

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

VUOKRATUT TILAT, VUOKRA JA VAKUUS:

1. Käyttötarkoitus ja pinta-ala

Vuokrattujen tilojen sovitusta käyttötarkoituksesta poikkeamiseen on saatava vuokranantajan etukäteinen kirjallinen lupa.

Vuokralaisen on harjoitettava aktiivisesti koko vuokra-ajan vuokratuissa tiloissa sitä käyttötarkoituksen mukaista liiketoimintaansa, johon vuokratut tilat on vuokrattu. Mikäli kyseessä on liiketila, tulee liiketila pitää avoinna normaalien aukioloaikojen mukaisesti tai sen mukaan mitä muualla tässä vuokrasopimuksessa on mahdollisesti tarkemmin sovittu.

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

2. Vuokrattujen tilojen hallinnan luovutus

Ensimmäinen vuokra on maksettava ja vakuus toimitettava ennen vuokrattujen tilojen hallinnan luovutusta. Vuokralaisella on velvollisuus tarkastaa vuokraohteen kunto hallinnan luovutuksessa.

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

Vuokralainen on tutustunut huolellisesti vuokraohteseen. Vuokralainen on todennut vuokraohteen ja vuokrattujen tilojen 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 vuokratuissa tiloissa tehdä muutostöitä ennen vuokra-ajan alkamista.

3. Arvonlisävero

3.1 Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnastaan vuokraohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi.

3.2 Vuokraan lisätään aina arvonlisävero, joka on kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat ovat 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 arvonlisäverovähennyksiä. 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 vähennyskelvotonta arvonlisäverotuksessa sen vuoksi, että tällä sopimuksella vuokratut tilat ovat arvonlisäverottomassa käytössä.

4. Pääomavuokran tarkistaminen

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Pääomavuokran arvonlisäverotonta määrää tarkistetaan vuosittain joulukuussa elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti. Perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksessa määriteltyä

indeksilukemaa. Tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku, lähtökohtaisesti marraskuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa 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. Vuokranantaja 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 määriteltä pääomavuokran perusindeksiä.

5. Ylläpitovuokra ja sen määräytyminen

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, joka kattaa seuraavat kiinteistön/vuokraohteen omistavan kiinteistöyhtiön kuluerät: kiinteistöyhtiön hallinto (esimerkiksi kirjanpito ja tilintarkastus), koko kiinteistön huolto, kaikkien ulkoalueiden hoito, yhteisten alueiden siivous, vartiointi- ja muut turvallisuuspalvelut, kiinteistöpalvelut, kaupallinen managerointi (ei kuitenkaan vuokrausta edistäviä palveluita), lämmitys, jäähdytys, vesi ja jätevesi, kiinteistösähkö ja kaasu, jätehuolto, jäsen- tai sertifiointimaksut, vahinkovakuutukset, maanvuokrat, kiinteistövero, kunnossapito, korjauskulut sekä muut hoitokulut. Luetteloa ei ole tyhjentävä, vaan tarkoitus on, että kaikki kiinteistökohteen ylläpitokulut ovat osa ylläpitovuokran perustaa. Ylläpitovuokraan ei sisällytetä peruskorjauksia tai perusparannuksia eikä vuokranantajan vuokraustoiminnan kuluja.

Vuokranantaja järjestää koko kiinteistön yleisen sähkönhankinnan (ns. kiinteistösähkö), joka sisällytetään ylläpitovuokraan.

Ylläpitovuokra määritellään per vuokrattu neliö sen mukaan kuin ne ovat mainittu vuokrasopimuksessa suhteessa kiinteistöyhtiön omistamiin koko kiinteistön vuokrattaviin neliöihin. Vuokranantaja vastaa kiinteistöyhtiön omistaman kiinteistön mahdollisesti vuokraamattomien (mutta vuokrattavissa olevien) huoneistojen ylläpitovuokrasta.

Vuokranantaja vahvistaa kiinteistöyhtiön talousarvion perusteella alkavan vuoden ylläpitovuokran tavoitteellisesti edeltävän vuoden marraskuun loppuun mennessä, ja ensimmäisen vuokratuoden osalta vuokrattujen tilojen hallinnan luovutukseen mennessä, ellei sitä ole vahvistettu jo vuokrasopimuksessa. Tarkistettua ylläpitovuokraa maksetaan tammikuun alusta lukien perustuen aina uuteen talousarvioon.

Ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden ylläpitokulujen mukaisesti siten, että toteutuneiden ylläpitokulujen ja talousarvion mukaisten veloitettujen ylläpitokulujen erotus suoritetaan hyvityksenä tai lisäveloituksena. Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Jos tilinpäätöksen valmistuttua todetaan, että toteutuneet kulut ovat poikenneet budjetoidusta, tasataan perityn ylläpitovuokran määrää vastaavasti ylös- tai alaspäin vuosittain tavoitteellisesti elokuun loppuun mennessä. Vuokranantaja lähettää vuokralaiselle ylläpitovuokran tasauslaskelman ja ylläpitovuokran tasauslaskun tai palautusilmoituksen. Palautus- tai tasauslasku maksetaan 14 vrk maksuajalla.

Mikäli vuokra-aika päättyy kesken kiinteistöyhtiön/vuokranantajan tilikauden, on vuokralaisen tai vuokranantajan tällöin suoritettava ko. tilikauden aikana veloitettun ylläpitovuokran ja toteutuneiden kulujen erotus vuokra-ajan päättymispäivään mennessä laskettuna kertakorvauksena laskua vastaan, mikäli se on mahdollista laskea kesken tilikauden. Mikäli summaa ei ole kohtuudella mahdollista laskea kesken tilikauden, voidaan erotus jättää laskematta; tällöin

kummallakin osapuolella on oikeus vaatia erotuksen laskemista ja maksamista tilikauden päättymisen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Vuokralaisella on oikeus tarkastaa ylläpituvookran perustana oleva kirjanpito ilmoittamalla siitä etukäteen vuokranantajalle ja korvaamalla vuokranantajan/kiinteistöyhtiön tilitoimistolle tästä aiheutuvat kulut.

Vuokranantajan tulee kilpailuttaa ylläpituvookraan kuuluvia palveluita siltä osin kuin se on tarkoituksenmukaista. Hinta-laatusuhteen lisäksi vuokranantajan tulee painottaa myös palveluiden ympäristöystävällisyyden näkökohtia.

6. Vuokralaisen hankkimat palvelut

Vuokralainen on velvollinen tekemään vuokrattuja tiloja koskevan erillisen sähkö- ja siirtosopimuksen valitsemansa sähkötoimittajan kanssa ja vastaamaan sen kustannuksista.

Vuokralainen solmii vuokrattuihin tiloihin liittyvät tarvitsemansa tietoliikenne-, telekommunikaatio-, siivous-, toimisto- yms. maksullisia erillispalveluja koskevat sopimukset suoraan ao. palveluntuottajien kanssa ja vastaa niiden kustannuksista. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan esimerkiksi mahdollisesta tarvitsemastaan lisävartiointista ja vuokrattujen tilojen sisäpuolisesta vartiointista ja muista tarvitsemistaan turvallisuuspalveluista.

7. Hyödykkeet ja palvelut

7.1. Vuokrasopimukseen kuuluvat ja vuokrakohteessa tarjolla olevat hyödykkeet ja palvelut on määritelty ja sovittu tarkemmin vuokrasopimuslomakkeella. Mikäli vuokranantaja tekee vuokrakohteessa 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 sovitusta ilman, että sillä olisi vaikutusta hinnoitteluun.

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

7.3. 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. Vuokranantaja on oikeutettu laskuttamaan osana ylläpituvookraa tai erikseen järjestelmän tuottamasta energiasta vuokranantajan ilmoittaman hinnoittelun mukaisen maksun, jonka on kuitenkin aina oltava keskimääräisesti edullisempi kuin vastaavan energian hankkiminen energiaverkosta. Lisäksi vuokranantajalla on myös oikeus poistaa ko. järjestelmä kiinteistöltä.

8. Vakuus

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 selvitettyllä tavalla, palautetaan vuokralaiselle viipymättä tämän vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

Mikäli vakuus umpeutuu tai erääntyy vuokra-ajan aikana, vuokralainen sitoutuu uudistamaan vakuuden sopimuksessa määritellyn suuruusena korjattuna mahdollisilla indeksikorotuksilla (tai soveltuvin osin korvaamaan sen uudella vastaavan tasoisella vuokranantajan hyväksymällä vakuudella) viimeistään kolme (3) kuukautta ennen kuin vakuus umpeutuu tai erääntyy. Mikäli vuokranantaja joutuisi käyttämään vakuutta osittain tai kokonaan

vuokrasopimuksen mukaisten vuokralaisen veloitteiden täyttämiseksi, vuokralainen sitoutuu uudistamaan vakuuden sopimuksessa määritellyn suuruusena (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 saataviensa kattamiseen, jotka syntyvät sen johdosta, että vuokranantaja suorittaa vuokralaisen puolesta tämän laininlyömiä maksuja tai toimenpiteitä. Vuokranantajalla on aina oikeus realisoida vakuus vakuudenantajaa kuulematta ja ilman tuomiota tai päätöstä. Vakuutta voidaan käyttää myös vuokrakohteen 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 mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

9. Uudet verot ja maksut

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

10. Viivästyskorko

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

VUOKRATTUJEN TILOJEN YLLÄPITO JA KORJAUKSET:

11. Vuokrakohteen ylläpito

Vuokralaisen on hoidettava vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen käytöstä aiheutuvista vähäisistä ns. pienkorjauksista, kuten esimerkiksi maalauksesta, tapetoinnista ja toimistotilan lattianpäällyksistä, vuokrattujen tilojen sisäisistä ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä pienkorjauksista ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä. Vuokralainen vastaa myös oman toimintansa vuokratuille tiloille aiheuttamasta kulumisesta, rasituksesta sekä korjaus- ja muutostarpeesta (kuten esim. lamput). Vastuista on sovittu tarkemmin vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokralainen vastaa vuokratuissa tiloissa olevien koneidensa, laitteidensa ja järjestelmiensä ylläpidosta. Lisäksi vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen vartiointista ja siivouskustannuksista sekä ikkunapintojen pesusta. Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen ulkopuolellakin rakennelmien, järjestelmien, laitteiden yms. vastaavien kunnossapidosta, jos ne palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa.

Ellei muuta ole sovittu, vuokranantaja vastaa vuokrakohteen rakenteista, rakenteista johtuvista vioista sekä koko vuokrakohtetta palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta sekä näiden järjestämisestä. Selvydeksi todetaan, että nämä veloitetaan osana ylläpituvookraa, mikäli kysymys ei ole peruskorjauksista.

12. Ylläpidon vastuu

Vuokrakohteen ja kiinteistön ylläpidon toteutus- ja kustannusvastuu on sovittu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan vastuunjakotaulukkoa ja suorittamaan kaikki tarvittavat ylläpito-, huolto- ja korjaustyöt

asianmukaisesti, ajallaan sekä noudattaen soveltuva sääntelyä ja hyvää rakennus- ja/tai kiinteistöhoitotapaa.

13. Vuokralaisen suorittamat muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vastuullaan ja kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä sekä asentaa vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että (i) ne eivät vahingoita rakennusta eivätkä olennaisesti alenna vuokrakohteen 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 kytseiset työt vuokranantajalla ennen niiden aloitusta. Vuokranantajan tulee antaa suostumus, mikäli sen epäämiseen ei ole perusteltua ja painavaa syytä. Vuokralaisen tulee laatia tai laadittua 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.

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 vuokratut tilat vuokrasopimuksen vastaista työtä edeltävään kuntoon vuokralaisen kustannuksella.

14. Vuokranantajan suorittamat korjaus-/muutostyöt

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on oikeutettu teettämään rakennuksessa, kiinteistössä ja vuokrakohteessa tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Poikkeuksena ovat kiireellisiä korjauksia vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Vuokranantaja tiedottaa tarpeen mukaan tulevista korjauksista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratuista tiloista kiinteistön käyttöön tarvittavia reittivarauksia esim. vesijohdot, viemärit, sähkö- ja tiedonsiirtoreiitit 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.

15. 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, talotekniisiin 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että peruskorjauskustannuksia ei sisällytetä ylläpitovuokraan vaan vuokranantaja maksaa peruskorjauskustannukset.

16. Mahdolliset perusparannukset

Vuokralaisen toiminnan vaatimista perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja kuitenkin aina päättää suoritettavista perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

OSAPUOLTEN VASTUUT:

17. 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.

18. 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 vuokrakohteessa 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 puutteellisuudesta, jolla on vuokralaiselle olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen 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.

19. Vakuuttamisvelvollisuus

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

Vuokrattujen tilojen käyttöön ja vuokralaisen omaisuuteen ja/tai toimintaan liittyvien vahinko-, vastuu- ja keskeytysvakuutuksien ottamisesta vastaa vuokralainen. Mikäli vuokralainen ei ole ottanut edellä sanottuja vakuutuksia ja pitänyt niitä voimassa koko vuokrasuhteen ajan, vuokranantaja ei vastaa vahingoista, jotka olisi voitu kattaa edellä sanotuilla vakuutuksilla, ellei lain pakottavista säännöksistä muuta johdu.

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

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

20. Vuokralaisen vastuu purkutilanteessa

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 arvonlisäveroon liittyviin kustannuksiin. Lisäksi vuokralainen maksaa vuokranantajalle korvauksen, joka vastaa vuokranantajan saamatta jääviä vuokratuottoja ja korvaa muut uudelleenvuokrauksesta johtuvat kustannukset ja ylläpitokustannukset siltä ajalta, kun tilat ovat vuokraamattomina.

Mikäli vuokratut tilat tuhoutuvat 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.

VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÄMINEN:

21. Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen sitoutuu (myös henkilökuntansa ja vuokratuissa tiloissa vierailevien 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 tai muille vuokratiohjeiden käyttäjille. Vuokralainen vastaa kaikista vahingoista, joita vuokralaisen toiminta, huolimattomuus tai piittaamattomuus aiheuttaa esimerkiksi vuokranantajalle, kiinteistölle/vuokratiohjeelle taikka kolmannelle.

22. Pääsy vuokrattuihin tiloihin

Vuokranantajalla tai tämän edustajalla on oikeus päästä vuokrattuihin tiloihin niiden niiden kunnan, ylläpidon ja toiminnan valvomiseksi/tarkastamiseksi ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle kohtuullisesti etukäteen. Vuokranantajalla on kuitenkin rajoitukseton pääsy vuokratiohjeeseen hätätilanteissa tai tilanteissa, joissa tämän sopimuksen olennaista rikkomista voidaan pitää todennäköisenä.

23. Kyltit ja mainos-/valomainoslaitteet

Ulkona: Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä, mainos-/valomainoslaitteita, mahdollisia teippauksia tai muita vastaavia vuokratiohjeen ulkoseiniin, ikkunoihin tai muihin yleisiin paikkoihin. Mikäli em. lupa saadaan, vuokralainen tulee tehdä asennustyöt kustannuksellaan.

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

Yleistä: Kaikki *mainos- ja valomainoslaitteet* on asennettava noudattaen kiinteistön mainos- ja valomainoslaitteiden yleissuunnitelmaa. Mainos- ja valomainoslaitteet, teippaukset sekä opastekyltit tulee aina asentaa noudattaen viranomaismääräyksiä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisten viranomaislupien hakemisesta. Vuokranantaja avustaa tarvittaessa mahdollisuuskien 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.

24. Jätehuolto

Jätteitä ja roskaa ei saa säilyttää vuokrattavissa tiloissa tai niiden lähetyksillä. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

Ellei muuta ole sovittu, vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä. Normaalisti jätehuollolla tarkoitetaan sellaisen teollisuus-, palvelu- tai muussa toiminnassa syntyvän jätteen, joka voidaan määrältään, ominaisuuksiltaan ja koostumuksestaan rinnastaa asumisessa syntyvään jätteeseen. Normaalin jätehuollon kustannukset peritään vuokralaiselta ylläpitovuokran osana. Muun jätteen sekä vaarallisten jätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

25. Avaimet/kulikutunnisteet

Vuokralaiselle luovutetaan vuokratiohjeen ja vuokrattavien tilojen avaimet/elektroniset kulikutunnisteet kuittausta vastaan, kun vakuus on luovutettu. Mahdollisista lisäavaimista/-kulikutunnisteista sovitaan vuokranantajan kanssa ja vuokralainen vastaa niihin liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia/kulikutunnisteita säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia/kulikutunnisteita katoaa tai ne varastetaan, on vuokralaisella tästä välitön ilmoitusvelvollisuus, ja vuokralainen vastaa tästä aiheutuneista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoitus tai kulkuoikeusjärjestelmän päivittäminen.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan hallinnassaan/käyttöoikeudessaan olevista tiloista lähtöisin olevien erillisten hälytyskäyntien kustannukset, mikäli hälytyskäynnin syy on vuokralaisen tai tämän henkilökunnan tai muun vuokralaisen luvalla vuokratiohjeessa oleskelevan huolimaton toiminta.

26. Vuokra-ajan päättyessä

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

Vuokra-ajan päättyessä tulee vuokratut tilat luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin ne on luovutettu vuokralaiselle lukuun ottamatta normaalia kulumista ja ottaen huomioon suoritettujen korjaustyöt ja sallitut muutostyöt, jollei muuta ole kirjallisesti sovittu. Vuokralaisen tulee suorittaa vuokratuissa tiloissa huolellinen loppusiivous ja mm. tyhjentää vuokratut tilat ja niiden 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.

Vuokralaisella on velvollisuus, ellei vuokranantaja toisin ilmoita, vuokra-ajan päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokratuista tiloista hankkimansa ja asentamansa kalusteet, tietoliikennekaapeloinnit, koneet, laitteet ja järjestelmät sekä tekemänsä muutostyöt ja näistä aiheutuneet jäljet. Vuokranantajalla on aina oikeus vaatia vuokralaista olemaan poistamatta tehtyjä muutostöitä.

Jos vuokratiohje ja vuokratut tilat eivät ole sovitussa kunnossa vuokra-ajan päättyttyä (sisältäen sopimuksen mukaiset ylläpitotoimet), vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon ja menetellä vuokratiohjeeseen tai muualle kiinteistön tiloihin jätetyn omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näiden toimenpiteiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta. Vuokratiohjeessa pidetään vuokra-ajan päättyessä osapuolten kesken loppukatselmus.

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

VUOKRALAISEN ERITYISET VASTUUT:

27. Käyttöturvallisuus

Vuokralaisen tulee pitää vuokratut tilat ja soveltuvin osin sen välitön läheisyys (mukaan lukien piha-alueet, mikäli ne ovat vuokralaisen tai sen asiakkaiden käytössä yksinomaisessa käytössä) aina turvallisina kaikille käyttäjille (sisältäen ulkopuoliset vieraat/asiakkaat). Turvallisuusvaatimus käsittää vähintään vuokrattuihin tiloihin liittyvät tarpeelliset opasteet, varoitukset ja, mikäli vuokralaisen vuokra-alueeseen kuuluu ulkotiloja, niiden huolellisen talvikunnossapidon (vuokralaisen vastatessa ulkoalueiden kunnossapidosta mm.

liikkakauden torjunta, kattolumien tiputus ja henkilöiden suojaaminen/varoittaminen katolta tippuvasta lumesta/jäästä). Vuokralainen vastaa turvallisuusveloitteiden laiminlyönneistä aiheutuneista vahingoista vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle ja/tai niiden henkilöstölle/johdolle. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle havaitsemistaan vuokrakohteen käyttöturvallisuutta vaarantavista seikoista.

28. Palo- ja pelastusturvallisuus

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

Mikäli vuokralainen on pelastuslain ja -asetuksen mukaisesti velvollinen laatimaan pelastussuunnitelman, vuokralainen sitoutuu huolehtimaan sen asianmukaisesta laadinnasta. Vuokralaisen tulee vaadittaessa toimittaa pelastussuunnitelmasta kopio vuokranantajalle.

29. Toiminnan lainmukaisuus

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratuissa tiloissa 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 vuokratuissa tiloissa 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 muuttumisesta). Vuokralainen vastaa samoin, että vuokratuissa tiloissa tapahtuvan toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ovat voimassa ja että toiminta vuokrakohteessa täyttää säännösten, määräysten ja viranomaislupien ehdot. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeamista vuokranantajalle välittömästi. Mikäli lainsäädäntö, viranomainen tai tuomioistuin kieltää tai rajoittaa vuokralaisen toimintaa vuokratuissa tiloissa tai vuokralainen ei saa hakemiaan lupia (tai luvat evätään) toimintansa harjoittamiseen, tällä ei ole vaikutusta tähän vuokrasopimukseen.

Vuokranantajalla on oikeus järjestää vuokratuissa tiloissa 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:

30. Vuokraoikeuden siirto ja ali- ja edelleenvuokraus

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

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

31. Oikeus tietojen antamiseen

Tämän vuokrasuhteen ehdot ovat luottamuksellisia. Vuokralainen on (omasta ja kaikkien vuokrattujen tilojen käyttäjien puolesta) velvollinen

pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus neuvotellessaan vuokrattujen tilojen myynnistä tms. vuokrakohtetta koskevasta järjestelystä, arvonmääritystä tai rahoitusta varten, tilastotarkoituksissa taikka ao. viranomaisten pyytäessä 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. Vastaavasti vuokralaisella on oikeus neuvotellessaan vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan myyntiä antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista.

32. 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.

33. Ympäristö- ja yhteiskunta; taloudellinen raportointi

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen vuokratuissa tiloissa 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 kestävä kehityksen mukaisia toimintamalleja.

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

Mikäli vuokrakohteena on liiketila (eli vähittäismyymälä tai vastaava), tulee vuokralaisen kustannuksellaan toimittaa vuokranantajalle vuosittain kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikautensa päättymisestä vuokrattujen tilojen edellisen tilikauden myynti ja liikevaihto (sekä kävijämäärä/käyttöaste päivätasolla, jos vuokralainen näitä tilastoi). Tätä kappaletta ei sovelleta, jos vuokralainen on kunta tai valtio.

34. Vuokralaisen toiminnan vastuullisuus vuokrakohteessa

Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan vuokrakohteessa toimiessaan huomioimaan kestävä kehityksen periaatteet ja toimintansa vastuullisuuden. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokrakohteen vastuullisuuteen tai vastuulliseen toimintaan liittyviä poikkeamia tai rikkomuksia, tulee näistä raportoida vuokranantajalle ilman aiheetonta viivästystä.

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.

Vuokrakohteessa 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 sähkösovimuksessaan 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 vuokrakohteen 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 sertifiointitaholle tietoja, joita tarvitaan vuokranantajan tavoitetason mukaisen ympäristösertifikaatin saavuttamiseksi.

35. 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 pakotetoimien kohteeksi, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisen tulee itse ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle, mikäli vuokralaista tai sen johtoa kohtaan asetetaan edellä sanottuja pakotteita.

36. 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 mistään välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

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

37. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti väl miesmenettelyssä Keskuskauppakamarin väl miesmenettelysääntöjen mukaisesti. Väl miesmenettely pidetään Helsingissä, ja väl miesmenettelyn kieli on suomi. Ulosottoperuste riidattomalle ja erääntyneelle vuokrasaatavalle tai häättömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus liitteineen sisältää osapuolten välisen ja vuokrasuhdetta koskevan sopimuksen kokonaisuudessaan ja kaikki aikaisemmat osapuolten väliset suulliset ja/tai kirjalliset sopimukset koskien vuokrattujen tilojen 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 laskutetaan osana ylläpitovuokraa	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>			
KIINTEISTÖKOHTEEN HALLINTO:			
Rakennuksen ja kiinteistön kiinteistösijoituskohteena 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
Kiinteistön ja rakennuksen peruskorjaukset			X
Kiinteistöyhtiön hallinto (kuten kiinteistöyhtiön tulojen ja kustannusten budjetointi, palveluiden kilpailuttaminen sekä kirjanpito, kiinteistöyhtiön tilinpäätös ja tilintarkastus, kiinteistöyhtiön veroilmoitus)	X		
Yrityspuistosopimuksen mukainen hallinnointimaksu tai kauppaeskonjohto tai kiinteistökohteen yleismarkkinointi (mikäli on kohteessa)	X		
Kiinteistövero	X		
Kiinteistön ja rakennuksen vahinko- ja vastuuvakuutukset	X		
Kiinteistön mahdollinen maanvuokra	X		
Mahdolliset ympäristö- tai yhteiskuntavastuuserifiointi/auditoinnin maksut	X		
KIINTEISTÖKOHTEEN YLLÄPITO * :			
Kiinteistön ja rakennuksen päivittäinen käyttö ja ylläpito (sis. tekninen isännöinti, liputukset ja valvonta)	X		
Ylläpito: Kiinteistön ja rakennuksen ulkoalueet ja mahdolliset yhteiset tilat (ml. mm. mahdolliset aula, neuvottelu-, sauna- ja sosiaalitalat, terassit, tekniset tilat) - yhteisillä tiloilla tarkoitetaan tiloja, jotka ovat usean vuokralaisen tai kiinteistöyhtiön käytössä	X		
Ylläpito: Kiinteistön vastuulla olevat katu-/ulkoalueet sekä väylät (sis. mahdolliset katumaksut)	X		
Ylläpito: Huoltotila, jätetila ja lastausalue	X		
Ylläpito: Kiinteistön ja rakennuksen tavanomainen vartiointi sekä normaalit turvajärjestelmät (sis. tavanomainen kulunvalvontajärjestelmä, ns. kuorisuojaus)	X		
Ylläpito: Ilmanvaihtojärjestelmä, paloilmoitinjärjestelmä, LVI-kalusteet/järjestelmät	X		
Ylläpito: Väestönsuojat (sis. mahdollinen väestönsuojamaksu)	X		
Ylläpito: Yleisissä yhteiskäyttötiloissa ja ulkona olevat valaisimet ja lamput	X		
Ylläpito: a) Kaikkien tilojen sähköasiat, b) Kaikkien tilojen sälekaihtimet, ja c) vuokralaisen tiloissa olevat kiinteät valaisimet (pois lukien lamppujen ja polttimien vaihto)	X		
KIINTEISTÖÄ KOSKEVAT MUUT PALVELUT / HYÖDYKKEET:			
Kaikkien ikkunoiden ulkopintojen pesu ja yhteisten tilojen ikkunoiden sisä- ja välipintojen pesu	X		
Rakennuksen ulkoikkunoille ja lasipinnoille aiheutuneet vahingot (riippumatta niiden aiheuttajasta)	X		
Koko kiinteistön pelastussuunnitelman laadinta ja toteuttaminen	X		
Tavanomainen kiinteistön jätehuolto	X		
Rakennuksen lämmitys	X		
Kiinteistön ja rakennuksen yhteiskäytössä olevien tilojen sähkönkulutus ja vesi/jätevesi (ml. aula, neuvottelutilat, sosiaalitalat, mahdolliset sauna-/pesutilat, valomainokset)	X		
Yhteisistä tiloista maksettavat kalustovuokrat, jos on (ml. aula, neuvottelutilat, saunatilat)	X		
Kiinteistön ja rakennuksen yleiset mainoskilvet ja -valot	X		
VUOKRALAISEN OMAT JÄRJESTELMÄT JA TOIMINNOT:			
Vuokralaisen oman toiminnan vakuutukset		X	
Vuokralaisen vuokrattujen tilojen erityisvartiointi ja erilliset turvajärjestelmät		X	
Erityisjätehuolto, joka aiheutuu vuokralaisen toiminnasta		X	
Vuokralaisen mainoskilvet ja -valot		X	
Vuokralaisen vuokraamien tilojen/alueiden siivous ja puhtaanapito (sis. ikkunoiden sisä- ja välipintojen pesu)		X	
Vuokralaisen omasta liiketoiminnasta vuokrakohteelle aiheutuneet lisävaatimukset (kuten esim. viranomaisluvut, siltä osin kuin vuokralaisen toimintaan liittyy sellaisia)		X	
Vähäiset vuokrakohteen sisäiset korjaustyöt (kuten pintakäsittely, maalaus, tapetointi ja toimistotilan lattianpäällystykset, vuokratilan sisäiset ovi- ja ikkunakorjaukset ja muut tavanomaiset huoneiston kunnan säilymisen edellyttämät pienkorjaustyöt)		X	
Vuokralaisen omien koneiden ja laitteiden ylläpito ja tarvittaessa uusiminen		X	
Vuokratilojen keittiöpienkoneiden ylläpito ja korjaus/uusiminen (sis. mahdollisen astianpesukoneen, liedon, jääkaapin, kahvinkeitimen ja mikroaaltouunin)		X	
Vuokratiloille aiheutuneet vähäiset vahingot (sis. sisäikkunat ja muut vähäiset rikkoutumiset)		X	
Vuokrakohteessa olevat vuokralaisen irtoneiset valaisimet, ja kaikki lamput sekä polttimet		X	

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