

Toimitilojen vuokrasopimus (luonnos)

[PVM]

Sopimusnumero [●]

Vuokranantaja

Nimi	Y-tunnus
Osoite	Yhteyshenkilö
Sähköposti	Puhelin
Vuokranmaksutili	
Viitemaksutieto	
Välittäjä-tunnus	OVT-tunnus

Vuokralainen

Nimi	Y-tunnus
Osoite	Yhteyshenkilö
Sähköposti	Puhelin
Viitemaksutieto	
Välittäjä-tunnus	OVT-tunnus

Vuokrakohte

Kohde Riimi/	Modulo-tunniste ¹
Kohteen nimi	Pinta-ala yht. noin (m²)
Osoite	
Vuokrattavat tilat [Yksilöitävä tilat esim. huoneistonumeroin tai muutoin vastaavasti] Vuokrattavat tilat on myös merkitty liitteenä 2 oleviin pohjakuviin.	
Käyttötarkoitus	

Sopimuksen voimassaolo ja vuokra-aika

A)²

Sopimus on voimassa määräajan (jonka jälkeen jatkuu siten kuin alempana sovittu)			
Vuokra-aika alkaa ___.20__	Määräaikainen vuokra-aika päätyy ___.20__	Hallintaoikeus alkaa Vuokra-ajan alkaessa	Maksuvelvollisuus alkaa Vuokra-ajan alkaessa
☐ Sopimus jatkuu sen määräajan päättymisen jälkeen voimassa aina uuden määräajan ____ [vuotta/kuukautta] ³ , ellei jompikumpi osapuoli kirjallisesti irtisano ____ kuukautta ennen määräajan päättymistä sopimusta päättymään määräaikaisen kauden vuokra-ajan jälkeen.		☐ Sopimus jatkuu määräajan päättymisen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana (ellei sitä ole irtisanottu alla sovittua irtisanomisaikaa noudattaen päättymään määräaikaisen vuokra-ajan jälkeen).	
Vuokralaisen irtisanomisaika ____ kuukautta		Vuokranantajan irtisanomisaika ____ kuukautta	

¹ Vuokralainen täyttää.

² Valitse voimassaoloon liittyen joko vaihtoehto A) määräaikainen tai B) toistaiseksi voimassa oleva ja poista ylimääräinen vaihtoehto asiakirjasta.

³ Poista toinen aikamääreistä.

Voimassaolon lisätieto

[Malli määräaikaisen vuokrasopimuksen jatko-optiosta:

Vuokralainen on oikeutettu (yhden kerran) jatkamaan vuokra-aikaa välittömästi sen alkuperäisen määräaikaisen kauden jälkeen uudella [viiden] vuoden määräaikaisella kaudella ("**Jatko-optio**"). Vuokralaisen on ilmoitettava Jatko-option käytöstä vuokranantajalle viimeistään [24] kuukautta ennen vuokra-ajan alkuperäisen määräaikaisen jakson päättymistä tai muutoin oikeus Jatko-optioon on menetetty. Jatko-option mukaisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeen vuokrakausi jatkuu voimassa olevana vastaavasti tai se voidaan irtisanoa päättymään Jatko-option päätteeksi vastaavasti, kuin mitä yllä on jatkumisesta sovittu.]⁴

B)**Sopimus on voimassa toistaiseksi**

Vuokra-aika alkaa	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa
___.20__	Vuokra-ajan alkaessa	Vuokra-ajan alkaessa
Vuokralaisen irtisanomisaika __ kuukautta		Vuokranantajan irtisanomisaika __ kuukautta

Vuokran määrä ja maksaminen sekä arvonlisävero

Vuokra (€/kk, alv 0%) [•]	Eräpäivä
	Kunkin kuukauden 5. päivänä
Vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	
Vuokran määrä ei perustu pelkästään kohteen pinta-alaan. Mikäli vuokrakohde tarkistusmitataan ja kohteen todellinen pinta-ala osoittautuu tässä sopimuksessa ilmoitettua pienemmäksi tai suuremmaksi, ei vuokran määrää muuteta.	
Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteenä olevissa yleisissä sopimusehdoissa [ja vastuunja-kotaulukossa]. [Mahdolliset poikkeamat edellä mainittuihin on sovittu liitteessä ____.]	

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi	Indeksi, johon vuokra sidotaan
Indeksitarkistus	Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)
Perusindeksi on ____ kuun 20__ pisteluku: ____ ⁵	
Tarkistettua vuokraa (ja erilliskorvauksia, sikäli kuin sellaisista on sovittu) maksetaan vuosittain tammikuun alusta alkaen, mutta kuitenkin ensimmäisen kerran vasta, kun vuokra-aika on kestänyt vähintään vuoden.	

Vuokravakuus

☐ Vuokravakuutta ei vaadita		
☐ Vuokravakuus vaaditaan		
Vuokravakuus palautetaan vuokra-ajan päätyttyä vuokralaiselle, kun loppukatselmus on tehty ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet suoritetuiksi.		
Vakuuden arvo	Hyväksyttävä vakuuslaji	Vakuus on toimitettava vuokranantajalle
_____ euroa	Käteispantti (tilisiirtona vuokranantajalle), pankkitakaus tai tilipantti	___.20__ mennessä.

⁴ Poista jatko-optiota koskeva teksti, mikäli jatko-optiosta ei ole tarkoitus sopia.

⁵ Lähtökohtaisesti kirjataan sopimusta valmisteltaessa viimeisin julkaistu pisteluku.

Kulutushyödykkeet

Hyödyke	Sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus, (summat alv 0 %):	mikä	Vuokralainen tekee oman käyttösopimuksen ja maksaa suoraan palveluntarjoajalle
Siivous	☐	☐	_____	☐
Sähkö (vuokralaisen vuokraamat tilat)	☐	☐	_____	☐
Vesi	☐	☐	_____	☐
Lämpö	☐	☐	_____	☐
Jäähdytys (kauko- tai muu jäähdytys/viilennys)	☐	☐	_____	☐
	☐	☐	_____	☐

Muut hyödykkeet ja käyttöoikeudet⁶

Hyödyke	Sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus, mikä (summat alv 0 %):	Ei ole / ei vuokralaisen käytössä
Pysäköintipaikat _____ kpl Paikat: _____ ⁷	☐	☐	☐
Pyörävarasto Sijainti: _____ ⁸	☐	☐	☐
Sosiaalitilat Sijainti: _____ ⁹	☐	☐	☐

Muut ehdot

Tämän sopimuksen liitteenä [3] on vuokrakohteen rakennuksen perustietoja sisältävä listaus, jonka vuokranantaja on täyttänyt vuokralaisen toimittamalle perustietolomakkeelle.

Vuokranantaja sitoutuu toimittamaan vuokrakohteen pohjakuvat DWG-tiedostomuodossa allekirjoittamisen yhteydessä tai viipymättä tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Osapuolet vahvistavat tutustuneensa huolellisesti tähän vuokrasopimukseen ja sen liitteisiin (kuten yleisiin ehtoihin, jotka ovat olennainen osa tätä vuokrasopimusta).

⁶ Listaa voidaan täsmentää tarvittaessa, viittauksin esim. aulapalveluihin, neuvottelutiloihin, kuntosaliin, jne.

⁷ Yksilöitävä paikat tai viitattava liitteeseen, jossa paikat yksilöidään, esim. "Paikat: AH1-AH3" tai "Paikat yksilöity liitteessä X."

⁸ Yksilöitävä tila tai sijainti, esim. "K1" tai "pihakatos". Tarvittaessa voidaan myös viitata liitteeseen.

⁹ Yksilöitävä tila tai sijainti, esim. "K1 pukuhuoneet" tai "H1001". Tarvittaessa voidaan myös viitata liitteeseen.

Liitteet

1. Vuokrasopimuksen yleiset ehdot
2. Pohjakuva vuokrattavista tiloista
3. [Vuokrakohteen perustietolomake]
4. [Vastuunjakotaulukko]
- 5.
- 6.

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, on sopimusteksti ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi, ellei asiayhteydestä ilmene, että toisin on selkeästi tarkoitettu (esimerkiksi, mikäli jossain liitteessä sovitaan nimenomaisesti poikkeuksista tai täsmennyksistä yleisiin ehtoihin tai vastuunjakotaulukkoon).

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen ja vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimuksen.

[Vuokralainen ja vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa yhtiöjärjestyksen, hallinto- tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan ohjesäännön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

TAI

Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat tehneet tarvittavat sisäiset päätöksensä hyväksyäkseen tämän vuokrasopimuksen itseään sitovaksi. Vuokrasopimus raukeaa kuitenkin seuraamuksitta, mikäli molempien osapuolten päätökset vuokrasopimuksen hyväksymisestä eivät tulisi lainvoimaisiksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan päätöksiään koskevasta muutoksenhausta ja/tai päätöstensä lainvoimaiseksi tulemisesta toisilleen viipymättä.]¹⁰

Sopimuksen allekirjoitukset

Tämä sopimus voidaan myös allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Paikka ja aika [•]¹¹

Vuokranantaja

[Nimi]

[Asema]

[Nimi]

[Asema]

Paikka ja aika [•]¹²

Vuokralainen

[Nimi]

[Asema]

[Nimi]

[Asema]

¹⁰ Ensimmäinen kappale soveltuu tilanteeseen, jossa vuokrasopimusta koskevat päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Toinen kappale soveltuu tilanteeseen, jossa vuokrasopimus on tarpeen allekirjoittaa jo ennen sitä koskevan päätöksen lainvoimaisuutta.

¹¹ Päiväyksen sijasta voidaan lisätä myös viittaus "sähköisistä allekirjoitusmerkinnöistä ilmenevinä päivinä", mikäli asiakirja ollaan allekirjoittamassa sähköisesti, eikä tarkka allekirjoituspäivä ole allekirjoitusversiota viimeisteltäessä vielä tiedossa.

¹² Päiväyksen sijasta voidaan lisätä myös viittaus "sähköisistä allekirjoitusmerkinnöistä ilmenevinä päivinä", mikäli asiakirja ollaan allekirjoittamassa sähköisesti, eikä tarkka allekirjoituspäivä ole allekirjoitusversiota viimeisteltäessä vielä tiedossa.

LIITE 1 - VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

1 Vuokrauskohte

1.1 Vuokrauksen peruste

Vuokranantaja vakuuttaa, että se on ilmoittanut vuokralaiselle, mihin sen vuokralleento-oikeus perustuu sekä vuokralleento-oikeutensa mahdolliset rajoitukset.

Mikäli vuokranantaja hallitsee vuokratilaa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella, vastaa vuokranantaja siitä, että myös tällainen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa soveltuvin osin vuokranantajan puolesta tämän vuokrasopimuksen ehtoja (eli esimerkiksi, mikäli asia edellyttää kiinteistön omistavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön myötävaikutusta, vuokranantaja vastaa myös sellaisen myötävaikutuksen toteutumisesta), ellei tällainen kiinteistöosakeyhtiö ole vuokranantajan tosiasiallisen määräysvallan ulkopuolella (jollaisessa tilanteessa vuokranantaja sitoutuu silti kohtuudella käytössään olevin keinoin myötävaikuttamaan asiaan liittyen). Vastaa myös vuokralainen sitoutuu tällöin täyttämään soveltuvin osin vuokrasopimuksen velvoitteet vuokranantajan sijasta tällaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä kohtaan (esimerkiksi korvaamaan aiheuttamansa vahingon keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistön omistajana, jonka korvaamisesta vuokralainen olisi vuokrasopimuksen nojalla vastuussa vuokranantajalle, mutta ei kuitenkaan siten, että vuokralainen tämän johdosta olisi velvollinen suorittamaan useampikertaisia korvauksia). Mitä edellä on sovittu koskien vuokranantajan omistamaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, sovelletaan vastaavasti asunto-osakeyhtiöön, jonka osakkeiden perusteella vuokranantaja hallitsee vuokratilaa.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on sillä hetkellä, kun vuokralainen on vuokrauskohteen tarkastanut (huomioiden kuitenkin myös, mitä vuokrasopimuksessa ja näissä yleisissä ehdoissa on muutoin sovittu esimerkiksi vuokrauskohteen ylläpidosta, korjaamisesta ja muutostöistä).

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokralaisen henkilöstön mahdollista aiempaa rakennuksen käyttökokemusta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteesta tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista

vuokranantajalle ilman aiheetonta viivästystä.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta. Poikkeuksena edellä mainittuun, vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymä kohtuullinen vuokravakuus.

Vuokralaisella on oikeus ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohte kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohte muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta suostumusta.

Ali- tai edelleenvuokralaisella ei ole oikeutta (pää)vuokranantajaa kuulematta ja ilman (pää)vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohte ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta viipymättä luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle tästä vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistusoikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää ostajan kanssa solmimaansa luovutussopimukseen määräys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeuden siirrosta huolimatta.

Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt

2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen ylläpito- ja hoitovastuu on vuokranantajalla, ellei tässä vuokrasopimuksessa (tai sen liitteissä, kuten vastuunjakotaulukossa) ole toisin sovittu.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on tavanomainen hyvä kiinteistönhoitotapa ja vuokrauskohteen säilyttäminen asianmukaisesti vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttämässä kunnossa. Vuokrauskohteen tulee täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Vuokranantajan järjestämällä kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä pyritään estämään vikojen ilmaantuminen. Vuokranantajan järjestämällä kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Myös kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt kuitenkin käsitellään ja lähtökohtaisesti sovitaan hyvässä yhteistyössä osapuolten välisissä vuosikokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu vuokralaisen.

Mikäli vuokrauskohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdolla laadittu toimenpideohjelma), elleivät Osapuolet toisin sovi. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrauskohteen on noudatettava kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015, muutoksineen) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja, vuokrauskohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti sekä huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen

järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

2.3 Kulutushyödykkeisiin liittyvät järjestelyt

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralainen tekee jonkun käyttösopimuksen suoraan palveluntarjoajan kanssa, vuokranantaja sitoutuu kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan tällaisen sopimuksen tekemiseen (esimerkiksi tarvittavia käyttöpaikkatietoja kertomalla).

Mikäli tällaisen sopimuksen tekeminen on mahdollista vain vuokranantajan nimiin, tehdään sopimus siten, että vuokralainen sitoutuu vastaamaan tällöin vuokranantajan puolesta kaikista sopimuksen velvoitteista ja saa vastaavasti yksin hyödynnettäväkseen kaikki sopimuksen mukaiset oikeudet.

2.4 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskorjauksesta, mikäli toimenpide on objektiivisesti arvioiden tarpeen vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan ylläpitämiseksi, taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttämiseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi.

2.5 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantaja vakuuttaa, että se on antanut vuokralaiselle tiedot sellaisista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossaan olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista peruskorjaus-, perusparannus tai muista olennaisista haittaa tai häiriötä aiheuttavista korjaushankkeista (tai muista vastaavista hankkeista), jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana (tai mikäli vuokrasopimus on tehty toistaiseksi voimassa olevana, allekirjoituspäivää seuraavan viiden vuoden aikana).

Vuokranantajan tulee ilmoittaa viimeistään kuukausi etukäteen sellaisista vuokra-ajan aikana ilmenevistä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa ja sovittava viimeistään kolme kuukautta etukäteen sellaisten kunnossapito- ja

korjaustöiden suorittamisajankohdista (johon sopimiseen liittyen osapuolet sitoutuvat toimimaan hyvässä yhteistyössä ja kohtuullisesti), jotka voivat aiheuttaa olennaista haittaa tai häiriötä.

Vuokranantajan suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet (pitäen sisällään myös mahdolliset peruskorjaukset) suoritetaan aina siten, että vuokralaisen toiminnalle vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan (elleivät osapuolet erikseen toisin sosti).

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi kunnossapitotoimenpide, hoito- ja huolto- tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

2.6 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutoksia eikä korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttänyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranantajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisten töiden toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokranantaja ei saa olla hyväksymättä suunnitelmia ja antamalla lupaa töiden tekemiselle ilman perusteltua syytä. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asianmukaisesta toteuttamisesta. Töihin liittyvät piirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

2.7 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

Vuokranantaja vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokrauskohteen saatamisesta tämän vuokrasopimuksen tai vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaiseksi kohtien 2.1 ja 2.4 perusteella.

Vuokralainen vastaa kuitenkin sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokralaisen toimintaa koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vuokrasopimuksen allekirjoituspäivän jälkeisen muuttumisen takia toteuttavista muutos- ja korjaustöistä.

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä tehtävien muutostöiden mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan sovitaan

kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista. Osapuolet voivat neuvotella siitä, että vuokranantaja toteuttaa ja/tai rahoittaa muutostyöt ja niiden kustannus peritään vuokralaiselta lisävuokrana jäljellä olevan määräaikaisen vuokratkauden aikana osapuolten erikseen sopimalla tuottovaatimuksella (tai muilla tavoin), huomioiden esimerkiksi myös sen hetkinen markkinatilanne, pääomakustannukset, vuokranantajan hyväksi jäävä vuokra-kohteen arvonnousu ja osapuolille muutostyön johdosta koituvat kustannussäästöt.

Ennen muutostöiden aloittamista vuokralainen ja vuokranantaja lähtökohtaisesti sopivat kirjallisesti, mitä muutostöille tapahtuu vuokra-ajan päättyessä (tuleeko vuokralaisen poistaa muutostyöt kustannuksellaan vai jäävätkö muutostyöt vuokranantajan omaisuudeksi). Mikäli tästä ei sovita, on vuokralaisella oikeus ja velvollisuus poistaa muutostyöt ja siltä osin ennallistaa vuokraohde vuokra-ajan päättyessä (vuokralainen ei kuitenkaan vastaa tavanomaisesta kulumisesta).

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokra-ajan jatkuminen määräaikaisen kauden jälkeen

Vuokra-ajan alkuperäisen määräaikaisen kauden jälkeen vuokra-aika voi jatkua joko toistaiseksi voimassa olevana tai uudella määräaikaisella kaudella (riippuen siitä, mitä vuokrasopimuksessa on tältä osin sovittu), ellei sitä ole irtisanottu päättymään heti alkuperäisen määräaikaisen kauden lopuksi. Selvyyden vuoksi, sopimusta ei voida irtisanoa päättymään ennen voimassa olevan määräaikaisen vuokratkauden päättymistä, mutta irtisanomisilmoitus (koskien sopimuksen päättämistä joko määräaikaisen vuokratkauden lopuksi tai tämän jälkeisenä aikana) voidaan antaa jo määräaikaisen vuokratkauden aikana (edellyttäen, että irtisanomisilmoitus on annettu vähintään asiaan liittyen sovittua irtisanomisaikaa noudattaen).

Irtisanominen pitää tehdä kirjallisesti ja se on tehtävä vuokrasopimuksessa sovittua irtisanomisaikaa noudattaen. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

3.2 Vuokrasuhteen päätyminen

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen asenta-

mansa tai vuokrauskohteessa sijaitsevat vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet, ennallistamaan poistamisen jäljet (vuokralainen ei kuitenkaan vastaa tavanomaisesta kulumisesta) ja luovuttamaan vuokrauskohteen siivottuna vuokranantajalle viimeistään vuokra-ajan viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä, ellei osapuolten kesken ole nimenomaisesti toisin sovittu.

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan tai laiminlyönneistään johtuneiden katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Ellei sovellettavaan lakiin sisältyvistä pakottavista säännöksistä muuta johdu, vuokrasuhteen päättyessä tai päätyttyä vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään vuokrakohteeseen tekemistään korjauksista, muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muistakaan toimitilojen vaihtoon liittyvistä kustannuksista tai tappioista, jos asiasta ei ole erikseen toisin sovittu.

3.3 Jatko-optio

Mahdollisesta vuokralaisen jatko-optiosta on sovittu vuokrasopimuksen voimassaoloa koskevassa kohdassa. Selvyyden vuoksi, mikäli vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle jatko-option käytöstä (sitä kuin siitä on sovittu), ei vuokrasopimusta voida irtisanoa päättymään ennen jatko-option mukaisen määräaikaisen kauden päättymistä (edes tilanteessa, jossa vuokranantaja olisi antanut irtisanomisilmoituksen ennen vuokralaisen ilmoitusta jatko-option käytöstä).

4 Vuokra

4.1 Vuokra

Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi ja vuokran määrä on määritetty vuokrasopimuksessa.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien

vuokranantaja ei ole kuitenkaan oikeutettu indeksitarastukseen, vaan kustannus peritään vuokralaiselta ns. läpikulkueränä. Tällaiseksi uudeksi veroksi ei kuitenkaan katsota missään tilanteessa vuokranantajalle maksettavaksi tulevaa kiinteistöveroä.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista korvaukseen vuokranantajalta tai vuokran alennukseen, paitsi milloin vuokranantaja on aiheuttanut tällaisen tahallisesti tai huolimattomasti toimien.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edellisessä kappaleessa mainituista tilapäisistä toimintahäiriöistä ja kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkokista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista, paitsi milloin vuokranantaja on aiheuttanut tällaisen tahallisesti tai huolimattomasti toimien.

4.2 Vuokran maksaminen

Kullekin kuukaudelle kohdistuva vuokra maksetaan sen kuukauden 5. päivänä, elleivät osapuolet ole vuokrasopimuksessa erikseen sopineet poikkeavasta maksupäivästä. Mikäli vuokra-aika alkaa kesken kalenterikuukauden, maksetaan tällaisen vajaan kuukauden vuokra seuraavan kuukauden vuokran yhteydessä. Vajaan kuukauden vuokra lasketaan kuukausivuokrausta todellisten päivien suhteessa.

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan kirjallisesti vuokralaiselle ilmoittamien ajantasaisten laskutus-tietojensa, taikka vuokranantajan sähköisesti tai postitse lähettämän laskun mukaisesti. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen laskutustiedoissaan ja mahdollisissa muissa vuokran maksamiseksi tarvittavissa tiedoissaan tapahtuvista muutoksista ilman aiheetonta viivästystä.

Viivästyskorko tämän sopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksessa sovittua indeksilukua (tai jos sellaista ei ole merkitty, allekirjoituskuukauden indeksilukua) ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän **syyskuun** indeksilukua. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla (tarkistettu vuokra = perusvuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan vuosittain **lokakuussa** viipymättä sen jälkeen, kun **syyskuun** indeksiluku on julkaistu ja vuokranantaja ilmoittaa tarkastetun vuokran vuokralaiselle **lokakuun** aikana. Tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Vuokraa ei kuitenkaan tarkisteta ennen kuin vuokrakausi on kestänyt vähintään vuoden (eli jos vuokrakausi on alkanut kesken kalenterivuoden, ensimmäinen tarkastus astuu voimaan vasta vuokrakauden ensimmäisen täyden kalenterivuoden jälkeen ja tarkastus tehdään tätä edeltävässä joulukuussa). Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksiin) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla ja vuokraan ja mahdollisiin vuokralaiselta perittäviin erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohtetta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeutta-vaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohtetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole sen takia arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Vero-

hallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä näiden yleisten ehtojen kohdassa 1.3 on todettu, vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen on ali- tai edelleenvuokraamassa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle, joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohtetta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen tai muutoin kokonaan tai osittain arvonlisäverottomasti.

Jos osapuolet erillisesti sopivat, että vuokranantaja vuokraa koko vuokrauskohteen tai osan vuokrauskohteesta vuokralaiselle ilman arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöninvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muistakin muutoksista toisilleen hyvissä ajoin etukäteen.

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjän edustajat pitävät kerran vuodessa vuosikatselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien kunnossapitotoimien tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan hyvässä yhteistyössä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olen-

naiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja pyritään lähtökohtaisesti ratkaisemaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen.

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tärkeitä toimenpiteitä vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin edellä mainitun kanalta tarvittavista toimenpiteistä.

5.3 Pakotteet

Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat noudattamaan tulevaisuudessa alla tässä kohdassa yksilöityjen pakoteviranomaisien asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

Mikäli vuokrasopimuksen osapuolen yllä mainitun mukainen vakuutus osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Lisäksi rikkomus oikeuttaa toisen osapuolen, joka ei ole tämän kohdan vakuutusta rikkonut, muiden oikeussuojakeinojen lisäksi purkamaan vuokrasopimuksen sekä saamaan vakuutusta rikkoneelta osapuolelta korvauksen kaikista rikkomuksesta aiheutuneista vahingoista, kustannuksista ja menetyksistä.

Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

6.1 Tiedoksiannot ja ilmoitukset

Tämän vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan.

Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestiin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköposti-osoitteeseen.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

Osapuolen on viipymättä ilmoitettava toiselle osapuolelle vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta toinen osapuoli on vastuussa (ellei ole ilmeistä, että toinen osapuoli on jo tietoinen asiasta). Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Osapuolen on myös viipymättä ilmoitettava toiselle osapuolelle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokrakohteelle tai vuokrakohteessa oleskeleville henkilöille, kun vahingosta voi kohtuudella aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus (kuten oikeus vakuutuskorvaukseen) ilmoituksen saavalle osapuolelle (ellei ole ilmeistä, että toinen osapuoli on jo tietoinen asiasta).

Osapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka voivat perustellusti aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle

omaisuudelle. Vian havainneen osapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi siinä määrin, kuin on kohtuudella tarpeen. Vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastusten raporteista.

Mikäli vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttömahdollisuuksiin liittyen taikka vuokranantajan toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokralaisen liikaa maksama vuokra.

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

Mikäli vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka vuokralaisen toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokranantajan liian vähäisenä perimä vuokra tai vuokranantajan menettämä muu vuokratulo.

7 Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalainsäädäntöä kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäisyys

Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän vuokrasopimuksen perusteella osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi.

Osapuolet vastaavat siitä, että osapuolella on oikeus luovuttaa vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille.

Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

Mikäli tässä vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

8 Muut ehdot

8.1 Jätehuolto ja ympäristövastuut

Roskien ja jätteiden säilytys vuokrauskohteessa ei ole sallittua lukuun ottamatta tavanomaisia päivittäisiä roskia. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille osoitettuihin paikkoihin.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien siihen soveltuvien kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomais määräysten mukaista, se ei aiheuta vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että vuokralaisella on koko vuokrakauden ajan kaikki vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään.

8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen satunnutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustusta tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa (edellyttäen, ettei vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja päättymisaikaa.

Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuveloitetta siltä ajalta, kun vuokrauskohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia.

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta vuokrasopimuksen voimaantumiseen ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien osapuolien kannalta kohtuullinen.

8.3 ARA

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohteeseen on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetäkseen, inves-

tointiavustusta tai muuta vastaavaa tukea, vuokranantaja on esittänyt ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

8.4 Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrauskohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa sijaitsevan irtaimistonsa sekä vuokrauskohteessa sijaitsevan muun omaisuutensa. Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja ottaa ja pitää vuokrasopimuksen voimaantulon ajan voimassa vuokrakohteesta koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen vuokraamissa tiloissa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle tai vuokrauskohteessa sijaitsevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä.

8.5 Sanasto

Ellei tästä vuokrasopimuksesta muuta ilmene, vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

8.6 Vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa toisilleen aiheutuneista välillisistä vahingoista, ellei tässä vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

8.7 Koko sopimus

Tämä vuokrasopimus sisältää osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset samasta vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

8.8 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti, eivätkä osapuolet voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

8.9 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, ei tämä vaikuta muiden tämän vuokrasopimuksen ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Mikäli osapuolet eivät onnistu sopimaan tällaisen pätemättömän ehdon korvaamisesta, ei tämä kuitenkaan vaikuta tämän vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

8.10 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Mahdolliset tähän vuokrasopimukseen liittyvät erimielisyydet käsitellään ensiasteena vuokrauskohteen sijaintipaikan mukaan määräytyvässä käräjäoikeudessa.

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset) ja erityisesti liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen).
