

Nämä vuokrasopimuksen ehdot ovat erottamaton osa vuokrasopimusta ja määrittävät osapuolten vastuut ja velvoitteet.

VUOKRAKOHDE, VUOKRA JA VAKUUS:

1. Käyttötarkoitus ja pinta-ala

Vuokrantajien tilojen sovituista käyttötarkoituksesta poikkeamiseen on saatava vuokranantajan etukäteinen kirjallinen lupa.

Vuokralaisen on harjoitettava aktiivisesti koko vuokra-ajan vuokrakohde teessa sitä käyttötarkoituksen mukaista liiketoimintaansa, johon vuokrakohde on vuokrattu.

Vuokran määrittelyssä ei ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa. Mahdolliset tarkistusmittaukset eivät vaikuta vuokran määrään.

2. Vuokraohteen hallinnan luovutus

Ensimmäinen vuokra on maksettava ennen vuokraohteen hallinnan luovutusta. Vuokralaisella on velvollisuus tarkastaa vuokraohteen kunto hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta hallinnan viivästyksen vuoksi. Vuokralainen saa korvauksena hallinnan viivästyksestä 20 % laskennallisesta päiväkohtaisesta vuokraa kutakin viivästynyt päivä kohti, kuitenkin enintään yhden kuukauden vuokraa vastaavan määrän. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta korvaukseen, mikäli viivästys aiheutuu vuokralaisesta.

Vuokralainen on tutustunut huolellisesti vuokraohteseen. Vuokralainen on todennut vuokraohteen laitteineen olevan siinä kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat. Jollei muuta ole kirjallisesti sovittu, ei vuokraohteen tehdä muutostöitä ennen vuokra-ajan alkamista.

3. Arvonlisävero

3.1 Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnastaan vuokrakohde osalta arvonlisäverovelvolliseksi.

3.2 Vuokraan lisätään aina arvonlisävero, joka on kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde on koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat vuokralaisen em. veloitteen rikkomisesta tai siitä, että vuokralainen sopimuksellaan tai muutoin aiheuttaa vuokranantajalle tai luovutusketjun muulle taholle (mukaan lukien kiinteistöyhtiö) veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäveröhennyksiä. Kaikkiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin (sisältäen vuokrat) lisätään aina kulloinkin arvonlisävero.

3.3 Vuokralainen ei vuokrasopimuksen allekirjoittamisen aikaan ole toiminnastaan arvonlisäverovelvollinen eikä siten tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin lisätä arvonlisäveroa. Mikäli vuokralaisen toiminta vuokra-aikana muuttuu arvonlisäverovelvolliseksi, on vuokralaisen ilmoitettava tästä vuokranantajalle viipymättä. Toiminnan muuttuessa arvonlisäverovelvolliseksi sovelletaan vuokrasopimukseen kohtaa 3.2.

3.4 Mikäli vuokraohteen tilat on vuokrattu arvonlisäverottomaan käyttöön (tai käyttö muuttuu sellaiseksi), vuokranantajalla/kiinteistöyhtiöllä on tällöin oikeus veloittaa vuokralaiselta ylläpitovuokran yhteydessä erä, joka vastaa sitä euromäärää, joka on kiinteistöyhtiölle vähennysvelvontaa arvonlisäverotuksessa sen vuoksi, että tällä sopimuksella vuokrat tilat ovat arvonlisäverottomassa käytössä.

4. Vuokran tarkistaminen

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokran arvonlisäverotonta määrää tarkistetaan vuosittain joulukuussa elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti. Perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksessa määriteltyä indeksilukemaa. Tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku, lähtökohtaisesti marraskuun pisteluku. Tarkistettua pääomavuokraa maksetaan 1.1. alkaen (tai vuokrasopimuksessa mahdollisesti määritellyn muun tarkistuskuukauden alusta lukien).

Jos elinkustannusindeksi laskee, ei pääomavuokran määrää kuitenkaan alenneta.

Mikäli Tilastokeskus lakkaa julkaisemasta elinkustannusindeksiä (tai muuta indeksiä, johon vuokra on sidottu) tai sen laskentaperusteita muutetaan olennaisesti tai indeksin käyttäminen kielletään, sovelletaan toista vastaavanlaista indeksiä tai muuta vastaavaa tapaa tarkistaa pääomavuokraa tämän vuokrasopimuksen periaatteiden mukaisesti. Vuok-

ranantaja ei menetä oikeutta vuokrantarkistamiseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi vuokrantarkistusilmoitusta.

Jos vuokrasopimuksessa ei ole sovittu muusta vuokrantarkistamisesta, vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokrasopimuksen kohdassa 5 sovitusta hyödykkeistä perittävää maksua tämän kohdan mukaisesti. Perusindeksinä käytetään tuolloin vuokrasopimuksessa määriteltyä vuokran perusindeksiä.

5. Vuokran lisäksi maksettavat vuokraohteen kustannukset

Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta euro-eurosta mahdolliset kiinteistöyhtiölle (tai suoraan vuokranantajalle) tulevat vuokraohteeneseen kohdistuvat kulut, joita ovat kiinteistöyhtiön normaali lakisääteinen hallinto (pois lukien mahdolliset kokouspalkkiot ja vastaavat) ja kirjanpito sekä tilinpäätös, kiinteistövuakuutus, kiinteistövero, mahdollinen maanvuokra ja vastaavat käyttöoikeus/rasitemaksut.

Vuokranantajalla on oikeus lisätä edelleenlaskutukseen normaali laskutuslisä.

6. Hyödykkeet ja palvelut

6.1. Vuokrasopimukseen kuuluvat ja vuokraohteen tarjolla olevat hyödykkeet ja palvelut on määritelty ja sovittu tarkemmin vuokrasopimuslomakkeella. Mikäli vuokranantaja tekee vuokraohteenessa tai sen hallinnoinnissa tarpeellisia muutoksia, jotka vaikuttavat hyödykkeisiin tai palveluihin, vuokranantaja tiedottaa näistä ja niihin tulevista muutoksista vuokralaista. Muutoksilla ei voida kuitenkaan kohtuuttomasti heikentää vuokralaisen palveluita kohteessa tässä vuokrasopimuksessa sovituista ilman, että sillä olisi vaikutusta hinnoitteluun.

6.2. Kaikki vuokrasopimuksessa sovitut hyödyke- ja erilliskorvaukset voidaan laskuttaa myös suoraan vuokraohteen omistavan kiinteistöyhtiön tai palveluntarjoajan toimesta. Korvauksiin lisätään arvonlisävero tai korvauksen perusteena voidaan käyttää arvonlisäverollista summaa sen mukaan, kumpi soveltuu.

6.3. Jos kiinteistössä on aurinkosähkö- tai geoenergiajärjestelmä (tai vastaava), sen ylläpito on vuokranantajan vastuulla. Vuokralainen ei saa tehdä ko. järjestelmään muutoksia. Vuokranantaja tarjoaa ko. järjestelmästä kulloinkin tulevaa energiaa vuokralaisen käyttöön, mikäli se on mahdollista. Vuokranantaja ei takaa, että järjestelmä olisi koko ajan toiminnassa tai että se kattaisi koko energian tarpeen. Lisäksi vuokranantajalla on myös oikeus pois-taa ko. järjestelmä kiinteistöltä.

6.4. Jos kohteessa on tai sinne rakennetaan vuokranantajan toimesta aurinkosähköjärjestelmä, aurinkosähköjärjestelmän sähköenergiaa käytetään kiinteistön kiinteistösähkön tarpeisiin. Kiinteistösähkөөn käytetty aurinkoenergia voidaan laskuttaa vuokralaiselta, ellei tässä sopimuksessa ole muulla sovittu, että vuokralaisen kustannusvastuulle EI kuulu kiinteistösähkö. Kiinteistösähkөөn käytetty aurinkoenergia laskutetaan tällöin vuokralaiselta vuokranantajan kulloinkin erikseen vahvistamalla energianhinnalla, joka on kuitenkin aina vuositasolla laskettuna edullisempi kuin vastaavan sähköenergian ostaminen sähköverkosta (energia + siirto). Vuokranantaja voi julkaista käytetyn energiahinnan nettisivustollaan tai ilmoittaa sen vuokralaiselle kirjallisesti.

7. Vakuus (mikäli soveltuu)

Vuokralainen antaa vuokranantajalle kaikkien vuokralaisen vuokrasopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokranantajan hyväksymän vakuuden. Vakuuden tulee olla ehtojensa mukaisesti voimassa koko vuokra-ajan ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Vakuus on luovutettava ennen hallinnan luovutusta uhalla, että muutoin vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus. Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty jäljempänä selvitetyllä tavalla, palautetaan vuokralaiselle yhden (1) kuukauden kuluessa tämän sopimuksen päättymisestä.

Mikäli vakuus umpeutuu tai eräänny vuokra-ajan aikana, vuokralainen sitoutuu uudistamaan vakuuden sopimuksessa määritellyn suuruisena korjattuna mahdollisilla indeksikorotuksilla (tai soveltuvin osin korvaamaan sen uudella vastaavan tasoisella vuokranantajan hyväksymällä vakuudella) viimeistään kolme (3) kuukautta ennen kuin vakuus umpeutuu tai eräänny. Mikäli vuokranantaja joutuisi käyttämään vakuutta osittain tai kokonaan vuokrasopimuksen mukaisten vuokralaisen veloitteiden täyttämiseksi, vuokralainen sitoutuu uudistamaan vakuuden sopimuksessa määritellyn suuruisena (tai soveltuvin osin korvaamaan sen uudella vastaavan tasoisella vuokranantajan hyväksymällä vakuudella) viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut käyttäneensä vakuutta tämän vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta vuokralaisen tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien kattamiseksi tai niiden saata- viensa kattamiseen, jotka syntyvät sen johdosta, että vuokranantaja suorittaa vuokralaisen puolesta tämän laiminlyömiä maksuja tai toimen- piteitä. Vuokranantajalla on aina oikeus realisoida vakuus vakuu- denantajaa kuulematta ja ilman tuomiota tai päätöstä. Vakuutta voidaan käyttää myös vuokraohteen mahdollisesti omistavan kiinteistöyhtiön perimien maksamattomien käyttökorvausten ja vastaavien maksujen ja/tai kiinteistöyhtiölle aiheutettujen vahinkojen korvausten perimiseksi.

Vuokranantaja ei maksa korkoa vakuutena olevalle rahasuoritukselle tai muulle vakuudelle. Vakuuden tulee aina olla siirrettävissä yhdessä vuokrasopimuksen kanssa ja sen tulee siten olla voimassa myös mah- dollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

8. Uudet verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen mahdolli- sesti määräämät vuokraustoimintaan tai kiinteistön hallintaan ja/tai omistamiseen liittyvät uudet verot tai muut maksut, tai olemassa olevien korotukset, lisätään vuokraan.

9. Viivästyskorko

Tämän sopimuksen mukaisiin maksusuorituksiin sovelletaan korkolain mukaista viivästyskorkoa. Vuokralainen korvaa lisäksi vuokranantajalle viivästyisestä aiheutuneet kohtuulliset perintäkulut.

VUOKRAOHTEN KUNTO, YLLÄPITO JA KORJAUKSET:

10. Vuokraohteen ylläpito

Vuokraa määriteltäessä on sovittu, että vuokralaisella on täysi toteutus- ja kustannusvastuu vuokraohteen ylläpidosta, huollosta, korjauksista, ja näin ollen vuokralainen vastaa kokonaisuudessaan kustannuksellaan vuokraohteen ylläpidosta, hoidosta, huollosta, korjauksista (pois lukien peruskorjaukset) sekä muistakin vuokraohteen kustannuksista tämän sopimuksen mukaisesti.

Lisäksi selvydeksi todetaan, että vuokralainen vastaa kustannuksel- laan vuokraohteessa olevien koneidensa, laitteidensa ja järjestel- miensä ylläpidosta.

11. Vuokralaisen ylläpitovastuu

Vuokralainen sitoutuu huoltamaan, ylläpitämään, korjaamaan (pois lu- kien peruskorjaukset) ja hoitamaan vuokratilaa kustannuksellaan sellaisella ammattimaisella huolellisuudella kuin normaali huolellinen omistaja hoitaisi omistamaansa kohdetta lainsäädännön, viranomaisoh- jeistuksen (ottaen huomioon kohteen käyttötarkoitus) ja kulloinkin voi- massa olevan ja ylläpidettävän huoltokirjan ja PTS-suunnitelman mukai- sesti.

Ylläpidolla tarkoitetaan säännöllistä toimintaa, jolla pysytetään vuokra- kohteen olosuhteet tässä sopimuksessa tarkoitettulla tasolla ja vähin- tään vastaamassa tilannetta, jolloin vuokralainen on saanut vuokraoh- teen hallintaansa. Kiinteistöhuollon tarkastus-, huolto- ja hoitotoiminta on kiinteistökohtaisen huolto-ohjelman ("Huoltokirja") mukaista toimin- taa, jonka tarkoituksena on taata kiinteistöä ja sen tiloja palvelevien ra- kenteiden, laitteiden ja järjestelmien toimintakunto. Huoltokirjan tulee sis- ällittää kaikki voimassa oleviin lakeihin, asetuksiin ja viranomaismää- räyksiin perustuvat tarkastukset ja huollot sekä ottaa huomioon myös suunnittelijoiden ja laitevalmistajien määrittelemät huolto-ohjelmat ja muut tarpeen mukaiset huollot ja tarkastukset. Vastuu sähköisen Huol- tokirjan pitämisestä on vuokralaisella.

Ylläpidolla tarkoitetaan myös sellaisia korjaustoimenpiteitä, joissa vika, virhe tai muu haitta poistetaan tai toimintaa, jossa vuokraohteen omi- naisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että vuokraohteen suhteellinen laatuolennaisesti muuttuu. Korjaustoimenpiteet ovat osa suunnitelmallista ylläpitotoimintaa, jolla yl- läpidetään rakennuksen osaa tai järjestelmää siten, että se kestää sille ominaisen elinkaaren loppuun, jonka jälkeen se voidaan peruskorjata. Ennakoimaton rikkoutuminen, vikaantuminen taikka vahingosta tai ilki- vallasta aiheutuva korjaustarve, joita ei ole erikseen pystytty ennakoimaan, kuuluvat myös tähän kategoriaan.

12. Vuokranantajan ylläpitovastuu

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että kiinteistön peruskor- jaukset tulee suoritettua ajallaan noudattaen pääsääntöisesti laadittua PTS-suunnitelmaa. Vuokralainen hyväksyy ilman korvausta, että vuokra- nantaja suorittaa vuokraohteessa peruskorjauksia vuokraohteen aikana.

Peruskorjauksella tarkoitetaan erillisenä hankkeena toteutettavaa toi- menpidettä, jossa korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaa- vaan kuntoon rakennusosa tai sen suhteellisen suuri osa, talotekninen järjestelmä tai -laite, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Peruskor- jaukset toteutetaan kuitenkin viimeistään rakenteiden tultua elinkaa- rensa päähän siten, ettei niiden muu korjaaminen ole teknis-taloudelli- sesti perusteltua. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu pääsääntöisesti kiinteistön rakenteisiin ja sitä täydentäviin ta- loteknisiin järjestelmiin ja rakennusosiin. Rakennusosien korjaaminen kokonaisuudessaan tai suhteellisen suurina kokonaisuuksina kuuluu peruskorjauksen piiriin.

13. Vastuunjakotaulukko

Vuokraohteen ja kiinteistön ylläpidon toteutus- ja kustannusvastuu on sovittu vuokrasopimuksen liitteessä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan vastuunjakotaulukkoa ja suoritta- maan kaikki tarvittavat ylläpito-, huolto- ja korjaustyöt asianmukaisesti, ajallaan sekä noudattaen soveltuva sääntelyä ja hyvää rakennus- ja/tai kiinteistöhoitotapaa.

14. Vuosikatselmuksel ja PTS-suunnitelma

Vuokranantajan niin halutessa, vuokranantajan ja vuokralaisen edusta- jat pitävät vähintään vuosittain kiinteistöllä katselmuksen. Vuokralaisen on hyvissä ajoin ennen katselmusta toimitettava vuokranantajalle (tai sen edustajalle) olennaiset tiedot vuokraohteesta toteutetuista huolto-, hoito-, ylläpito- ja korjaustoimenpiteistä sekä tarvittavat tiedot huolto- kirjasta.

Osapuolet vahvistavat katselmuksessa PTS-suunnitelman, joka perus- tuu ennen kaikkea aiempiin PTS-suunnitelmiin (mikäli sellaisia on), ja joka sisältää tietoa tulevasta laajemmista korjauksista, peruskorjauksista ja mahdollisista investointihankkeista. Katselmuksessa päivitetään ja dokumentoidaan myös kiinteistön ylläpitokorjaukset ja peruskorjaukset.

Mikäli osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen PTS-suunnitelman sisäl- löstä, osapuolet nimittävät yhdessä ulkopuolisen puolueettoman am- mattimaisen kokeneen ja sertifioidun kiinteistöasiantuntijan (esimerkiksi Ramboll, Granlund, Vahnen tai vastaava) antamaan ratkaisusuosituk- sensa PTS-suunnitelmaan. Osapuolet vastaavat puoliksi asiantuntijan kuluista. Asiantuntijan ratkaisusuositus ei ole sitova, mutta mikäli ratkai- susuositus ei tyydytä osapuolta, tulee hänen saattaa PTS:n sisältö (tai riidanalainen osuus) välimiesmenettelyn ratkaistavaksi tämän sopimuk- sen riidanratkaisuehdon mukaisesti uhalla, että muutoin PTS-suunni- telma katsotaan hyväksytyyn asiantuntijan esittämässä muodossa.

Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että vuokranantajalle järjestetään pyydettyä tarpeellinen valvontamahdollisuus ylläpito- ja korjaustoi- hin mm. isännöitsijän sähköisen huoltokirjan (RYHTI, FIMX tai vas- taava) seurannan avulla.

15. Ylläpitotöiden suorittaminen ja dokumentointi

Kaikki korjaus- ja rakennustyöt (sisältäen muutostyöt) tulee aina suorit- taa noudattaen lainsäädäntöä ja muuta rakentamista koskevaa säänte- lyä ja viranomaisohjeistusta sekä hyvää rakentamistapaa.

Osapuolet voivat käyttää alihankkijoita jne. ylläpito-, huolto- ja korjaus- töihin, mutta ko. osapuoli vastaa heidän suorituksestaan ja tämän sopi- muksen noudattamisesta kuten omastaan.

Järjestäessään vuokraohteen ylläpidon ja korjaukset (pois lukien per- uskorjaukset) vuokralainen maksaa kulut suoraan kolmannelle omissa nimissään. Vuokralainen hoitaa ja tilaa vuokraohteeseen kuuluvat toi- menpiteet suoraan toimittajilta eikä näitä tapahtumia kierrätetä kiinteis- töyhtiön tai vuokranantajan kautta muutoin, kun on välttämätöntä. Mil- loin se ei maksun vastaanottajasta johtuvasta syystä ole mahdollista, vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö suorittaa kulut ja perii niiden määrän mahdollisine arvonlisäveroineen erikseen vuokralaiselta.

Siltä osin kuin vuokralaisen vastuulla olevat ylläpitotyöt kohdistuvat vuokraohteen rakenteisiin tai talotekniikkaan, vuokralaisen tulee ennen töiden aloittamista hyväksyttävä nämä työt vuokranantajalla. Kaikki ra- kenteelliset ja viranomaislupaa edellyttävät ylläpitotyöt ja muutokset on etukäteen hyväksyttävä vuokranantajalla, jolla ei kuitenkaan ole oi- keutta evätä hyväksymistään ilman perusteltua syytä.

Mahdollisissa ylläpidon/hoidon olennaisissa laiminlyöntitilanteissa, joissa vuokraohtelle/kiinteistölle aiheutuu tai on aiheutumassa vahin- koja joissa vuokralainen ei ole huomautuksesta huolimatta suorittanut

toimenpiteitä vahingon ehkäisemiseksi, voi vuokranantaja teettää tarvittavat huolto- ja/tai korjaustoimet vuokralaisen kustannuksella. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.

Perustuen vuokralaisen ja/tai vuokranantajan ylläpito/korjausvelvollisuuteen ei vuokralaisella ole oikeutta saada vapautusta vuokran maksamisesta tai vuokraa kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta vuokra kohdetta ei ole voitu käyttää tai jolta vuokrat kohde ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa, lukuun ottamatta, jos vuokranantaja on aiheuttanut tilanteen törkeällä huolimattomuudella tai tahallisuudella. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta korvaukseen (tai ns. jäännösarvoon) suorittamistaan ylläpito-, korjaus-, ja/tai parannustöistä vuokrasuhteen päättyessä riippumatta mistä syystä vuokrasuhde päättyy, koska nämä on otettu huomioon jo sopimusta laadittaessa osana vuokralaisen ylläpitovastuita ja vuokran määrää.

Kaikki ylläpito-, huolto- ja korjaustyöt tulee dokumentoida kattavasti ja ammattimaisesti sekä arkistoida ja toimittaa pyynnöstä, ja viimeistään vuokrasuhteen päättyessä, vuokranantajalle.

Vuokralaisen tulee huolehtia, että vuokrasuhteen päättyessä mistä tahansa syystä kaikki suoritettuihin töihin, huoltoihin ja korjauksiin liittyvät dokumentit, piirustukset, suunnitelmat ja takuut (sisältäen myös ns. YSE:n mukainen 10v takuu) voidaan siirtää ilman kustannuksia vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön nimiin ja toimittaa vuokranantajalle. Vuokralaisen tulee myös vuokrasuhteen aikana vuokranantajan pyynnöstä toimittaa kustannuksellaan ilman aiheutonta viivästystä edellä mainitut dokumentit sähköisessä muodossa vuokranantajalle.

16. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vastuullaan ja kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä sekä asentaa vuokratkohteeseen kiinteitä kiinteistötekniisiä varusteita ja laitteita edellyttäen, että (i) ne eivät vahingoita rakennusta eivätkä olennaisesti alenna vuokratkohteen arvoa, käytettävyyttä ja/tai vuokrattavuutta, (ii) ne täyttävät lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset, (iii) vuokranantaja antaa niihin etukäteen suostumuksensa ja (iv) vuokralainen vastaa niiden ylläpidosta ja siitä, etteivät laitteet muuta olennaisesti vuokrattujen tilojen lämpötasapainoa siten, että niistä aiheutuu muutostarvetta kiinteistön lämmitykseen/jäähdytykseen. Vuokralaisen tulee hyväksyttävä kyseiset työt vuokranantajalla ennen niiden aloitusta. Vuokranantajan tulee antaa suostumus, mikäli sen epäämiseen ei ole perusteltua ja painavaa syytä. Vuokralaisen tulee laatia tai laadituttaa muutostöistä asianmukaiset asiakirjat (piirustukset, tarkastuspöytäkirjat ym.), jotka on luovutettava korvauksetta sähköisessä muodossa vuokranantajalle.

Vuokralainen hankkii lisä- ja muutostöiden suorittamiseen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan. Töiden hyväksymisen jälkeen vuokranantaja sitoutuu edesauttamaan näiden lupien hakemista esimerkiksi kiinteistöyhtiön kautta, mikäli tarpeen.

Vuokralaisen vastuulla olevat vuokrattujen tilojen ylläpito-, huolto-, korjaus-, muutos- ja muut työt on suoritettava ammattimaisesti ja lainsäädännön asettamien vaatimusten mukaisesti. Edellä esitetyn lisäksi vuokralaisen tulee muutostöitä tehdessään tai teettäessään noudattaa vuokranantajan toimittamaa kulloinkin voimassa olevaa ohjeistusta siitä, miten muutostöissä otetaan vastuullisuus huomioon.

Vuokralainen on vuokrasopimusta allekirjoittaessaan ottanut huomioon, että osana sovittua kokonaisratkaisua kiinteiltä osiltaan vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat kiinteät muutos-/lisä-/parannus-/korjaustyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrasopimuksen päättyessä, ellei vuokranantaja vaadi niiden poistamista ja palauttamista tilanteeseen ennen ko. töitä, johon vuokranantajalla on aina oikeus. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralennukseen tai muuhun korvaukseen ko. töiden ajalta.

Vuokranantajalla on oikeus poistaa kaikki vuokrasopimuksen vastaiset työt sekä palauttaa vuokratkohte vuokrasopimuksen vastaista työtä edeltävään kuntoon vuokralaisen kustannuksella.

17. Vuokranantajan suorittamat korjaustyöt

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on oikeutettu teettämään rakennuksessa, kiinteistössä ja vuokratkohteessa peruskorjauksia ilmoitettuun siinä etukäteen vuokralaiselle. Lisäksi vuokranantajalla on oikeus suorittaa kiireellisiä korjauksia vaativat korjaustyöt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muu-

tostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratuista tiloista kiinteistön käyttöön tarvittavia reittivaroituksia esim. vesijohdot, viemärit, sähkö- ja tiedonsiirtoreitit yms. ilmoitettuaan tästä (1) kuukautta ennen töiden suorittamista.

Missään yllä mainituissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralennukseen, paitsi jos vuokranantajan tuottamuksellisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä on aiheutunut vahinkoa vuokralaiselle tai jos vuokratut tilat kokonaisuudessaan tai osa niistä on ollut käyttökelvottomassa kunnossa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole edellä tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Selvyydeksi todetaan, että tällä kappaleella ei rajoiteta vuokralaisen oikeutta asentaa tuotantoon kuuluvia koneita ja laitteita tiloihin, sillä nämä katsotaan tämän vuokrasopimuksen alla irtaimistoksi.

18. Vuokranantajan vastuu peruskorjauksista

Vuokranantaja vastaa mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista. Sen lisäksi miten peruskorjaukset on määritelty kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja Kiinteistöalouden johtamisen käsitteissä, tässä sopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin ja niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen.

19. Mahdolliset perusparannukset

Perusparannukset eivät sisälly vuokrasopimukseen. Perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

OSAPUOLTEN VASTUUT:

20. Oikeus vuokralennukseen

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrattuja tiloja ei ole voitu käyttää tai jona tilat eivät ole olleet sovitussa kunnossa vain, jos tämä johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä.

21. Tilapäiset häiriöt ja katkot

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, jäähdytys- ja sähkölaitteissa (sis. mahdolliset hissit) ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokralennusta tai korvausta, eikä vuokranantaja vastaa tällaisten tapausten johdosta vuokralaisen liiketoiminnalle tai omaisuudelle tai vuokratkohteessa sijaitsevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneista vahingoista muutoin kuin lain pakottavien säännösten mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole edellä tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta, ellei kyse ole vuokranantajasta johtuvasta tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta, puutteellisuudella on vuokralaiselle olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehoituksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksellisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä, on vuokranantajalla oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

22. Vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöyhtiö on vakuuttanut kiinteistön täysarvovakuutuksella. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusyhtiön antamia suojeluohjeita ja ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle mahdollisista vuokratkohteessa sattuneista vahingotapahtumista. Kiinteistövakuutus ei kuitenkaan korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsevalle (tai kolmannen) irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja eikä välillisiä vahinkoja kuten menetettyjä voittoja, eikä vuokranantaja vastaa tällaisista vahingoista muutoin kuin lain pakottavien säännösten mukaisesti. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahingoista vuokratkohteessa.

Vuokrattujen tilojen käyttöön ja vuokralaisen omaisuuteen ja/tai toimintaan liittyvien vahinko-, vastuu- ja keskeytysvakuutuksien ottamisesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja omaisuutensa vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle ja kolmansille osapuolille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö (tai niiden johto ja hallitus) voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti.

Vuokralainen vastaa vuokraohteesta tehtävien, vuokralaisen vastuulla olevien muutos- ja/tai korjaustöiden vakuus- ja vakuutusvelvoitteista ja vuokralaisen on pyydettäessä esitettävä näitä koskevat asiakirjat vuokranantajalle/kiinteistöyhtiölle.

23. Vuokralaisen vastuu purkutilanteesta

Jos vuokrasopimus purkautuu sen allekirjoittamisen jälkeen vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralaisen tulee korvata vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät suorat kulut ja kustannukset täysimääräisesti mukaan lukien, mutta rajoittumatta mahdollisesti palautettavaan rakentamisen arvonnalisveroon liittyviin kustannuksiin. Lisäksi vuokralainen maksaa vuokranantajalle korvauksen, joka vastaa vuokranantajan saamatta jääviä vuokratuottoja ja korvaa muut uudelleen vuokrauksesta johtuvat kustannukset ja ylläpitokustannukset siltä ajalta, kun tilat ovat vuokraamattomina.

Mikäli vuokratilanne tuhoutuu tai viranomaisen toimesta asetetaan käyttökieltoon ja vuokranantaja voi osoittaa, että tuhoutuminen tai käyttökieltoon asettaminen on seurausta vuokralaisen tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden rikkomisesta, liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (1995/482) 54 §:n säännökset eivät tule sovellettaviksi eikä tämä vuokrasopimus tällaisen seikan johdosta lakkaa.

VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÄMINEN:

24. Vuokralaisen velvollisuudet vuokratilanteesta käytettäessä

Vuokralainen sitoutuu (myös henkilökuntansa ja vuokratuissa tiloissa vieraillevien kolmansien osapuolien puolesta) noudattamaan vuokranantajan ja/tai kiinteistönomistajan antamia toimintaohjeita sekä mitä muutoin järjestyksen ja terveyden säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa naapureille, naapuri-kiinteistöille tai niiden käyttäjille. Vuokralainen vastaa vahingoista, joita vuokralaisen toiminta, huolimattomuus tai piittaamattomuus aiheuttaa esimerkiksi vuokranantajalle, kiinteistölle/vuokraohteelle taikka kolmannelle.

25. Vuokranantajan pääsy vuokraohteeseen

Vuokranantajalla tai tämän edustajalla on oikeus päästä vuokraohteeseen sen kunnon, ylläpidon ja toiminnan valvomiseksi/tarkastamiseksi ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle kohtuullisesti etukäteen. Vuokranantajalla on kuitenkin rajoituksen pääsy vuokraohteeseen hätätilanteissa tai tilanteissa, joissa tämän sopimuksen olennaista rikkomista voidaan pitää todennäköisenä.

26. Kyllit ja mainos-/valomainoslaitteet

Ulkona: Vuokralainen saa kiinnittää kilpiä, mainos-/valomainoslaitteita, mahdollisia teippauksia tai muita vastaavia vuokraohteen ulkoseiniin, ikkunoihin tai muihin yleisiin paikkoihin, mikäli ne ovat lain ja hyvän tavan mukaisia sekä sopivat kiinteistön yleisilmeeseen.

Sisällä: Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kilpiä, teippauksia ja mainos-/valomainoslaitteita vuokraohteen sisäseinälle (tarvittaessa yhteistyössä vuokranantajan kanssa).

Yleistä: Kaikki mainos- ja valomainoslaitteet on asennettava noudattaen kiinteistön mainos- ja valomainoslaitteiden yleissuunnitelmaa. Mainos- ja valomainoslaitteet, teippaukset sekä opastekyllit tulee aina asentaa noudattaen viranomaismääräyksiä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisten viranomaislupien hakemisesta. Vuokranantaja avustaa tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan lupien hakemisessa. Vuokralaisen tulee poistaa kustannuksellaan kaikki tämän kohdan mukaiset teippaukset, kiinnitykset ja asennukset vuokra-ajan päättymiseen mennessä ja korjata myös niistä jäävät mahdolliset jäljet asianmukaisesti.

27. Jätehuolto

Vuokralainen vastaa jätehuollon järjestämisestä ja jätteiden käsittelystä (mukaan lukien vaarallinen jäte) sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Jätehuollon järjestämisessä tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa

huomioon ympäristönäkökulmat ja pyrkiä mahdollisimman laajaan jätteiden lajitteluun ja kierrätykseen.

Jätteitä ja roskaa ei saa säilyttää vuokraohteessa tai sen lähetyksillä.

28. Avaimet/kulcutunnistukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokraohteen avain- ja kulcutunnistehallinnasta. Vuokralainen sitoutuu luovuttamaan organisoidusti kaikki vuokraohteen avaimet ja kulcutunnistukset vuokranantajalle vuokra-ajan päättyessä.

29. Pysäköinti

Kiinteistön pysäköintialuetta ei saa käyttää muuhun kuin toiminnassa olevien ajoneuvon pysäköimiseen. Mikäli vuokralainen tai sen henkilökunta käyttää sille kuuluvaa pysäköintialuetta väärin ja esim. jättää omaisuutta sinne eikä poista sitä viikon kuluessa kirjallisesta kehoituksesta, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja/tai varastoida ko. omaisuus vuokralaisen kustannuksella.

30. Vuokra-ajan päättyessä

Vuokratilanne tulee luovuttaa sovitussa kunnossa vuokranantajalle vuokra-ajan viimeisenä päivänä viimeistään klo 23.59.

Vuokra-ajan päättyessä tulee vuokratilanne luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu vuokralaiselle lukuun ottamatta normaalia kulumista ja ottaen huomioon suoritettujen korjaustyö ja sallitut muutostyöt, jollei muuta ole kirjallisesti sovittu. Vuokralaisen tulee suorittaa vuokraohteessa huolellinen loppusiivous ja mm. tyhjentää vuokratilanne ja sen lähialueet vuokralaisen tai sen asiakkaiden tai yhteistyökumppanien roskista ja muista jätteistä. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa ja kuljettaa pois mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjata niiden mahdollisesti jättämät jäljet/vahingot vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

Jos vuokratilanne ei ole sovitussa kunnossa vuokra-ajan päättyessä (sisältäen sopimuksen mukaiset ylläpitotoimet), vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa se tähän kuntoon ja menetellä vuokraohteeseen tai muulle kiinteistön tiloihin jätettyjen omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näiden toimenpiteiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta. Vuokraohteesta pidetään vuokra-ajan päättyessä osapuolten kesken loppukatselmus.

Vuokralainen sitoutuu toimimaan yhteistyössä vuokranantajan ja sen edustajien kanssa sen varmistamiseksi, että vuokraohteen käyttö, ylläpito ja hallinta siirtyvät joustavasti.

VUOKRALAISEN ERITYISET VASTUUT:

31. Käyttöturvallisuus

Vuokralaisen tulee pitää vuokratilanne ja soveltuvin osin sen välitön läheisyys (mukaan lukien pihalueet, mikäli ne ovat vuokralaisen tai sen asiakkaiden käytössä) aina turvallisina kaikille käyttäjille (sisältäen ulkopuoliset vieraat/asiakkaat). Turvallisuusvaatimus käsittää vähintään vuokraohteeseen liittyvät tarpeelliset opasteet, varoitukset ja, mikäli vuokralaisen vuokra-alueeseen kuuluu ulkotiloja, niiden huolellisen talvikunnossapidon (mm. liukkauden torjunta, kattolumiin tiputus ja henkilöiden suojaaminen/varoittaminen katolta tippuvasta lumesta/jäästä).

Vuokralaisen tulee myös huolehtia siitä, että kiinteistön katolta tai julkisivun ulokkeilta ei putoa lunta tai jäätä siten, että se aiheuttaa vaarantilanteita kiinteistössä asioiville, siellä työskenteleville tai ohikulkijoille taikka kadulle pysäköidyille ajoneuvoille. Kiinteistön turvallisuuden varmistamiseksi vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että kattojen sekä julkisivun ulokkeiden lumi- ja jäättilannetta tarkkaillaan ja valvotaan säännöllisin välein. Lumisateen tai sään muuttumisen kuten lautumisen ja kylmenemisen yhteydessä sekä muiden riskiolosuhteiden vallitessa seurannan tulee olla päivittäistä ja tarvittaessa useampia kertoja päivässä. Esimerkiksi voimakkaan lumisateen tai sään äkillisen lämpötilan muutoksen jälkeen lumi- ja jäättilanne on käytävä aina tarkistamassa uudelleen.

Vuokralainen vastaa turvallisuusvelvoitteiden laiminlyönneistä aiheutuvista vahingoista vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle ja/tai niiden henkilöstölle/johdolle. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle havaitsemistaan vuokraohteen käyttöturvallisuutta vaarantavista, vuokranantajan vastuulla olevista seikoista.

32. Palo- ja pelastusturvallisuus

Vuokralainen on velvollinen varautumaan vuokraohteessa olevien henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojelemiseen ja pelastamiseen pelastuslaitaissa ja muualla lainsäädännössä ja viranomaismääräyksissä säännellyllä tavalla, mm. pitämään aina ja koko ajan vuokraohteen pelastus- ja poistumistiet esteettöminä, laitteet toimintakunnossa ja opasteet ajan tasalla. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

Erityisesti todetaan, että vuokralaisen on kustannuksellaan huolehdittava, että viranomaisten määräämät tai laissa tai säädöksissä vaaditut sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet, hälytyslaitteet ja hälytyslinjat sekä muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet, poistumisteiden opasteet ja turvamerkinnot sekä väestönsuojien varusteet ja laitteet ovat toimintakunnossa ja ne ylläpidetään, huolletaan ja tarkastetaan, siten kuin viranomaisohjeistus ja lait sekä laitteiden huoltomanuaalit vaativat.

Helposti syttyvää materiaalia tai muuta vastaavaa tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla, lastauslaitureilla tai muuten rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

Vuokralaisen tulee laatia vuokraohteeseen pelastussuunnitelma ja pitää se ajan tasalla. Vuokralaisen tulee toimittaa pelastussuunnitelmasta kopio vuokranantajalle sitä vaadittaessa.

33. Toiminnan lainmukaisuus

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokraohteessa harjoitettu toiminta on Suomessa voimassa olevien lakien (sisältäen mm. vero- ja työläinsäädännön), säännösten ja viranomaismääräysten (sisältäen mm. ohjeistukset työhyvinvoinnista ja vastaavista) mukaista ja että toiminnalle on voimassa olevat tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan niiden viranomaislupien ja -hyväksyntöjen hankkimisesta ja viranomaisilmoitusten tekemisestä, joita vuokralaisen vuokraohteessa harjoittama toiminta edellyttää. Vuokralaisen tulee vuokranantajan pyynnöstä toimittaa tarvittava dokumentaatio vuokranantajalle toiminnan lainmukaisuuden valvomiseksi.

Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, tilaratkaisuista, luvista ja hyväksynnöistä (tai niiden muuttamisesta). Vuokralainen vastaa samoin, että vuokraohteessa tapahtuvan toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ovat voimassa ja että toiminta vuokraohteessa täyttää säännösten, määräysten ja viranomaislupien ehdot. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeamista vuokranantajalle välittömästi. Mikäli lainsäädäntö, viranomainen tai tuomioistuin kieltää tai rajoittaa vuokralaisen toimintaa vuokraohteessa tai vuokralainen ei saa hakemiaan lupia (tai luvat evätään) toimintansa harjoittamiseen, tällä ei ole vaikutusta tähän vuokrasopimukseen.

Vuokranantajalla on oikeus järjestää vuokraohteessa tarkastuksia ja vaatia vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Mikäli vuokralainen ei lopeta tämän kohdan mukaista toimintaansa, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

ERINÄISIÄ ASIOITA:

34. Vuokraoikeuden siirto ja ali- ja edelleenvuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan eikä ottaa vuokraohteeseen alivuokralaisia eikä myöskään edelleenvuokrata vuokrahedettä eikä liiketoiminnan luovutuksen (tai muun yritysjärjestelyn, sis. jakautuminen ja sulautuminen) yhteydessä siirtää vuokraoikeuttaan.

Vuokranantaja saa siirtää vuokrasopimuksen vakuuksineen uudelle vuokranantajalle. Vuokranantajan tulee kuitenkin ilmoittaa siirrosta vuokralaiselle (viimeksi tiedettyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen) kohtuullisessa ajassa siirron tapahtumisen jälkeen.

35. Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisella on oikeus hakea tämän vuokrasopimuksen kirjaamista kiinteistö- tai vastaavaan rekisteriin soveltuvan lainsäädännön mukaisesti. Vuokraoikeus voidaan kirjata ainoastaan kiinteistökiinnityksiä huonommalle etusijalle, ellei vuokranantaja ja muut panttikirjan haltijat anna

suostumustaan parempaan etusijaan. Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa avustamaan vuokralaista kirjaamisasiassa vuokralaisen kustannuksella.

36. Oikeus tietojen antamiseen

Tämän vuokrasuhteen ehdot ovat luottamuksellisia. Vuokralainen on erityisesti (omasta ja kaikkien vuokraohteen käyttäjien puolesta) velvollinen pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus neuvotellessaan vuokraohteen myynnistä tms. järjestelystä, arvonmäärittäystä tai rahoitusta varten, tilastotarkoituksissa taikka ao. viranomaisten pyytessä antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista. Mikäli vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä on käytetty kiinteistönvälittäjää, vuokranantajalla on oikeus välityspalkkion määrittämiseksi antaa tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista ko. kiinteistönvälittäjälle. Vastavasti vuokralaisella on oikeus neuvotellessaan vuokraohteessa harjoittamansa toiminnan myyntiä antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista.

37. Henkilötietojen käsittely

Vuokranantajalla on oikeus käsitellä tämän vuokrasuhteen hoitamiseksi tarpeellisia vuokralaisen henkilöstön henkilötietoja sovellettavan lainsäädännön mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu tiedottamaan niitä henkilöitä, joiden henkilötietoja luovutetaan vuokranantajalle tämän vuokrasuhteen yhteydessä, että heidän henkilötietojensa käsittelyä koskeva EU:n yleisen tietosuojasetuksen mukainen tietosuojaseloste löytyy vuokranantajan nettisivuilta.

38. Ympäristö- ja yhteiskunta; taloudellinen raportointi

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen vuokraohteessa harjoittama toiminta aiheuta maaperän, pohjaveden ja/tai rakenteiden pilaantumista taikka muita ympäristöhaittoja tai -vahinkoja (sisältäen melu/pöly) kiinteistöllä tai sen lähistöllä. Lisäksi vuokralainen sitoutuu toiminnassaan toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti ja edistämään kestävän kehityksen mukaisia toimintamalleja.

Mikäli vuokraohteen ympäristö (sis. maaperä- ja/tai pohjavesi) havaitaan vuokra-ajan aikana tai kaksi (2) vuotta vuokra-ajan päättymisen jälkeen saastuneeksi, sitoutuu vuokralainen kustannuksellaan puhdistamaan/ennallistamaan sen mahdollisimman nopeasti (ja aina kuitenkin viimeistään viranomaisen mahdollisesti määräämässä ajassa) raja-arvot alittavaan tasoon saakka ja viranomaisten antamien ohjeiden/määräysten mukaisesti, ellei ole todennäköistä, että pilaantuminen on aiheutunut sen jälkeen, kun vuokralaisen toiminta vuokraohteessa on päätynyt. Edellä sanottu vastuu on voimassa riippumatta pilaantuneisuuden/saastuneisuuden aiheuttajasta ja/tai siitä tiedetäänkö aiheuttajaa ja lisäksi vastuu on voimassa riippumatta siitä, määrääkö viranomainen puhdistustoimia. Edellä mainittuina raja-arvoina on pidettävä vuokra-ajan aikana vastaaville tuotantotiloille soveltuvia kulloinkin voimassaolevia raja-arvoja ja vuokrasuhteen päättymishetkellä asumiseen ko. hetkellä soveltuvia raja-arvoja. Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä sanotun veloitteen, on vuokranantajalla oikeus tehdä työt vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen toimittaa vuosittain vuokranantajalle kohtuullisen selvityksen yhteiskuntavastuistaan (ns. ESG-selvitys), mikäli vuokranantaja sitä erikseen pyytää ja vuokralainen on sellaisen laatinut.

Vuokralaisen tulee toimittaa kustannuksellaan vuokranantajalle viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua tilikautensa päättymisestä vuokraohteen myynti ja liikevaihto (sekä kävijämäärä/käyttöaste päivätasolla, jos vuokralainen näitä tilastoi). Tätä kappaletta ei sovelleta, jos vuokralainen on kunta tai valtio.

39. Vuokralaisen toiminnan vastuullisuus vuokraohteessa

Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan vuokraohteessa toimiessaan huomioimaan kestävän kehityksen periaatteet ja toimintansa vastuullisuuden. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokraohteen vastuullisuuteen tai vastuulliseen toimintaan liittyviä poikkeamia tai rikkomuksia, tulee näistä raportoida vuokranantajalle ilman aiheetonta viivytystä.

Vuokralaisen tulee omassa toiminnassaan edistää yhdenvertaisuutta, ehkäistä syrjintää ja noudattaa yhdenvertaisuuslain periaatteita. Edellä esitetyn toteuttamiseksi vuokralaisen tulee muun muassa varmistaa, että se ohjeistaa ja valvoo omia käyttäjiään (asiakkaita ja työntekijöitään) käyttäytymään kunnioittavasti ja hyvin muita kiinteistössä vierailuvia ja asioivia henkilöitä kohtaan sukupuolesta, iästä, etnisestä taustasta, kulttuurista tai esimerkiksi uskonnosta riippumatta.

Vuokratiohteessa pyritään mahdollisuuksien ja tilanteen mukaan käyttämään pelkästään uusiutuvista energialähteistä peräisin olevaa energiaa. Tämä tarkoittaa vähintään sitä, että vuokranantaja voi valita halutessaan kiinteistöön toimitettavaksi energiaksi pelkästään uusiutuvista energialähteistä peräisin olevan energian. Lisäksi vuokralaisen tulee pyrkiä valitsemaan vuokrattuja tiloja koskevassa mahdollisessa omassa sähkösopimuksessaan energiaksi vähähiilinen energia (esim. ns. vihreä sähkö).

Vuokralainen pyrkii toimintansa luonne huomioiden vähentämään toimintansa haitallisia ympäristövaikutuksia ja mm. käyttämään energiaa, vettä ja materiaaleja säästeliäästi, lajittelemaan jätteet, hankkimaan mahdollisesti vastuullaan olevat kiinteistönhuoltopalvelut vastuullisesti sekä muutostöiden osalta kiinnittämään huomiota erityisesti vastuullisiin materiaali- ja urakoitsijavalintoihin. Lisäksi vuokranantaja voi valitessaan kiinteistökohteen ylläpitopalveluita painottaa vastuullisuusnäkökulmia.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajan pyynnöstä tietoja koskien vastuullisuutta ja tähän liittyviä sertifiointeja sekä vuokraohteen ja/tai vuokrattujen tilojen sähkön-, lämmön- ja vedenkulutustietoja sekä vuokralaisen jätekertymät ja kierrätysasteet, milloin edellä mainitut ovat vuokralaisen saatavissa.

Mikäli vuokranantaja hakee kiinteistölle ympäristösertifikaattia, vuokralainen sitoutuu mahdollisuuksiensa mukaan ja käytettävissään olevin vuokralaisen toiminnan luonteen huomioon ottamin keinoin tukemaan sertifiointiprosessia. Vuokralaisen tulee esimerkiksi sallia sertifiointin auditointiprosessiin liittyvä kierros ja siihen liittyvä mahdollinen valokuvaaminen tiloissaan, ellei vuokralaisen toiminnan luonne esimerkiksi liikesalaisuuksien ja salassapitovelvoitteiden vuoksi tällaista estä. Lisäksi vuokralainen sitoutuu mahdollisuuksiensa mukaan toimittamaan sertifiointitalolle tietoja, joita tarvitaan vuokranantajan tavoitetason mukaisen ympäristösertifikaatin saavuttamiseksi.

40. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja kansainvälisten pakotteiden noudattaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyytää vuokralaiselta selvitys vuokranmaksussa käytettyjen rahojen alkuperästä, jos vuokra maksetaan muuten kuin suomalaisen pankkitilin kautta. Jos vuokralainen kieltäytyy tällöin antamasta pyydettyä selvitystä tai selvitys antaa perustellun aiheen epäillä vuokranmaksussa käytettyjen rahojen olevan peräisin lainvastaisesta toiminnasta, vuokranantajalla on oikeus käynnistää menettely vuokrasuhteen päättämiseksi.

Jos vuokralainen tai sen johtohenkilöt ovat tai joutuvat jollekin EU:ssa tai USA:ssa hyväksytylle kansainväliselle pakotelistalle tai pakotetoi-
mien kohteeksi, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisen tulee itse ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle, mikäli vuokralaista tai sen johtoa kohtaan asetetaan edellä sanottuja pakotteita.

41. Muut ehdot

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vuokrakohteelle tai vuokratuille tiloille vuokralaisen toiminnasta mahdollisesti muodostuvaa liikepaikka-arvoa vuokrasopimuksen päättyessä. Osapuolet ovat huomioineet tämän seikan vuokran määrässä ja vuokrakauden kestossa, kun vuokrasopimus on tehty.

Vuokralainen vastaa kohteessa säilytettävästä irtaimistostansa ja kolmannelle kuuluvasta omaisuudesta, eikä vuokranantaja vastaa niille aiheutuneista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään missään olosuhteissa vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei kyseessä ole vuokranantajan törkeä huolimattomuus tai tahallisuus.

Vuokrasopimuksessa käytetyillä käsitteillä on RAKLIn julkaiseman Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2012) ja Kiinteistöalouden johtamisen käsitteiden (KTI) mukainen sisältö, ellei sopimuksesta muuta ilmene.

42. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettely-sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettely pidetään Helsingissä, ja välimiesmenettelyn kieli on suomi. Ulosottoperuste riidattomalle ja erääntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrakohteen sijaintipaikan kärjäänoikeudessa.

Tämä sopimus liitteineen sisältää osapuolten välisen ja vuokrasuhtetta koskevan sopimuksen kokonaisuudessaan ja kaikki aikaisemmat osapuolten väliset suulliset ja/tai kirjalliset sopimukset koskien vuokrakohteen vuokraamista lakkaavat olemasta voimassa. Kaikki muutokset tai lisäykset vuokrasopimukseen on sovittava kirjallisesti molempien osapuolten allekirjoittamalla sopimusmuutoksella, jotta ne olisivat päteviä.

Tästä suomenkielisestä sopimuksesta on voitu laatia vieraskielisiä käännöksiä, joita ei kuitenkaan ole pidettävä virallisina sopimusversioina.

Osa-alueet	Vuokranantaja järjestää ja edelleenlaskutetaan vuokralaiselta	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan
<i>Vuokralaisen tulee välittömästi ilmoittaa kunnossapito- ja korjaustarpeesta kiinteistöyhtiölle/vuokranantajalle silloin, kun asia ei kuulu vuokralaisen hoitovastuun piiriin.</i>			
VUOKRAKOHTTEEN HALLINTO:			
Rakennuksen ja kiinteistön kiinteistösijoituskohteen olemisesta aiheutuvat kustannukset (kuten osakkeiden omistukseen ja hallintaan liittyvät kustannukset (ml. kiinteistöyhtiön yhtiökokouksen ja hallituksen kokousten järjestämiseen ja niihin osallistumiseen liittyvät kustannukset))			X
Vuokrien laskutus ja vuokraeskontra (sis. uusien vuokrasopimusten laadinta ja neuvottelut)			X
Kiinteistöyhtiön hallinto (kuten kiinteistöyhtiön tulojen ja kustannusten budjetointi, palveluiden kilpailuttaminen sekä kirjanpito, kiinteistöyhtiön tilinpäätös ja tilintarkastus, kiinteistöyhtiön veroilmoitus)	X		
Kiinteistövero	X		
Kiinteistön ja rakennuksen vahinko- ja vastuuvakuutukset	X		
Kiinteistön mahdollinen maanvuokra	X		
Mahdolliset ympäristö- tai yhteiskuntavastuuserifoinnin/auditoinnin maksut	X		
VUOKRAKOHTTEEN YLLÄPITO * :			
Kiinteistön ja rakennuksen päivittäinen käyttö ja ylläpito (sis. tekninen isännöinti, liputukset ja valvonta)		X	
Ylläpito: Kiinteistön, rakennuksen ja rakennelmien kaikki tilat ja ulkoalueet		X	
Ylläpito: Pysäköintipaikat/tilat sekä niihin liittyvän tekniikka		X	
Ylläpito: Liukkauden torjunta, lumien auraus, kattojään/lumen pudottaminen, tarpeelliset varoitukset		X	
Ylläpito: Kiinteistön vastuulla olevat katu-/ulkoalueet sekä väylät (sis. mahdolliset katumaksut)		X	
Ylläpito: Kiinteistön ja rakennuksen tavanomainen vartiointi sekä normaalit turvajärjestelmät (sis. tavanomainen kulunvalvontajärjestelmä, ns. kuorisuojaus)		X	
Ylläpito: Kaikki talotekniset järjestelmät ja vastaavat		X	
Ylläpito: Väestönsuojat (sis. mahdollinen väestönsuojamaksu)		X	
Kiinteistöillä olevista vaarallisista rakenteista tai vastaavista varoittaminen kaikille käyttäjille		X	
Kiinteistön ja rakennuksen peruskorjaukset			X
VUOKRAKOHDETTA KOSKEVAT MUUT PALVELUT / HYÖDYKKEET:			
Rakennuksen ulkoikkunoille ja lasipinnoille aiheutuneet vahingot (riippumatta niiden aiheuttajasta)		X	
Kiinteistön pelastussuunnitelman laadinta ja toteuttaminen		X	
Kiinteistön jätehuolto (sis. Ongelmajätteet)		X	
VUOKRALAISEN JÄRJESTELMÄT JA TOIMINNOT:			
Vuokralaisen toiminnan vakuutukset		X	
Vuokraohteen erityisvartiointi ja erilliset turvajärjestelmät		X	
Vuokralaisen kyltit ja mainos-/valomainoslaitteet		X	
Vuokralaisen liiketoiminnasta vuokraohteelle aiheutuneet lisävaatimukset (kuten esim. viranomaisluvat, siltä osin kuin vuokralaisen toimintaan liittyy sellaisia)		X	
Vähäiset vuokraohteen korjaustyöt (kuten pintakäsittely, maalaus, tapetointi ja toimistotilan lattianpäällystykset, vuokratilan sisäiset ovi- ja ikkunakorjaukset ja muut tavanomaiset huoneiston kunnan säilymisen edellyttämät pienkorjaustyöt)		X	
Vuokralaisen koneiden ja laitteiden ylläpito ja tarvittaessa uusiminen		X	
Vuokraohteen keittiöpienkoneiden ylläpito ja korjaus/uusiminen (sis. mahdollisen astianpesukoneen, liedon, jääkaapin, kahvinkeitimen ja mikroaaltouunin)		X	
Vuokraohteelle aiheutuneet vähäiset vahingot		X	

* Ylläpidolla tarkoitetaan normaalia kiinteistön ylläpitoa, joka sisältää mm. siivouksen, puhtaanapidon huollon, pienkorjaukset, vuosikorjaukset, mutta ei peruskorjauksia tai perusparannuksia.