kirjallisen luvan saatuaan suorittaa vuokra-aikana huoneistossa muutostöitä, joista ei aiheudu haittaa kiinteistön käytölle. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä. Selvitysten tulee olla vuokranantajan käytössä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen aiottujen muutostöiden aloitusta. Vuokranantajalla on perustellusta syystä oikeus olla myöntämättä lupaa.

Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaislupia, vuokralainen on vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia, tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä tiloissaan, hänen on omalla kustannuksellaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Vuokralainen on velvollinen järjestämään kustannuksellaan kiinteistön piirustusten ja muiden vastaavien dokumenttien päivittämisen, mikäli muutostyö on sellainen, että se aiheuttaa tarpeen niiden päivittämiseen.

Muutostyöt jäävät vuokrakauden päätyttyä kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain 45 §:stä muuta johdu.

Vuokranantaja on vuokrasuhteen aikana oikeutettu teettämään kiinteistössä ja huoneistossa tavanmukaisia, kiinteistön ylläpidon teknisiin pitkän tähtäimen suunnitelmiin (PTS) liittyviä korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle kahta (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireelliset korjaustyöt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava siitä, ettei vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Vuokranantaja ei saa ryhtyä vuokralaiselle olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin, ellei ole ilmoittanut niistä vuokralaiselle yhtä (1) kuukautta ennen töiden aloittamista.

10 VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralainen vakuuttaa lisäksi vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

11.1 Kiinteistön yhteiset tilat

Kuormaus- ja purkualueet tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, vuokranantajalla on oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

11.2**Mainostaminen**

Kaikki vuokralaisen rakennuksen ulkopuolelle asentamat mainoskyltit ja muut kyltit sekä rakenteet tulee hyväksyttävä vuokranantajalla etukäteen. Niiden tulee sopeutua kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista. Vuokralainen vastaa mainoskylttien ja muiden kylttien sekä rakenteiden kustannuksista.

Ikkunateippaukset tulee hyväksyttävä kiinteistön omistajalla. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa mainosvalot, teipit, kyltit sekä vastaavat korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi.

11.3 Jätteiden käsittely

Roskien ja jätteiden säilytys ei ole sallittua vuokratuissa tiloissa. Vuokralaisella on jätehuoltonsa järjestämiseksi käyttöoikeus kiinteistön yhteisiin jäteastioihin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan jätteiden lajittelusta ja niiden poiskuljetuksesta vuokralaisen omista tiloista kiinteistön jäteastioihin. Vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle jätteiden lajitteluohjeistuksen.

Vuokralainen vastaa toiminnastaan mahdollisesti syntyvän ongelmajätteen tai muun erikoisjätteen loppukäsittelystä sekä em. jätteiden poiskuljetuksen ja käsittelyn aiheuttamista kaikista kustannuksista, siten että ongelma- tai muun erikoisjätteen käsittely tai kuljettaminen ei rasita vuokranantajaa miltään osin. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokralainen noudattaa toiminnassaan ympäristölainsäädäntöä, eikä aiheuta toiminnallaan vuokrauskohteen tai sen ympäristön pilaantumista

11.4**Pelastussuunnitelma**

Vuokralainen sitoutuu laatimaan vuokrattaviin tiloihin liittyvän omaa toimintaansa koskevan pelastussuunnitelman kulloinkin voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti. Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle käyttöön kiinteistöä koskevan pelastussuunnitelman.

11.5**Muut asiat**

Koneet ja laitteet, joita vuokralainen asentaa tai tuo tiloihin, eivät saa häiritä kiinteistön muita käyttäjiä eivätkä aiheutta haittaa kiinteistön rakenteille tai järjestelmille.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, siisteydestä sekä vastaavista annettuja sääntöjä ja määräyksiä. Vuokralainen on

vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta osaltaan myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokranantajalla on oikeus hätätapauksessa sulkea kiinteistö lyhyeksi ajaksi ilman korvausvelvollisuutta, jos vaarassa ovat mittavat omaisuusintressit tai henkilöturvallisuus.

12

TOIMINTAHÄIRIÖT

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta taikka korvausta, ellei katko tai rajoitus ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa, ellei kyseinen vahinko ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavasta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole seurausta vuokranantajan tuottamuksesta.

Jos vika tai häiriö on seurausta vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa havaitsemastaan viasta tai häiriöstä mahdollisimman pian vuokranantajalle.

13

VOUKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon edelleen vuokralaista. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Saatuun vuokranantajan luvan edelleen - tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, uusi vuokralainen vastaa vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

14

POISMUUTTO

Muuttopäivä on viimeistään sopimuksen päättymispäivä.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus on pidettävä viimeistään seitsemän (7) päivää hallinnan luovutuksen jälkeen. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään kaksi (2) viikkoa katselmuksesta ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen töiden tai muiden vastaavien johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse

huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

15 SALASSAPITO

Vuokralainen sekä kaikki vuokrattujen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuutta koskevat asiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä. Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina.

16 SOVELLETTAVA LAKI

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tässä huoneenvuokrasuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

17 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

18 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi omistajalle ja yksi vuokralaiselle.

Helsingissä, **XX.** päivänä **XX** 2019

Jenny ja Antti Wihurin rahasto sr

Arto Mäenmaa

Jukka Lehmusvirta

19

LIITTEET:

- A. Pohjapiirros vuokra-alueesta
- B. Muutostöiden alustava kustannusarvio
- C. Muutostöiden alustava pohjakuva
- D. Muutostöiden alustava rakennustapaselostus
- E. Siivousohjeet