

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Commercial lease agreement

Osapuolet Parties

Vuokranantaja <i>Landlord</i>	ESCF II Finland Holding Oy	Y-tunnus <i>Business ID</i>	2818847-1
Osoite Address	Kluuvikatu 7, 00100 HELSINKI c/o CBRE Global Investors Finland		
Yhteyshenkilö <i>Contact person</i>	Maarit Hurme	Puhelin <i>Telephone</i>	+358 50 563 4844
Sähköposti <i>Email</i>	maarit.hurme@cbre.com		
Vuokranmaksutili <i>Rent account</i>	FI26 3301 0001 1511 74	BIC	ESSEFIHX

Vuokralainen <i>Tenant</i>	Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus	Hetu / Y-tunnus <i>Social security number/ Business ID</i>	0204819-8
Osoite <i>Address</i>	Linnankatu 90, 20101 Turku	Puhelin <i>Telephone</i>	
Laskuosoitte <i>Invoicing address</i>	Verkkolaskuosoitte: Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus 00370204819800776 Verkkolaskuoperaattori: CGI Välittäjä-tunnus: 003703575029	Laskutusosoite paperilaskuille: Turun kaupunki, Tilapalvelukeskus 00370204819800776 PL 5000 02066 DOCUSCAN	
Yhteyshenkilö <i>Contact Person</i>	Sami Männistö	Puhelin <i>Telephone</i>	044 907 2500
Sähköposti <i>Email</i>	sami.o.mannisto@turku.fi		

Sopimuksen kohde Object of lease and its purpose of use

Kohteen nimi <i>Name</i>	Kauppakeskus Skanssi	Osoite <i>Address</i>	Skanssinkatu 10, 20730 Turku
Tilan käyttötarkoitus/konsepti <i>Purpose of use/concept</i>	Nuorisotila / Youth center	Pinta-ala noin <i>Approx. floor area of the premises subject to lease</i>	Liiketila / Retail 249 m ²
Sopimuskohteen yksilöinti <i>Premises subject to lease</i>			
Vuokrattu tila sijaitsee 2. kerroksessa tilassa 2-D1-105 liitteen mukaisesti <i>Leased area is located on the first-floor unit 2-D1-105 according appendix</i>			
Tietoja vuokrauskohteesta <i>Information about the leased premises</i>			
Vuokratun tilan pinta-ala ei ole tarkistusmitattu eikä vuokranmääritys ole pinta-ala perusteinen <i>The floor area of the premises let has not been verified and floor area is not the sole determinant of rent</i>			

Vuokra-aika Term of lease

Sopimus voimassa <i>Validity of the agreement</i>	Alkamispäivä <i>Commencement date</i>	Päätymispäivä <i>Expiration date</i>	Hallintaoikeus alkaa <i>Right of possession commences on</i>	Maksuvelvollisuus alkaa <i>Payment obligation commences on</i>
3 vuoden määräaikainen 3 year fixed term	1.7.2019	30.6.2022	1.7.2019	1.7.2019
Voimassaolon lisätieto <i>Additional information on validity</i>				

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Commercial lease agreement

Vuokra Rent

Huoneistosta on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. <i>The Landlord is subject or may apply to be subject to the value added tax (VAT) in which case the current value added tax rate is added to the agreed rent.</i>		Arvonlisäverokanta VAT Rate 24%	Vero/kk 1416,31 VAT/month
Pääomavuokra/kk <i>Rent/month</i>	3859,50 €	Arvonlisäverollinen pääomavuokra/kk <i>Rent including VAT/month</i>	4785,78 €
Ylläpitovuokra/kk tarkistetaan vuosittain <i>Maintenance charge checked annually</i>	2041,80 €	Arvonlisäverollinen ylläpitovuokra/kk <i>Maintenance charge incl. VAT/month</i>	2531,83 €
Nettosumma yht. / kk <i>Total net amount/ month</i>	5901,30 €	Bruttosumma yht. / kk <i>Total gross amount / month</i>	7317,61 €
Sähkö- ja vesimaksu <i>Electricity and water</i> Laskutetaan kulutuksen mukaan <i>According to consumption</i>		Arvioitu sähkömaksu €/m ² /kk / <i>Estimated electricity €/sqm/month</i> Arvioitu vesimaksu €/m ² /kk / <i>Estimated water €/sqm/month</i>	
Eräpäivä <i>Due date</i> Vuokra maksettava kunkin kuukauden 2. päivänä / <i>Rent is due on the 2nd day of each month</i>	Vuokranmaksukausi <i>Rental period</i> 1 kuukausi / 1 month	Viivästyskorko <i>Penalty interest</i> Korkolain mukaan <i>According to Interest Act</i>	
<p>Kokonaisvuokra koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja markkinointimaksusta. Ylläpitovuokra kattaa vuokraohteen kaikki käyttö- ja ylläpitokustannukset ja vuokraohteelle sen pinta-alan mukaan jyvitetyn osuuden kiinteistön muista käyttö- ja ylläpitokustannuksista, kuten esim. kiinteistön käytöstä ja huollosta ja vuosikorjauksista, henkilöstöstä, hallinnosta ja kirjanpidosta, vartiointista ja turvajärjestelmistä, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, energiasta, jätahuollosta, vahinko- ja vastuuvakuutuksista, maksettavista tila-, tontti- ja kalustovuokrista, kiinteistöveroista, sekä paikoitusalueiden, ulkoalueiden, väylien, käytävien ja rappujen hoidosta ja huollosta aiheutuneista kustannuksista. Ylläpitovuokraan ei sisälly pääomasuoritukseen verrattavia kiinteistön peruskorjauskustannuksia tms. eriä.</p> <p>Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkö- ja vesilaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan kiinteistönomistajalle, ellei asiasta ole sovittu liitteessä toisin. Mikäli vuokralainen haluaa valomainoksen, tehdään siitä erillinen sopimus. Muut erilliskorvaukset vuokranantajalle on eritelty muualla sopimuksessa.</p> <p><i>Total rent consists of triple net rent, maintenance charge and marketing fee. Maintenance charge covers all costs of utilities and costs of operations on the object of the lease as well as a share, proportional to the area leased by the Tenant, of the property's other costs of utilities and costs of operations, including but not limited to property use and maintenance and annual repairs, staffing, administration and accounting, security and security systems, cleaning, heating, water and wastewater, energy, sanitation, P&C and liability insurance, rents payable on facilities, land and equipment, property taxes, and costs arising from the upkeep and maintenance of parking areas, grounds, roads, corridors and stairwells. Property refurbishments costs comparable to capital outlays and similar items are not included in the maintenance charge.</i></p> <p><i>In addition to rent, the Tenant is liable for the electricity and water according to the invoices and for any other compensation for the use directly to the property owner unless otherwise agreed in the appendix. If tenant wants an illuminated advertising sign, a separate lease agreement will be made it. Any other additional charges to be paid to the Landlord are itemized in the agreement.</i></p>			

Maksujen voimassaolo *Validity of payments*

Alkaen <i>Commencement date</i>	Päätyen <i>Expiration date</i>	Maksulaji <i>Type of rent</i>	Tarkistustyyppi <i>Adjustment type</i>	Nettosumma/kk <i>Net amount/month</i>
1.7.2019	30.6.2022	Pääomavuokra liiketila <i>capital rent retail</i>	Indeksiehto <i>indexation</i>	3859,50 €
1.7.2019	30.6.2022	Ylläpitovuokra <i>maintenance rent</i>	Budjetin mukaan vuosittain <i>Annually according to budget</i>	2041,80 €
1.7.2019	30.6.2022	Sähkö ja vesi <i>electricity and water</i>	Kulutuksen mukaan <i>According to consumption</i>	€

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Commercial lease agreement

Vuokrantarkistus Rent adjustment

Tarkistustyyppi <i>Adjustment type</i> Indeksiehto Indexation		Indeksi, johon vuokra sidotaan <i>Index on which the rent is based</i> Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit <i>Payment types to be adjusted by index</i> Liikehuoneistovuokra <i>rent for business premises</i>			Nettosumma/kk <i>Net amount/month</i> 3859,50 €
Perusindeksin julkaisukku ja –vuosi <i>Publication month and year of the basic index</i> Helmikuu 2019 <i>February 2019</i>	Pisteluku <i>Index figure</i> 1959	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti <i>Adjustment dates and increase of index to be taken into account (%)</i> Tammikuu 100% ja Heinäkuu 100% Minimi indeksikorotus 2% <i>January 100% and July 100%</i> Minimum indexation of 2%.	
Perusvuokra indeksikorotuksen laskentaan <i>Basic rent for the index adjustment calculation:</i> 3859,50 € Ensimmäinen tarkistusajankohta <i>Date of first adjustment:</i> Tammikuu 2020 / January 2020 Tarkistusindeksikuukaudet <i>Adjustment index months:</i> Lokakuu, Huhtikuu / October, April Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. <i>Should the index figure be lower, the rent will, however, not be reduced.</i>			
Tarkistuksen lisätieto <i>Additional information on adjustment</i>			

Tarkistustyyppi <i>Adjustment type</i> Kiinteistökohtaiset vuokrat <i>Property related rent</i>	Tarkistusajankohdat <i>Adjustment dates</i>	
Tarkistettavat maksulajit <i>Payment types to be adjusted</i> Ylläpito vuokra liiketila <i>Maintenance rent retail</i>	Nettosumma / kk <i>Net amount/ month</i> 2041,80 €	
Tarkistuksen lisätieto <i>Additional information on adjustment</i> Ylläpito vuokra peritään kunakin kalenterivuonna sitä vuotta koskevan kiinteistön omistajan tekemän talousarvion perusteella. Perittävän ylläpito vuokran määrää voidaan tarvittaessa tarkistaa kesken tilikauden. Ylläpito vuokra tarkistetaan vuosittain takautuvasti toteutuneita kustannuksia vastaavaksi. Mahdolliset lisäveloitukset /hyvitykset laskutetaan seuraavan vuoden toukokuun loppuun mennessä. Lisäveloitukset /hyvitykset ovat korottomia. Mainittu tasaus koskee myös kesken tilikauden päätyneitä sopimuksia. <i>Maintenance charge will be collected in each calendar year on the basis of the budget for that year prepared by the property owner. The amount of maintenance charge collected may be reviewed mid-period when necessary. The maintenance charge is reviewed annually with retroactive effect to match actual costs. Any additional charges/refunds will be invoiced by the end of the following April. No interest will be paid or charged on additional charges/refunds. The said equalisation also applies to lease agreements which expire during the financial year.</i>		

Vakuus Security

Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi toimittaa vuokralainen vuokranantajalle kohtuullisen vakuuden. Vakuutta voidaan käyttää myös kiinteistön omistajan laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin käyttökorvausmaksuihin. Mikäli vakuutta käytetään tämän sopimuksen mukaisesti kustannusten tai vahingon kattamiseen, Vuokralainen sitoutuu täydentämään vakuuden määrää siten, että se määrältään vastaa tässä Sopimuksessa sovittua määrää koko vuokrasopimuksen voimassaolon ajan. <i>The Tenant provides the Landlord with a reasonable security as security for fulfilment of the agreed lease obligations. The security may also be used for compensation for the use of the premises invoiced by the property owner. In the event of failure of the Tenant to fulfil any financial obligation, the Landlord has the right to withdraw the equivalent amount from the security. In case the security is used by Landlord to collect any costs or damages hereunder, the Tenant shall replenish the security to make it correspond to the amount provided herein throughout the validity of the lease agreement.</i>				
Vakuuden arvo <i>Value of security</i>	Vakuuden kuvaus <i>Description of the security</i>	Vakuustaji <i>Security type</i>	Viimeinen toimituspvm <i>To be provided by</i>	Vanhenemis pvm <i>Expiration date</i>
	Vuokranantaja ei vaadi vuokralaiselta vuokravakuutta. <i>The landlord doesn't require the tenant to provide a rental security.</i>			

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Commercial lease agreement

Tilaerittely *Leased premises and use*

Tunniste <i>Identification</i>	m² sqm	Käyttötarkoitus <i>Purpose</i> <i>of use</i>	Tyyppi <i>Type</i>	Netto/kk <i>Net rent/month</i>	€/m²/kk <i>Rent/sqm/month</i>
2-D1-105	249 m ²	Liikehuoneisto Retail	Liiketila	3859,50 €	15,50 €/m ² /kk

Liitteet *Appendices*

Liite 1 *Attachment 1* – Muut ehdot *Other terms and conditions*
Liite 2 *Attachment 2* – Yleiset ehdot *General terms and conditions*
Liite 3 *Attachment 3* – Pohjakuva *Floor plan*

Allekirjoitukset *Signatures*

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä.
Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi vuokralaiselle ja kaksi vuokranantajalle. Mikäli suomenkielisestä ja englanninkielisestä käännöksestä löytyy eroja, suomenkielinen on pätevä.

*We affirm that we have read this lease agreement and its appendices and agree to observe them.
The Landlord has informed us of the grounds of its right to lease the premises and whether there are any restrictions on this right.
This agreement and its appendices have been made in three identical copies, one for the Tenant and two for the Landlord.
In the event of any inconsistency between the Finnish and English versions of this agreement, the Finnish text shall prevail.*

Paikka ja aika <i>Place and date</i>	Paikka ja aika <i>Place and date</i>
Vuokranantaja <i>Landlord</i>	Vuokralainen <i>Tenant</i>
Allekirjoitus, nimenselvennys ja asema <i>Signature, clarification of signature and position</i>	Allekirjoitus, nimenselvennys ja asema <i>Signature, clarification of signature and position</i>