

Vuokrasopimus

Alustava

Hyvinvointia
yhdessä.

Sisällysluettelo

1	OSAPUOLET	4
2	MUUT OSALLISET	4
3	VUOKRASOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI	5
4	VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO	5
5	VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAUSTA	5
6	VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	6
6.1	Vuokrakohteen kuvaus	6
6.2	Vuokrakohteen käyttötarkoitus	6
6.3	Vuokrakohteelle asetetut vaatimukset	7
6.4	Vuokrakohteen sisäilmaolosuhteet	7
7	VUOKRA-AIKA	7
8	VUOKRAKOHTEEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN	8
8.1	Pääomavuokra	8
8.2	Ylläpitovuokra	8
9	VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ	9
10	VUOKRAUKSEN ARVONLISÄVEROLLISUUS SEKÄ MUUT VEROT JA MAKSUT	10
11	VUOKRAKOHTEEN VUOKRAN TARKISTUS	11
11.1	Sovellettava indeksi	11
11.2	Vuokran tarkistaminen	11
12	VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDELLA	12
12.1	Vuokranantajan velvollisuudet	12
12.2	Vuokralaisen velvollisuudet	14
12.3	Käyttöturvallisuus ja terveellisyys	15
13	VUOKRAKOHTEEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	15
13.1	Vuokrakohteen peruskorjaukset	16
13.2	Vuokrakohteen perusparannukset	16
14	VUOKRALAISEN VUOKRAKAUDELLA SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT	17
15	VUOKRANANTAJAN KÄYNNIT VUOKRAKOHTEESSA	17
16	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖ VUOKRAKAUDELLA	18
16.1	Yhteistyökokoukset	18
16.2	Osapuolten toimivaltaiset edustajat	18
16.3	Asiantuntijat	18

16.4	Virheistä ja puutteista ilmoittaminen	18
16.5	Toiminnan kehittäminen ja raportointi	19
17	LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN	19
18	VAKUUS	20
19	VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN.....	20
20	VUOKRAKOHTEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS	20
21	VUOKRAOIKEUDEN PÄÄTTYMINEN	20
22	VAHINGONKORVAUS	21
23	VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN	22
24	VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLA SEKÄ TILAAJAVASTUULAKI.....	23
24.1	Ympäristövahingot.....	23
25	JULKISUUS JA SALASSAPITO	24
26	YLIVOIMAINEN ESTE.....	25
27	PAKOTTEET	25
28	KARTELLIEHTO	26
29	MUUT EHDOT	27
29.1	Muutokset Vuokrasopimukseen.....	27
29.2	Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys	27
29.3	Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus	27
30	HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY JA TIETOSUOJA	28
31	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	28
32	VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS.....	29

1 OSAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

[Yhtiö]

[Osoite]

[Y-tunnus]

Yhteyshenkilöt:

Sopimusasioissa:

[nimi]

Ylläpitoasioissa:

[nimi]

(jäljempänä "Vuokranantaja")

1.2. Vuokralainen

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Yhteyshenkilöt:

Sopimusasioissa: [nimi]

Ylläpitoasioissa: [nimi]

(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä kumpikin yksin "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

Sopimuksen yhteyshenkilöiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja antaa sopijapuolille tietoja sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista. Yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta. Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

2 MUUT OSALLISET

Vuokralaisella on tämän Vuokrasopimuksen perusteella oikeus luovuttaa Vuokrakohteen hallinta tai osia siitä ulkoistuskumppaninsa käyttöön luovutuksen kestosta riippumatta. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus ali- ja edelleenvuokrata Vuokrakohde tai osia siitä.

3 VUOKRASOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Tähän liikehuoneiston vuokrasopimukseen (jäljempänä ”Vuokrasopimus”) sovelletaan Suomen lainsäädäntöä pois lukien sen lainvalintasäännökset, mukaan lukien laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995 muutoksineen (jäljempänä ”LHVL”), siltä osin kuin Osapuolet eivät ole Vuokrasopimuksessa sopineet siitä poikkeavasti.

4 VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoitettua sopimuksen. Vuokrankausi alkaa kohdassa 7 sovittuna ajankohtana.

5 VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAUSTA

Tällä Vuokrasopimuksella Vuokranantaja vuokraa 60-paikkaisen asumisyksikön kiinteistön Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Tämä sopimus liittyy Osapuolten vuokrakohteen rakentamisesta solmimaan vuokrakohteen hankesopimukseen (jäljempänä ”Hankesopimus”).

Tällä Vuokrasopimuksella Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa Vuokralaisen käyttöön Vuokranantajan omistaman Vuokrakohteen (määriteltä jäljempänä).

Ennen vuokrakauden alkamista Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan vuokrakohteen eli vuokrattaviin tiloihin tarvittavat suunnittelu- ja rakennustyöt, siten että vuokrakohte täyttää tässä sopimuksessa ja sen liitteissä olevat tilat sekä tiloille, että Vuokrakohteelle asetetut vaatimukset. Vuokranantaja vastaa tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 6 määritellyn vuokrakohteen (”Vuokrakohte”) suunnittelemisesta ja toteuttamisesta Vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä sovitun mukaisesti.

Vuokrasopimuksella ja sen liitteillä määritellään Vuokralaisen käyttöön vuokrattavien tilojen toiminnalliset ja tekniset vaatimukset.

Osapuolten tarkoituksena on tällä Vuokrasopimuksella sopia pitkäjänteisestä, luottamuksellisesta ja kummankin Osapuolen edun huomioon ottavasta yhteistyöstä, jolla varmistetaan toimivien ja taloudellisten tilojen vuokraus sekä Vuokrakohteen säilyminen hyvässä kunnossa ja varmistetaan Osapuolten tyytyväisyys Vuokra-aikana.

6 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

6.1 Vuokrakohteen kuvaus

Vuokrakohde käsittää kiinteistön sille rakennettavine rakennuksineen, jotka on yksilöity tarkemmin tämän sopimuksen liitteissä [1–XX] ja joka sijaitsee Vuokranantajan hallitsemalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus XXX), osoitteessa XXX.

Hallinnanluovutusvaiheessa tarkastettu Tilaohjelma lisätään tämän Vuokrasopimuksen liitteeksi x ja tämä liite yhdessä muiden liitteiden kanssa määrittävät tarkemmin Vuokrakohteen sisältöä ja siltä edellytettäviä ominaisuuksia.

Vuokralaisen käyttöön on osoitettu Vuokrasopimuksen liitteiden mukaisesti pysäköintipaikkoja sekä pyöräsäilytystilat, joita Vuokralaisella on oikeus käyttää maksutta.

Vuokrakohteeseen sisältyvät piha-alueet on määritelty liitteessä [XX] rakennusluvan arkkitehtisuunnitelmat.

Vuokrakohteeseen sisältyy maksuton käyttöoikeus Vuokrakohdetta palveleviin tiloihin ja maa-alueisiin, kuten. jäte- yms. huolto- ja liikennetiloihin.

Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen sijainti, laajuus, laatu ja varustustaso on määritelty Hankesopimuksen liitteissä. Osapuolet vahvistavat viimeistään hallinnanluovutuksen pöytäkirjassa Vuokrakohdetta koskevat toteutusta vastaavat päivittyneet ja muuttuneet tiedot päivittämällä Vuokrasopimuksen liitteet tai lisäämällä allekirjoitusajankohtana puuttuvat liitteet.

6.2 Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi Vuokralaisen käyttöön. Alun perin tilojen käyttötarkoitukseksi on sovittu 60-paikkainen asumisyksikkö. Vuokralainen saa harjoittaa tiloissa myös muuta kuin alun perin sovittua toimintaa Vuokranantajan kirjallisella suostumuksella. Vuokranantaja ei saa evätä tilojen hyödyntämistä edellä mainittuun muuhun toimintaan ilman painavia perusteita. Mikäli muu palveluiden tuottamiseen liittyvä Vuokrakohteen käyttö aiheuttaa Vuokrakohteen ylläpito- tai korjauskustannuksia niitä objektiivisesti arvioiden vähäistä enemmän (esim. 5 %) kasvattavasti, on näiden vastuista sovittava Osapuolten kesken kirjallisesti etukäteen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että tällä on kaikki Vuokrakohteessa tapahtuvassa toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että tämä noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

6.3 Vuokrakohteelle asetetut vaatimukset

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohde toteutetaan Vuokralaisen toimintaan soveltuvaksi, ja että Vuokrakohde täyttää vuokrakauden alkamishetkellä voimassa olevien suunnittelua ja rakentamista ohjaavien rakentamismääräysten vaatimukset ja muut viranomaisten Vuokrakohteelle asettamat ohjeet ja määräykset.

Vuokranantajalla on kokonaisvastuu siitä, että Vuokralaisella on koko Vuokrasopimuksen voimassaoloajan käytössään sovitun mukaiset tilat ja palvelut.

Tarkemmat kohteelle asetetut vaatimukset määritellään Hankesopimuksessa ja niiden lopulliset toteutukset sovitaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan yhteisissä suunnittelukokouksissa.

6.4 Vuokrakohteen sisäilmaolosuhteet

Vuokranantajan on kiinnitettävä erityistä huomiota Vuokrakohteen tilojen terveellisyyteen ja sisäilman moitteettomaan laatuun koko Vuokrakauden ajan. Yhtenä osana sisäilman laadun varmistamista Osapuolten tulee noudattaa tämän Vuokrasopimuksen liitteinä olevia laatutasomääritteitä ja ohjeita sisäilman laadun ja ylläpidon ohjeistuksen suhteen.

Mikäli Vuokranantaja ei täytä vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, on Vuokralaisella oikeus tilata sisäilmatutkimus vuokrattaviin Tiloihin. Jos tutkimuksissa selviää selkeitä korjattavia puutteita, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla, tulee vuokranantajan ryhtyä välittömiin toimiin tilanteen korjaamiseksi sekä hyvittää tutkimuskustannukset täysimääräisesti Vuokralaiselle.

7 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja Vuokralaisen hallintaoikeus sekä vuokranmaksuvelvollisuus alkavat xx.xx.xxxx, edellyttäen, että tämän Vuokrasopimuksen mukaiset tilat on Vuokralaisen hyväksymänä valmistuneet ja käyttöönotettavissa ja hallinnanluovutus on Hankesopimuksen mukaisesti tehty.

Vuokra-aika on määräaikainen 20 vuotta, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana Vuokralaisen puolelta 12 kk irtisanomisajalla ja Vuokranantajan puolelta 24 kk irtisanomisajalla. Irtisanomisaika alkaa kulua osapuolen kirjallisesta irtisanomisilmoituksesta lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättymään 20 vuoden määräaikaisen sopimuskauden päättymisestä lukien 12 kk irtisanomisajalla. Vuokranantajalla on myös oikeus irtisanoa sopimus päättymään 20 vuoden määräaikaisen sopimuskauden päättymisestä lukien 24 kk irtisanomisajalla.

8 VUOKRAKOHTEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

8.1 Pääomavuokra

Vuokranantajan tarjouksessaan ilmoittama kuukausittainen pääomavuokra on tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä [XX] €/kk (alv 0%).

Vuokrakohteesta Vuokrakaudella perittävä pääomavuokran perusvuokra on tarjouksessa määritellyn mukainen, liite [XX]. Vuokran määrä ei ole pinta-ala-perusteinen, Vuokranantaja sitoutuu toteuttamaan hankkeen XX – XX m2 laajuisena em. mukaisella vuokralla.

Vuokrakohteesta perittävään pääomavuokraan sovellettavasta korotusperiaatteesta ja sen tarkistamisesta on sovittu tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 11.

Pääomavuokra kattaa kohteeseen sitoutuneen pääoman kuoletuksen vuotuisine korkoineen sekä kohteen kulumisesta aiheutuvan korjausvastuun (peruskorjauksen rahoituksen). Maanvuokra sisältyy kohteen pääomavuokraan.

Vuokralaisen toiminnallisten muutosten tarpeista johtuvat Vuokrakauden aikana tehtävät erikseen etukäteen kirjallisesti sovittavat Vuokranantajan investoinnit Vuokrakohteeseen ovat kustannusvastaavasti lisävuokravaikutteisia. Lisävuokrasta tai sen määräytymisperusteista on tällöin sovittava Osapuolten kesken kirjallisesti ennen investointitöihin ryhtymistä.

8.2 Ylläpitovuokra

Vuokranantajan tarjouksessaan ilmoittama liite [XX] Hintalomake, kuukausittainen ylläpitovuokra on tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä [xxx] €/kk (alv 0%).

Vuokrakohteesta perittävään kiinteään ylläpitovuokraan sovellettavasta korotusperiaatteesta ja sen tarkistamisesta on sovittu tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 11.

Ylläpitovuokra sisältää Vuokrakohteen hoito- ja ylläpitokulut Vuokrasopimuksen liitteen [XX] (Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko) mukaisesti ja siinä esitetyin rajoituksin.

Sen lisäksi, mitä Vuokrasopimuksen liitteessä [XX] (Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko) on todettu, seuraavat hoito- ja ylläpitokulut sisältyvät ylläpitovuokraan:

- yleistehtävät (hallinto, taloushallinto, tekninen isännöinti)
- vakuutukset: kiinteistön täysarvovakuutus (toiminta- ja

irtaimistovakuutukset Vuokralaisella)

- Kaikki tavanomainen Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja valvonta (kiinteistöautomaatiikka, kiinteistöpäivystys ja kiinteistön hälytysjärjestelmät, kiinteistönhoito ja ulkoalueiden hoito)
- kiinteistön kunnossapito
- laitehuolto
- erityislaitteet, Vuokranantajan hankkimat ja omistamat (Vuokralaisen hankkimat ja omistamat ei vuokrassa)
- Vuokranantajan mahdollisesti maksamat muut vuokrauskohteen ylläpito-kustannukset
- lämmitys

Vuokranantajalla ei ole oikeutta periä vuokralaiselta erillisiä kustannuksia eikä mitään muitakaan lisiä, kuluja tai kustannuksia, ellei tässä vuokrasopimuksessa tai vastuunjakotaulukossa ole nimenomaisesti toisin todettu.

9 VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ

Vuokralaisella on Vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus Vuokranantajalle. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kk. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokrakauden alkaessa Vuokranantajan luovuttaessa Vuokrakohteen hallintaoikeuden Vuokralaiselle liitteeksi otettavan hallinnanluovutuspöytäkirjan mukaisesti.

Vuokra maksetaan kuukausittain (jälkikäteen) vuokranantajan ilmoittamalle tilille joka kuun 5. päivänä edellyttäen, että sitä koskeva hyväksytty ja riidaton lasku on saapunut vuokralaiselle kolmekymmentä (30) päivää ennen maksupäivää. Vajailta kuukaussilta suoritetaan päiväkohtainen vuokra, joka lasketaan jakamalla kuukausivuokra käsillä olevan kuukauden vuorokausien määrällä.

Vuokralainen maksaa suorituksen Vuokranantajan sille lähettämän laskun perusteella. Vuokranantaja laskuttaa Vuokralaista Eurooppa-normin mukaisella verkkolaskulla, laskutusosoite [xx]. Vuokranantajan tulee toimittaa lasku Vuokralaiselle kolmekymmentä (30) päivää ennen edellä todettu vuokranmaksupäivää.

Laskussa tulee olla eriteltynä vähintään:

- pääomavuokra

- ylläpitovuokra
- mahdolliset muut erikseen sovitut kustannuserät eriteltyinä

Vuokranantajan laskun viitetiedoissa tulee mainita vuokralaisen erikseen ilmoittama sopimusnumero/sopimustunniste. Laskuihin ei saa lisätä tai sisällyttää laskutuslisää, tilinhoitomaksuja tai muita vastaavia kustannuksia.

Jos Vuokralainen ei maksa vuokraa viimeistään sovittuna eräpäivänä, Vuokranantajalla on oikeus periä viivästyskorkoa korkolain (633/1982) mukaisesti.

10 VUOKRAUKSEN ARVONLISÄVEROLLISUUS SEKÄ MUUT VEROT JA MAKSUT

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöi-
keuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain
(88/1993) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Vuokran kokonaismäärään lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa ole-
van arvonlisäveroprosentin mukaan laskettuna.

Vuokralainen sitoutuu pitämään Vuokrakohteen arvonlisäverovähennyk-
seen oikeuttavassa käytössä. Jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toi-
menpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään
arvonlisäverovähennyksistä tai vastaavasti ei ole Vuokralaisesta johtuvasta
syystä voinut tehdä arvonlisäverolain mukaisia vähennyksiä, on Vuokralai-
nen velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon,
jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja
muiden Vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan.

Mikäli tiloja otetaan arvonlisäverolliseen käyttöön Vuokrakauden aikana,
tulee Vuokralaisen ilmoittaa käyttöönotosta etukäteen kirjallisesti Vuokran-
antajalle ja Vuokranantaja on velvollinen kirjallisesti esittämään verokannan
muutoksesta aiheutuvat Vuokranantajan välittömät kustannusvaikutukset.
Mikäli Vuokralainen haluaa tämän jälkeen jatkaa arvonlisävelvollista toimin-
taa, huomioidaan toteen näytetyt ja perustellut kustannukset täysi-määräi-
sesti vuokrissa.

11 VUOKRAKOHTEN VUOKRAN TARKISTUS

11.1 Sovellettava indeksi

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100), siten, että perusvuokrana on Liitteen [XX] Lopullisen vuokran vahvistuslomakkeen mukainen pääomavuokra ja perusindeksi tulee olemaan valmistumishetkellä tuorein vahvistettu indeksi ja pisteluku sen hetken mukainen.

Kiinteä ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on Liitteen [XX] Lopullisen vuokran vahvistuslomakkeen mukainen kiinteä ylläpitovuokra ja perusindeksi tulee olemaan valmistumishetkellä tuorein vahvistettu indeksi ja pisteluku sen hetken mukainen.

Vuokrat voivat indeksitarkastuksen yhteydessä nousta tai pysyä muuttumattomina. Kummankin vuokrantarkistuksen yhteydessä on huomioitava, että korotus voi kuitenkin olla enintään 3 (kolme) % vuodessa edelliseen tarkistettuun vuokraan nähden. Mikäli Vuokranantajan Vuokrakohteen toteutuneet tosiasialliset kustannukset ovat muuttuneet oleellisesti Vuokrasopimuksen solmimisen alkuaajankohdasta tai edellisen vuokran tarkistusajankohdasta, sekä odotettavissa olevat kustannukset muuttuvat myös oleellisesti, neuvottelevat Osapuolet mahdollisuudesta tarkentaa vuokran hinnoittelua yksittäiselle vuodelle enemmän kuin edellä mainittu 3 %:n enimmäiskorotus keskinäisin neuvotteluin, missä tilanteessa korotus voi tällöinkin olla enintään 4 (neljä) % vuodessa edelliseen tarkistettuun vuokraan nähden. Tässä tilanteessa Vuokranantajan velvollisuutena on todentaa luotettavasti Vuokralaiselle kustannusten muutokset ns. open books -periaatteella.

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan yhteiskokouksissa yhteisistä toimista kustannusten nousun hillitsemiseksi.

Mikäli elinkustannusindeksiin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lakkauttamispäivästä lukien lähinnä vastaavaa muutosta kuvaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta, joka mahdollisimman tarkasti vastaa alkuperäistä indeksiä.

11.2 Vuokran tarkistaminen

Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.20XX (edellyttäen, että kohde on valmistunut aikataulun mukaisesti Q1/2027) ja tämän jälkeen vuokran määrä tarkistetaan vuosittain 1.1. edellisen vuoden syyskuun elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti, vertaamalla edellisen vuoden syyskuun indeksiä perusindeksiin.

Vuokralainen maksaa tarkistettua vuokraa Vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta alkaen. Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle 1.1. alkavat uusien vuokrien määrät edellisen vuoden syyskuun viimeiseen päivään mennessä. Mikäli Vuokranantaja ei ilmoita uusien vuokrien määriä edellä mainittuun ajankohtaan mennessä ei vuokraa tulla korottamaan kyseisellä tarkastelujaksolla.

Vuokralaisella on indeksin laskiessa velvollisuus ilmoittaa hinnanmuutoksesta vuokrantarkistusajankohtaa edeltävän vuoden syyskuun viimeiseen päivään mennessä vastaavasti kuin Vuokranantajallakin.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDELLA

12.1 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kohteen huollosta ja ylläpidosta liitteen [XX] Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko mukaisesti. Vuokrakauden aikana Vuokranantaja on velvollinen tuottamaan Vuokrakohteessa Vuokrasopimuksen liitteen [XX] Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko mukaiset palvelut niiden edellyttämällä ammattitaidolla ja hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen peruskorjauksesta.

Vuokranantajan tulee noudattaa vastuullaan olevien kunnossapidon, hoidon- ja huollon toimenpiteissä, Vuokrasopimukseen hallinnanluovutuksen yhteydessä liitettävää liitettä [XX] Ylläpidon aikainen palvelukuvaus ylläpidon toiminnasta, ulkoalueet sekä sisäpuoliset osuudet, jonka mukaisilla toimenpiteillä varmistetaan, että Vuokrasopimuksen liitteen [XX] Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko mukaiset tehtävät tulevat toteutetuksi oikea-aikaisesti ja siten, että Vuokrakohteen tilojen säilyminen toimintakuntoisena varmistetaan.

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan Vuokrakohteesta siten, että Vuokrakohteeseen täytetään sille asetetut turvallisuutta, terveellisyyttä, toiminnallisuutta ja taloudellisuutta koskevat vaatimukset koko Vuokrakauden ajan. Vuokrakohteen tulee olla jatkuvasti hyvässä, käyttötarkoituksiinsa soveltuvassa ja sellaisessa teknisessä kunnossa, että se täyttää soveltuvat Vuokrakohteen koskevat viranomais määräykset ja -ohjeistukset, lainsäädännön vaatimukset sekä muut Vuokrakohteen koskevat säädökset ja luvat.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään huollon ja kunnossapidon osalta Vuokrakohteen tilat ja järjestelmät koko Vuokrakauden ajan hyvässä, terveydensuojelulain mukaisessa ja Vuokrasopimuksen mukaiseen toimintaan soveltuvassa kunnossa. Jos Vuokrakohteen tila/tilat eivät vastaa hankesopimuksen ja sen liitteiden kriteerejä, on Vuokralainen oikeutettu edellä mainitusta kelpaamattomuudesta johtuvan käytönrajoituksen alaisten

tilojen osalta ja koko käytönrajoituksen ajan vuokranmaksusta vapautumiseen, joka huomioidaan vastaavana vähennyksenä kuukausittaisessa kokonaisvuokrassa. Lisäksi Vuokralaisella on muut Vuokralaisella käytettävissä olevat oikeudet.

Vuokrakohteen kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimenpiteet tulee suorittaa viipymättä niin, ettei tilojen käyttö niille osoitettuun käyttötarkoitukseen vaarannu.

Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle Vuokrakauden alussa ajantasaiset yhteystiedot päivystävään huoltopalveluun, jonka tulee olla tavoitettavissa 24 tuntia vuorokaudessa ympäri vuoden. Mikäli huoltopalvelu tai sen yhteystiedot vaihtuvat, Vuokranantaja ilmoittaa muutoksesta ja päivitetystä yhteystiedoista välittömästi.

Vuokranantajan palvelupiste ja vasteajat:

Vuokranantaja on velvollinen ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin Vuokrakohteessa kunkin palvelupyynnön kiireellisyyden ja luonteen mukaisesti;

Tavanomainen korjaus: Seuraavan viikkokierroksen yhteydessä

Kiireellinen: Viimeistään seuraavana päivänä

Hätätyö: Heti

Aika lasketaan siitä, kun Vuokranantaja on ottanut vastaan Vuokralaisen huolto- tai palvelupyynnön taikka itse havainnut huoltoa tai korjausta edellyttävän virheen tai puutteen. Edellä mainitusta poiketen henkilöturvallisuutta vaarantavien virheiden tai puutteiden korjaus tulee aloittaa välittömästi, tarpeen mukaan päivystystyönä, kun Vuokranantaja on vastaanottanut Vuokralaisen huolto- tai palvelupyynnön. Vuokranantajan tulee suorittaa huolto- ja korjaustoimenpiteet yhtäjaksoisesti huolto- tai korjaustoimen aloituksesta vian tai puutteen korjaantumiseen asti, elleivät Osapuolet tapauskohtaisesti toisin sovi.

Kausihuollot tulee toteuttaa Vuokralaisen kanssa yhteisesti sovittuina ajan-kohtina, siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai tarpeettomia katkoksia Vuokralaisen tai tilojen toiminnalle.

Rajoittamatta edellä sanottua, Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohte täyttää, Vuokrasopimuksessa sen liitteissä ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995, muutoksineen) Vuokrakohteen kunnolle asetetut vaatimukset koko Vuokrakauden ajan.

12.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralaisella on velvollisuus käyttää Vuokrakohteen tiloja Vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti normaalia huolellisuutta noudattaen.

Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteessa harjoitettavasta toiminnasta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa harjoittamisen edellyttämistä luvista.

Vuokralainen ei Vuokrakauden päätyttyä vastaa Vuokrakohteen tavanomaisen kulumisen takia tehtävistä korjaus- ym. kustannuksista. Vuokranantaja tiedostaa Vuokralaisen harjoittaman toiminnan luonteen ja siitä Vuokrakohteen tiloille aiheutuvan tavanomaisen kulumisen. Vuokralainen ei ole velvollinen ennallistamaan Vuokrakohdetta Vuokrakauden päättyessä, elleivät Osapuolet ole siitä nimenomaisesti kirjallisesti toisin sopineet.

Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen vastuulleen kuuluvien ylläpitotoimien suorittamisesta tai niiden aiheuttamasta haitasta.

Vuokralaisen tulee huolellisesti hoitaa Vuokrakohteeseen kuuluvia Vuokralaisen käytössä olevia tiloja siltä osin kuin tällaiset ylläpitotoimet on määrätty tässä Vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä Vuokralaisen vastuulle.

Vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan Vuokranantajalle havaitsemistaan Vuokranantajan kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista ja toimintahäiriöistä.

Vuokralainen vastaa käytössään olevien tilojen siivouksesta. Lisäksi Vuokralainen vastaa oman kalustonsa ja laitteistojensa huollosta ja korjauksesta.

Vuokralainen on velvollinen kohtuullisissa määrin ulkoisesti seuraamaan Vuokrakohteen tilojen käyttöä palvelevien ilmanvaihto- ja lämmityslaitteiden ja -koneiden sekä sähkö-, vesijohto- ja viemäriverkoston toimivuutta sekä ilmoittamaan vioista tai toimintahäiriöistä Vuokranantajalle ja tämän nimeämälle huoltoyhtiölle ilman aiheutonta viivästymistä.

Jos Vuokralainen havaitsee Vuokrakaudella Vuokrakohteessa vikoja ja/tai puutteita, jotka vaikuttavat haitallisesti käytettävyyteen ja/tai toiminnallisuuteen ja/tai ovat riski käytettävyydelle tai toiminnallisuudelle, on Vuokranantajalla velvollisuus korjata tällainen vika, puute tai virhe sen olennaisuus huomioiden viivytyksettä.

Mikäli puutteellisuus johtuu Vuokrakohteen käytöstä, ylläpidosta tai ylläpidon laiminlyömisestä, vastaa tästä johtuvan puutteellisuuden korjaamisesta se Osapuoli, joka on Osapuolten sopiman vastuunjakotaulukon mukaan velvoitettu vastaamaan kyseisestä asiasta.

Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Vuokrakohteessa olevista vioista tai puutteista siltä osin kuin Vuokranantaja osoittaa, että ne ovat aiheutuneet siitä, että Vuokralainen on käyttänyt Vuokrakohdetta muuhun kuin tässä sopimuksessa kuvattuihin tai sen sallimiin Vuokrakohteen käyttötarkoituksiin ja vika tai puute on aiheutunut Vuokrakohteen poikkeavasta käytöstä.

Vuokralaisella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Toiminnan joutuessa siirtymään väistötiloihin Vuokrakohteen kunnosta johtuen vuokranmaksuvelvoite keskeytetään virhetilanteen sekä kunnostustyön ajaksi kunnes toiminta on mahdollista palauttaa takaisin Vuokrakohteeseen.

12.3 Käyttöturvallisuus ja terveellisyys

Vuokranantajan on Vuokrakohteen ylläpidossa kiinnitettävä erityistä huomiota Vuokrakohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen ja sisäilman moitteettomaan laatuun koko Vuokrakauden ajan. Yhtenä osana sisäilman laadun varmistamista Vuokranantajan tulee noudattaa Vuokrakohteen osalta tässä Vuokrasopimuksessa ja niiden liitteissä esitettyjä laatutasomääritteitä ja Vuokralaisen ohjeita sisäilman laadun ja ylläpidon suhteen.

13 VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen kunnossapito-, peruskorjaus- ja perusparannustöiden ohjelman laatimisesta ja toteuttamisesta liitteessä [XX] Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko täsmennetyllä tavalla. Vuokranantajalla on vastuu Vuokrakohteen tilojen tavanomaisesta kulumisesta seuraavasta korjaustarpeesta.

Vuokrakohteen huoltotoimenpiteet esitetään Vuokranantajan ylläpitämässä sähköisessä huoltokirjassa.

Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että Osapuolten olennaista haittaa tai olennaista häiriötä aiheuttavien korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteisiin liittyvien velvollisuuksien täyttämisen edellyttämistä toimenpiteistä ei aiheudu suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Rajoittamatta Osapuolten velvollisuuksia noudattaa alla tässä kohdassa sovittuja määräaikoja, korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden suorittamisen ajankohdasta ja kestosta on sovittava aina hyvissä ajoin ennen töiden

aloittamista Osapuolten kesken ja ajoitettava ne niin, että toimenpiteistä ei aiheudu suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Vuokranantajalla on oikeus Vuokrakauden kestäessä teettää Vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaustöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti vähintään kolme (3) kuukautta etukäteen Vuokralaiselle. Muista suurempaa haittaa aiheuttavista töistä ja niiden toteuttamisen ajankohdasta on sovittava vähintään kuusi (6) kuukautta etukäteen Vuokralaisen kanssa. Poikkeuksena on kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä välittömästi. Korjausten vaatiessa toiminnan siirtämistä väistötiloihin keskeytetään vuokranmaksuvelvoite toimenpiteiden ajaksi.

13.1 Vuokrakohteen peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista. Sen lisäksi, miten peruskorjaukset on määritelty kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja kiinteistötalouden johtamisen käsitteissä, tässä Vuokrasopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaari on määritelty niin, että kyseistä rakennusosaa ei ole enää teknistaloudellisesti perusteltua korjata vuosikorjauksilla. Vuosikorjauksia voivat olla esimerkiksi kuluneiden lattiapintojen korjaukset tai seinän korjausmaalaukset.

Peruskorjaus kohdistuu Vuokrakohteen rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin ja niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunarivistöjen, lämmönsiirrinten, vesikatteen, iv-kojeen, piha-asfaltin, julkisivusaumausten, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen.

13.2 Vuokrakohteen perusparannukset

Vuokralaisen toiminnan vaatimista perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä, ellei näiden toteuttamisesta ole sovittu Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

Mikäli perusparannustarve lähtee Vuokralaisen tarpeesta, vastaa kustannuksista Vuokralainen. Mikäli perusparannustarve johtuu Vuokranantajan korjausvastuusta tai sen perusteella tehtävästä (esim. laitteen tai järjestelmän) modernisoinnista, vastaa kustannuksista Vuokranantaja.

14 VUOKRALAISEN VUOKRAKAUDELLA SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisen oikeuksista ja velvoitteista Vuokrakohteen vuokraudella tehtävistä muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa sovitaan tässä kohdassa (jäljempänä ”Vuokralaisen muutostyöt”).

Vuokralaisella on oikeus suorittaa tarpeelliseksi katsomiaan Vuokralaisen muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita. Niiden tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

Vuokralaisen tulee hyväksyttää kirjallisesti Vuokralaisen muutostöiden suunnitelmat Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta sekä sopia mahdollisista ennallistamisvelvoitteista ja muutostöiden kustannuksista. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus asentaa Vuokrakohteeseen toimintansa edellyttämät kalusteet, laitteet ja varusteet ilman Vuokranantajan erillistä hyväksyntää. Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat Vuokralaisen muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokrauden päätyttyä, ellei asiasta ole kirjallisesti sovittu Osapuolten kesken toisin samassa yhteydessä, kun muutostöiden toteuttamisesta alun perin sovitaan Osapuolten kesken. Vuokralaisen asentamat varusteet, laitteistot, kalusteet ja muu vastaava Vuokralaisen omaisuus jää Vuokrauden päätyttyä kuitenkin Vuokralaisen omaisuudeksi, ellei Osapuolten kesken ole nimenomaisesti toisin sovittu.

Vuokranantajan tulee antaa suostumus Vuokralaisen muutostöiden tekemiseen, mikäli töiden epäämiseen ei ole erityisen painavaa syytä.

Vuokralainen hankkii Vuokralaisen muutostöiden suorittamisen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan, ellei toisin ole Osapuolten kesken sovittu. Vuokranantaja on velvollinen antamaan tarvittaessa tätä varten tarvittavat valtakirjat Vuokralaiselle.

Mikäli Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja suorittaa Vuokralaisen muutostyöt, sovitaan muutostöiden tekemisestä ja kustannuksista sekä mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan kirjallisesti Osapuolten kesken ennen Vuokralaisen muutostöiden aloittamista.

15 VUOKRANANTAJAN KÄYNNIT VUOKRAKOhteessa

Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto Vuokrauden aikana. Osapuolet sopivat etukäteen ajankohdan, jolloin tarkastus voidaan suorittaa.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan pääsyn Vuokranantajalle

Vuokrakohteeseen sen vuokraamisen ja myymisen edellyttämiin tarkoituksiin sekä Vuokrakohteen kunnon ja hoidon valvomiseksi.

Vuokranantajan on ajoitettava käynnit Vuokralaiselle sopiviin aikoihin ja ilmoitettava käynneistä etukäteen. Vuokranantajan on huomioitava Vuokrakohteessa käydessään erityisiä turvallisuussäännöksiä sekä asiakkaiden yksityisyyden suojaa koskevia säännöksiä.

16 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖ VUOKRAKAUDELLE

16.1 Yhteistyökokoukset

Osapuolten välillä pidetään säännöllisesti 1–2 kertaa vuodessa ja tarpeen mukaan yhteistyökokous, jossa käydään läpi mm. toiminnalliset suunnitelmat, kunnossapitosuunnitelmat, sisäilma- ja vastuullisuusasiat sekä muut ajankohtaiset asiat. Kokoonkutsujana ja puheenjohtajana toimii Vuokranantaja. Vuokranantajan edustaja vastaa muistioiden ja muiden dokumentaation tallentamisesta vuokralaisen ilmoittamalla tavalla.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta veloittaa erikseen edellä mainituista tapaamisista.

16.2 Osapuolten toimivaltaiset edustajat

Tiedot Osapuolten toimivaltaisista edustajista, jotka ovat oikeutettuja tekemään teknisiä ja/tai kaupallisia päätöksiä Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana on mainittu Vuokrasopimuksen kohdassa 1. Osapuoli ilmoittaa viipymättä kirjallisesti toiselle Osapuolelle, mikäli edustajiin tulee muutoksia sopimuskauden aikana.

16.3 Asiantuntijat

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Vuokrasopimuksen mukaisten palveluiden tuottamiseen osallistuvilla Vuokranantajan henkilöillä on riittävä suullinen suomen kielen taito, kokemus, ammattitaito ja pätevyys Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiseksi.

16.4 Virheistä ja puutteista ilmoittaminen

Edellä Vuokranantajan palvelupisteestä ja vasteajoista todetun lisäksi Vuokralaisella on oikeus tehdä kirjallinen reklamaatio kaikista

havaitsemistaan puutteista, virheistä tai laiminlyönneistä, jotka koskevat Vuokrakohteen kuntoa, ylläpitoa tai Vuokranantajan muita sopimusvelvoitteita.

Vuokranantajan on vastattava reklamaatioon kirjallisesti viipymättä ja ilmoitettava, miten ja missä aikataulussa asia aiotaan korjata huomioiden kuitenkin edellä vasteajoista todettu.

Mikäli Vuokranantaja ei vastaa tai ryhdy asianmukaisiin toimiin edellä mainitussa ajassa, Vuokralaisella on halutessaan oikeus käyttää kolmatta osapuolta toimenpiteiden suorittamiseen Vuokranantajan kustannuksella sekä oikeus saada tältä osin vuokran alennusta. Vuokralaisen on ilmoitettava teettämisuudesta kirjallisesti sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen aika (viisi arkipäivää) virheen korjaamiseksi tai vaativimmissa korjauksissa kirjallisen korjausehdotuksen tekemiseksi ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

16.5 Toiminnan kehittäminen ja raportointi

Vuokranantaja sitoutuu sopimuskauden aikana jatkuvasti kehittämään kiinteistön ylläpitoa, palvelun laatua ja toimintavarmuutta Vuokralaisen tarpeiden ja käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokranantajan on toimitettava Vuokralaiselle vähintään kerran vuodessa kirjallinen raportti, joka sisältää:

- katsauksen tilojen kunnossapitoon ja huoltotoimiin
- raportin toteutuneista reklamaatioista ja korjaustoimista
- selvityksen toimenpiteistä, joilla vuokranantaja on kehittänyt toimintaansa
- mahdolliset ehdotukset tuleviksi kehittämistoimenpiteiksi

Vuokralaisella on oikeus esittää kirjallisia kehitysehdotuksia, joihin Vuokranantajan on vastattava kohtuullisessa ajassa ja toteutettava toimenpiteet, mikäli ne ovat perusteltuja ja kohtuullisia ottaen huomioon Vuokrasopimuksen tarkoitus ja Vuokrakohteen käyttö.

17 LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN

Lainsäädännöllä, asetuksella tai julkisen viranomaisen toimenpiteillä Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräytyistä pelkästään liikehuoneistojen vuokraustoimintaan liittyvistä mahdollisista uusista veroista ja vastaavista maksuista tai muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat Vuokranantajalle koituvat välittömät maksuvelvollisuuden muutokset

tällaisissa veroissa tai vastaavissa maksuissa korottavat tai laskevat vuokran määrää kustannusvaikutuksia vastaavasti. Vastaavat korotukset voidaan tehdä myös kesken Vuokrakauden.

18 VAKUUS

Vuokralainen ei aseta Vuokranantajalle vakuutta.

19 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Osapuoli voi siirtää tämän vuokrasopimuksen vain osapuolten yhteisesti hyväksymällä ja allekirjoittamalla siirtosopimuksella. Tämä koskee myös vuokrasopimuksen siirtymistä lain mukaisen sulautumisen, jakautumisen tai muun yritysjärjestelyn perusteella. Jos Vuokralainen antaa Vuokrasopimuksen siirrolle suostumuksen, siirto tulee tehdä siten että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän Vuokrasopimuksen ehtoja vuokranantajana.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokrasopimukseen liittyvät oikeutensa ja velvollisuutensa toiselle yksikölle tai yhteisölle, jolle vuokralaisen tehtävät siirtyvät osittain tai kokonaan. Siirrosta on ilmoitettava Vuokranantajalle etukäteen.

Uusi Vuokranantaja/ Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan Vuokrasopimuksen siirrosta lukien, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

20 VUOKRAKOHTEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata ja edelleenvuokrata Vuokrakohteeseen sisältyviä tiloja kolmannelle osapuolelle, ilmoitettuaan alivuokrauksesta tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle.

21 VUOKRAOIKEUDEN PÄÄTTYMINEN

Muuttopäivä on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) mukainen Vuokrakauden päättymisen jälkeinen arkipäivä.

Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa loppukatselmuksen yhteisesti sovittuna ajankohtana kolme (3) kuukautta ennen Vuokrakauden päättymistä. Mikäli kumpikaan Osapuoli ei ole pyytänyt loppukatselmuksen pitämistä

ennen Vuokrakauden päättymistä, pidetään loppukatselmus kuitenkin viimeistään viimeisenä Vuokrakauden voimassaolopäivänä. Osapuolet toteavat loppukatselmuksessa Vuokrakohteen kunnon sekä mahdolliset Vuokralaisen vastuulle Vuokrasopimuksen tai lainsäädännön mukaan kuuluvat korjaukset tai ennalleen saattamiset.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään ja siivoamaan Vuokrakohteen, korjaamaan vastuullaan olevat loppukatselmuksessa todetut puutteet ja suorittamaan mahdolliset loppukatselmuksessa todetut ennalleen saattamista koskevat toimenpiteet Vuokrakauden päättymispäivään mennessä, elleivät Osapuolet ole toisin sopineet.

Vuokralaisen laiminlyödessä edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamisen sovituksessa ajassa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa kyseiset toimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa kustantamansa varusteet ja laitteet, tällöin Vuokralainen vastaa mahdollisten purkamisesta aiheutuvien jälkien korjaamisesta.

22 VAHINGONKORVAUS

Osapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen Osapuolen tätä Vuokrasopimusta rikkomalla aiheuttamasta välittömästä vahingosta. Kumpikaan Osapuoli ei ole velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle aiheutuneita välillisiä vahinkoja, kuten esimerkiksi tuotannon tai liikevaihdon vähentymisestä tai keskeytymisestä, saamatta jääneestä voitosta tai muusta vastaa-vasta seikasta aiheutunutta vahinkoa.

Tämän kohdan 22 mukaisia vastuunrajoituksia ei sovelleta, jos toinen Osapuoli on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella tai rikkonut kohdan 25 mukaisia salassapitovelvoitteita.

Vuokranantaja vastaa kaikista Vuokrakohteessa harjoittamansa toiminnan, kuten rakennuttamis- ja rakentamistoiminnan sekä kiinteistönhoitoon tai -huoltoon liittyvän toiminnan, virheistä ja laiminlyönneistä sekä niiden mahdollisesti aiheuttamista korvaus- ym. seuraamuksista suoraan kolmansille osapuolille.

Lisäksi selvyudeksi todetaan, että Vuokralainen ei ole missään tilanteessa vahingonkorvausvelvollinen, mikäli Hanke viivästyy jostakin Hankesopimuksen allekirjoitushetkellä ei-tiedossa olevasta toisesta hankkeesta, mahdollisista Hankkeeseen kohdistuvista valituksista tai viranomaistoimista johtuen, tai Vuokralaisena toimivaan hyvinvointialueeseen tai muihin hyvinvointialueisiin kohdistuvien viranomaisten selvitysten, toimenpiteiden tai muutosten takia, jotka vaikuttavat tosiasiallisesti Hankkeeseen.

23 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Osapuolilla on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus päättymään liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) mukaisilla perusteilla.

Vuokralainen valvoo julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, ”hankintalaki”) mukaisten poissulkuperusteiden ja Sopimuksen hyväksymisen edellytysten olemassaoloa sopimuskaudella. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa Vuokrasopimus välittömästi päättymään, jos Vuokranantajaa koskee hankintalaissa tarkoitettu pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkuperuste tai jos Vuokranantaja ei enää täytä asetettuja soveltuvuusvaatimuksia.

Vuokralaisella on myös aina oikeus purkaa Vuokrasopimus seuraavissa tilanteissa:

a. jos Vuokranantaja on asetettu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai Vuokranantaja on muutoin ajautunut sellaiseen tilaan, ettei voida odottaa hänen täyttävän Vuokrasopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä luotettavaa selvitystä velvollisuuksien täyttämisestä anneta,

b. jos Vuokranantaja on olennaisesti rikkonut Sopimusta tai on ilmeistä, että olennainen sopimusrikkomus tulee tapahtumaan, eikä Vuokranantaja korjaa virhettään tai esitä kirjallista korjaussuunnitelmaa kahden (2) viikon kuluessa Vuokralaisen ilmoituksesta, tai

c. jos tilojen käyttö tarkoitukseensa estyy olennaisesti terveys- ja turvallisuussyistä tai käyttökelpoisuuden olennaisen heikentymisen vuoksi olennaisesti esimerkiksi Vuokranantajan ylläpidon laiminlyöntien tai muiden velvoitteiden laiminlyöntien vuoksi.

Ennen Sopimuksen purkamista Vuokralaisen tulee kirjallisesti huomauttaa Vuokranantajaa ja ilmoittaa Sopimuksen purkamisen uhasta, ellei Vuokranantaja korjaa laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa Sopimus seuraavissa tilanteissa:

a. jos Vuokralainen on ajautunut sellaiseen tilaan, ettei voida odottaa hänen täyttävän Sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä luotettavaa selvitystä velvollisuuksien täyttämisestä anneta,

b. jos Vuokralainen on olennaisesti rikkonut Sopimusta, eikä Vuokralainen korjaa virhettään tai esitä kirjallista korjaussuunnitelmaa kahden (2) viikon kuluessa Vuokranantajan ilmoituksesta.

Ennen Sopimuksen purkamista Vuokranantajan tulee kirjallisesti huomauttaa Vuokralaista ja ilmoittaa Sopimuksen purkamisen uhasta, ellei

Vuokralainen korjaa laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa.

24 VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLA SEKÄ TILAAJAVASTUULAKI

Osapuolet pyrkivät Vuokrakaudella aktiiviseen, elinkaariedulliseen ja ympäristön huomioon ottavaan yhteistyöhön. Osapuolet pyrkivät kaikessa toiminnassa mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen, huomioiden kuitenkin kummankin Osapuolen kohtuulliset taloudelliset ja tekniset reunaehdot. Vuokranantaja vastaa siitä, että hänen ylläpito- tai korjausvastuullaan olevien Vuokrakohteeseen liittyvien palveluntarjoajien sopimuksissa ja alihankintasopimuksissa huomioidaan lainsäädännön vaatimukset.

Suomessa toteutettavassa Vuokrasopimukseen sisältyvässä työssä on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava samanlaatuisessa työssä.

24.1 Ympäristövahingot

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohteen maaperässä tai rakenteissa ei ole haitta-aineita eivätkä ne ole saastuneet tai pilaantuneet Vuokrakauden alkaessa.

Vuokralainen on velvollinen antamaan Vuokranantajalle välittömästi tiedoksi Vuokrakohteessa tai toiminnassa ilmaantuvat mahdolliset uudet ympäristöriskejä aiheuttavat asiat tai ympäristöriskit. Tiedoksiannon jälkeen soveltuva ratkaisu ympäristöriskien toteutumisen ehkäisemiseksi pyritään löytämään yhteistyössä Osapuolten välillä. Vuokralaisen omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövastuut ja niihin mahdollisesti liittyvät velvoitteet kuuluvat Vuokralaiselle.

Mikäli Vuokrakohteen maaperä tai rakennuksen rakenteet saastuvat tai pilaantuvat Vuokralaisen hallinta-aikana Vuokralaisesta, tämän alivuokralaisesta tai muusta Vuokralaiselta hallinnan saaneesta tahosta johtuvasta syystä, suoritetaan Vuokrakohteen (sisältäen maaperän, pohjaveden ja/tai rakenteiden) puhdistus Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokralainen vastaa mahdollisista Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista kaikista kustannuksista ja vahingoista.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien soveltuvien Suomessa kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista ja että Vuokralaisella on ja Vuokralainen sitoutuu myös pitämään toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi Vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia Vuokrakohdeissa ja vaatia Vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomais määräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomais määräysten vastaisen Vuokralaisen toiminnan Vuokranantajalle aiheuttamien vahinkojen takia.

25 JULKISUUS JA SALASSAPITO

Osapuolet ymmärtävät, että vuokralainen noudattaa toiminnassaan viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, julkisuuslaki) sekä muussa lainsäädännössä annettuja salassapitoa ja julkisuutta koskevia säännöksiä. Osapuolet pitävät toisiltaan saamansa salassa pidettäväksi tai muuten luottamukselliseksi tai liikesalaisuudeksi katsottavan aineiston salassa eivätkä käytä tietoja muuhun kuin sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

Salassa pidettävä tieto määräytyy julkisuuslain tai muun lainsäädännön perusteella. Salassa pidettävällä tiedolla tarkoitetaan toisen Osapuolen luovuttamaa tietoa, jonka luovuttanut Osapuoli on nimenomaisesti merkinnyt salassa pidettäväksi ja jolle julkisuuslain, henkilötietolain tai muun lainsäädännön mukaisesti on salassapitoperuste. Salassapitovelvollisuus ei koske sellaista tietoa, jonka vastaanottanut Osapuoli ilmaisee tai antaa kolmannelle viranomaisen tai lain määräyksen perusteella. Osapuoli sitoutuu ilmoittamaan tästä tietoa luovuttaneelle osapuolelle niin pian kuin mahdollista.

Osapuoli ei saa kopioida, muutoin toisintaa tai luovuttaa kolmannelle osapuolelle salassa pidettävää tietoa kokonaisuudessaan tai sen osaa ilman tietoa luovuttavan Osapuolen kirjallista lupaa, ellei velvoittavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja vastaa siitä, että kaikki vuokrahankkeeseen osallistuvat henkilöt sekä mahdolliset alihankkijat ovat sitoutuneet salassapitoa koskeviin velvoitteisiin. Vuokranantaja sitoutuu vuokralaisen niin halutessa luottamuksellisuutta ja salassapitoa koskevan erillisen salassapitosopimuksen tekemiseen.

Vuokranantaja sitoutuu hankkimaan hankkeeseen osallistuvilta henkilöiltä erillisen vaitiolositoumuksen vuokralaisen niin halutessa. Osapuolen salassapitovelvollisuus säilyy voimassa myös sopimuksen purkautuessa tai päättyessä ja on voimassa salassapidolle julkisuuslaissa tai muussa lainsäädännössä määrätyn ajan.

26 YLIVOIMAINEN ESTE

Vuokrasopimuksesta johtuvat velvoitteet voivat olennaisesti estyä ylivoimaisen esteen johdosta (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen sattunutta 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 puolustustilalaissa tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeusolo, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, pandemia, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy.

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokratiokeen käyttö Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia.

Osapuolen tulee ilmoittaa sitä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä kirjallisesti muille Osapuolille viipymättä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Vuokrasopimukseen vaikuttavien ylivoimaisen esteen aiheuttamien vaikutusten poistamisesta ja muista toimenpiteistä. Osapuolet sitoutuvat minimoimaan ylivoimaisen esteen aiheuttamia haittoja.

27 PAKOTTEET

Euroopan unioni, Suomi ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä. Vuokranantaja vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu:

a) Vuokranantajalle, Vuokranantajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,

b) Vuokranantajan välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille eikä sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen,

c) kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille eikä kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille.

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että tämän sopimuksen mukainen toiminta ja Vuokranantajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden ja palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita. Lisäksi Vuokranantajan tulee viipymättä ilmoittaa Vuokralaiselle tultuaan tietoiseksi siitä, että pakotteita asetetaan yhdellekään kohdissa I-III tarkoitettulle taholle.

Vuokranantajan tulee pyynnöstä antaa viipymättä Vuokralaiselle tiedot välittömistä tai välillisistä määräysvaltaa käyttävistä omistajistaan sekä käyttämistään alihankkijoistaan. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Vuokralaiselle, että hankintaan liittyvät maksusuoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle. Vuokralainen voi purkaa tämän sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden tai palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät, jos 1) Euroopan unioni, Suomi tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat Vuokranantajalle tai yllä I-III kohdissa tarkoitetuille tahoille pakotteita tai 2) hankintaan/sopimukseen liittyvät maksusuoritukset päätyvät välillisesti tai välittömästi taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita, eikä Vuokranantaja ole korjannut toimintaansa sopimuksen mukaiseksi (esim. vaihtanut pakotteen kohteeksi joutunutta alihankkijaa) 60 päivän sisällä saatuaan tästä kirjallisen ilmoituksen Vuokralaiselta.

Jos tämän Pakotteet-kohdan mukaisia vakuutuksia ja/tai ehtoja on rikottu, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle kaikki sille rikkomuksesta aiheutuneet välittömät vahingot lain liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 mukaisesti, eikä tässä sopimuksessa sovittuja muita vastuunrajoituksia sovelleta

28 KARTELLIEHTO

Vuokranantaja vahvistaa tämän sopimuksen allekirjoituksella, ettei se ole sopimukseen liittyen toiminut, eikä se sopimuksen voimassaollessa toimi sellaisessa yhteistyössä tai yhteisymmärryksessä muiden alan toimijoiden tai tarjouskilpailuun osallistuneiden tarjoajien kanssa, jonka tarkoituksena on tarjouskilpailun tai sen perusteella syntyneen sopimuksen hinnoitteluun, maksuihin tai niiden laskentaperusteisiin vaikuttaminen, markkinoiden tai hankintalähteiden jakaminen tai muu kilpailun rajoittaminen.

Mikäli Vuokranantajan todetaan lainvoimaisella päätöksellä syylistyneen edellä mainittuun kilpailulain tarkoittamaan elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin), on Vuokranantaja velvollinen suorittamaan Vuokralaiselle sopimussakkona 20 % suoritetun ja maksetun vuokran määrästä korkoineen vaatimuspäivästä lukien sekä korvaamaan sopimussakon määrän ylittävät Vuokralaiselle aiheutuneet vahingot. Näiden lisäksi Vuokranantajan on korvattava asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Mikäli Vuokranantaja paljastaa kartellin ja vapautetaan kilpailulain 14 §:n

(12.8.2011/948) perusteella kokonaan seuraamusmaksusta, Vuokranantaja vapautuu tämän ehdon mukaisen sopimussakon maksamisesta.

Vuokranantaja vakuuttaa, että sopimuksen toteuttamisen yhteydessä se noudattaa kulloinkin voimassa olevaa soveltuvaa korruptiota ja lahjontaa koskevaa lainsäädäntöä sekä soveltuvaa vero-, sosiaaliturva- ja muuta lainsäädäntöä, eikä sen toimesta suoraan tai välillisesti anneta tai luvata rahaa tai rahanarvoista etuutta millekään taholle, jos tarkoituksena on saada lainvastaisesti tai muutoin sopimattomasti sopimus, liiketoiminta tai lupa, eikä sen toimesta suoraan tai välillisesti ryhdytä mihinkään muuhunkaan sopimattomaan toimeen edellä mainitussa tarkoituksessa, ja se noudattaa soveltuvaa lainsäädäntöä kirjanpidossaan, laskutuksessaan ja muissa tämän kohdan velvoitteiden kannalta merkityksellisissä asiakirjoissaan.

Tämä sopimusehto on voimassa myös sopimuksen päättyttyä.

29 MUUT EHDOT

29.1 Muutokset Vuokrasopimukseen

Muutokset Vuokrasopimukseen on aina tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin Osapuolen edustajan allekirjoituksin. Mahdollisista muutoksista sovitetaan etukäteen vuosittaisissa yhteistyökokouksissa.

29.2 Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä Vuokrasopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia viranomais määräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Vuokrasopimus muilta osin edelleen voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Vuokrasopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

29.3 Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantaja on velvollinen vakuuttamaan kiinteistön täysarvovakuutuksella ja pitämään täysarvovakuutuksen voimassa koko Vuokrakauden. Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta ja sen vakuutusmaksuista, jotka sisältyvät ylläpitovuokraan. Vuokranantajan hankkima Vuokrakohteen kiinteistövaakuutus ei korvaa Vuokralaisen omistamalle tai hallitsemaalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokralainen vastaa oman omaisuutensa mukaan lukien Vuokrakohteessa

säilyttämänsä irtaimiston ja toimintansa asianmukaisesta vakuuttamisesta harkintansa mukaan.

30 HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY JA TIETOSUOJA

Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa 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.

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 niillä 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.

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 erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa Vuokralaisen laatimassa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Mahdollisesta avainhallinnasta ja kameravallonnasta tehdään Vuokralaisen laatimat erilliset sopimukset, jotka Vuokranantaja sitoutuu hyväksymään ja allekirjoittamaan.

31 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Vuokrasopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa ensi asteena.

32 VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos liitteiden ja varsinaisen Vuokrasopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa Vuokrasopimuksessa sovitua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

Tähän Vuokrasopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko
2. Tarkistettu Tilaohjelma -liitetään hallinnanluovutuksen yhteydessä täydennysasiakirjalla
3. Lopulliset arkkitehtisuunnitelmat - liitetään hallinnanluovutuksen yhteydessä täydennysasiakirjalla
4. Hallinnanluovutuspyytäkirja -liitetään hallinnanluovutuksen yhteydessä täydennysasiakirjalla
5. Ylläpidon aikainen palvelukuvaus -liitetään alustava pohja sopimusta laatiessa ja täydennetty versio hallinnanluovutuksessa täydennysasiakirjalla

ALLEKIRJOITUKSET

Vuokrasopimus liitteineen allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin Vuokrasopimuksesta ei tulosteta Osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

Allekirjoituksellaan Osapuolet vahvistavat ja hyväksyvät tämän sopimusasiakirjan liitteineen.

Allekirjoitetut asiakirjat toimitetaan molemmille osapuolille viipymättä eli viiden arkipäivän kuluessa (Keusoten sopimuskappaleet toimitetaan osoitteeseen tilat@keusote.fi).