

Vuokrasopimus, alustava

Kotirinne, lastensuojeluyksikkö

Sote ihmisen
kokoiseksi.

09.04.2025
Nimi
Muu tarkennus

Sisällysluettelo

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

18. VAKUUS	16
19. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN	16
19.1. Vuokranantajan vaihtuminen.....	16
19.2. Vuokralaisen Vuokrasopimuksen siirto-oikeus.....	16
20. VUOKRAKOHTEEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS	17
21. VUOKRAOIKEUDEN PÄÄTTYMINEN	17
22. VAHINGONKORVAUS	17
23. VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN	18
24. VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLA SEKÄ TILAAJAVASTUULAKI	18
24.1. Ympäristövahingot	19
25. JULKISUUS JA SALASSAPITO	19
26. YLIVOIMAINEN ESTE.....	20
27. MUUT EHDOT	21
27.1. Muutokset Vuokrasopimukseen	21
27.2. Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys	21
27.3. Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus	21
28. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	21
29. VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS	21
30. ALLEKIRJOITUKSET	22

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".

2. MUUT OSALLISET

Vuokrasopimuksen viittauksella Käyttäjään tarkoitetaan kulloinkin Vuokrakohtetta tai sen osaa hallitsevaa tahoa. Vuokralaisella on oikeus siirtää Vuokrakohteen tai sen osan hallinta kolmannelle taholle siten kuin tässä kohdassa 2 (Muut osalliset) on sovittu.

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

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

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

Ennen vuokrakauden alkamista Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan vuokrakohteen eli vuokrattaviin tiloihin tarvittavat 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

Vuokrakohte käsittää tarkoitetut tilat, jotka on yksilöity tarkemmin tämän sopimuksen liitteissä [1–17] ja jotka sijaitsevat Vuokranantajan hallitsemalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus [xx]), osoitteessa

[xx], kortteli [xx], tontti [xx].

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

Vuokralaisen käyttöön on osoitettu Vuokrasopimuksen liitteiden mukaisesti xx nimettyä pysäköintipaikkaa työautoille varustettuna sähkölatauspistokkeilla, xx pysäköintipaikkaa henkilökunnalle, sekä xx pysäköintipaikkaa asiakaspysäköinnille, joita Vuokralaisella on oikeus käyttää maksutta.

Vuokrakohteeseen sisältyy liitteessä [5] Tarkistettu Tilaohjelma esitetyllä tavalla lukitut pyöräsäilytystilat xx pyöräpaikalle sekä sähköpyörien latausmahdollisuus sijainnissa XX.

Vuokrakohteeseen sisältyvät piha-alueet on määritelty liitteessä [6] rakennusluvan arkkitehtisuunnitelmat

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

Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen sijainti, laajuus, laatu ja varustustaso sekä yhteiskäyttö on määritelty Vuokrasopimuksen liitteissä. Osapuolet vahvistavat viimeistään hallinnanluovutus-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 käyttötarkoituksena on sovittu 20-paikkainen lastensuojelulaitos. 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.

Tarkemmat kohteelle asetetut vaatimukset määritellään Hankesopimuksessa.

6.4. Vuokrakohteen sisäilmaolosuhteet

Osapuolten 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.

7. VUOKRA-AIKA

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

Vuokra-aika on määräaikainen **25 vuotta**, jonka jälkeen vuokralaisella on mahdollisuus käyttää optio-oikeutta ja jatkaa vuokrasopimusta samoin ehdoin viisi (5) vuotta ilmoittamalla siitä vuokranantajalle 12 kk ennen vuokrasopimuskauden päättymistä.

Vuokrasopimus jatkuu määräaikaisen vuokrasopimuskauden- tai mahdollisesti Vuokralaisen hyödyntämän optiovuokrasopimuskauden jälkeen 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 25 vuoden määräaikaisen sopimuskauden päättymisestä lukien tai Vuokralaisen hyödyntämän optiokauden päättymisestä lukien. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus päättymään 25 vuoden määräaikaisen sopimuskauden päättymisestä lukien, mikäli Vuokralainen ei hyödynnä optioita. Mikäli Vuokralainen hyödyntää option, on Vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään viimeisen Vuokralaisen hyödyntämän optiokauden päättymisestä lukien.

8. VUOKRAKOHTEEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

8.1. Pääomavuokra

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

Vuokrakohteesta Vuokrakaudella perittävä pääomavuokran perusvuokra on liitteen [4] Lopullisen vuokra-alan ja vuokran vahvistuslomake, mukainen.

Vuokrakohteesta perittävään pääomavuokraan sovellettavasta indeksistä ja sen tarkistamisesta on sovittu tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 12.

Liitteen [4] Lopullisen vuokra-alan ja vuokran vahvistuslomake mukainen pääomavuokra kattaa kohteeseen sitoutuneen pääoman kuoletuksen vuotuisine

korkoineen sekä kohteen kulumisesta aiheutuvan korjausvastuun (peruskorjauksen rahoituksen). Mahdollinen 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 [17] Hintalomake, kuukausittainen ylläpitovuokra on tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä [xxx] €/kk (alv 0%). (Jos kilpailutuksessa kysytään vuokran määrää, muuten muutetaan kirjaus)

Vuokrakohteesta perittävä Vuokralaisen maksettavaksi kuuluva kiinteä ylläpitovuokra on liitteen [4] Lopullisen vuokra-alan ja vuokran vahvistuslomake, mukainen.

Vuokrakohteesta perittävään kiinteään ylläpitovuokraan sovellettavasta indeksistä ja sen tarkistamisesta on sovittu tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 12.

Ylläpitovuokra sisältää Vuokrakohteen hoito- ja ylläpitokulut Vuokrasopimuksen liitteen [3/14] (Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko) mukaisesti ja siinä esitetyin rajoituksin.

Sen lisäksi, mitä Vuokrasopimuksen liitteessä [3/14] (**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 ylläpitokustannukset • kiinteistövero
- vesi- ja jätevesi
- lämmitys

(Tämä kohta pitää tarkentaa ja täsmäyttää vastuunjakotaulukon kanssa)

9. VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ

Vuokralaisella on Vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus Vuokranantajalle. Vuokranmaksukausi on 1 kk. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokrankauden alkaessa Vuokranantajan luovuttaessa Vuokrakohteen hallinto-oikeuden Vuokralaiselle liitteeksi otettavan hallinnanluovutuspöytäkirjan mukaisesti.

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä. Vajailta kuukausilta suoritetaan päiväkohtainen vuokra, joka lasketaan jakamalla kuukausivuokra käsillä olevan kuukauden vuorokausien määrällä.

Vuokranantaja laskuttaa Vuokralaista verkkolaskulla, laskutusosoite [xx]. Vuokranantajan tulee toimittaa lasku Vuokralaiselle kaksikymmentäyksi (21) päivää ennen edellä todettu vuokranmaksupäivää.

Laskussa tulee olla eriteltyinä vähintään:

- pääomavuokra
- ylläpitovuokra
- mahdolliset muut erikseen sovitut kustannuserät eriteltyinä

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

Vuokralainen on arvonlisäverovelvollinen ja Vuokralaisen omaan käyttöön tulevat tilat vuokrataan arvonlisäverollisena. Mahdollisesti arvonlisäverollisessa käytössä olevien tilojen vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaan.

Vuokrakohteen tilojen käyttö on mahdollista myös arvonlisäverottomaan käyttöön.

Mikäli tiloja otetaan arvonlisäverottomaan käyttöön Vuokrankauden aikana, tulee Vuokralaisen ilmoittaa käyttöönotosta etukäteen kirjallisesti Vuokranantajalle ja Vuokranantaja on velvollinen kirjallisesti esittämään verokannan muutoksesta aiheutuvat Vuokranantajan välittömät kustannusvaikutukset. Mikäli Vuokralainen haluaa tämän jälkeen ali- ja edelleenvuokrata kohteen arvonlisäverottomaan käyttöön, huomioidaan toteen näytetyt ja perustellut kustannukset täysi-määräisesti vuokrissa.

11. VUOKRAKOHTEN VUOKRAN TARKISTUS

11.1. Sovellettava indeksi

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100), siten, että perusvuokrana on **Liitteen [4]** Lopullisen vuokra-alan ja vuokran vahvistuslomakkeen mukainen pääomavuokra ja perusindeksi on 7/2024 pisteluku [x]. (Tätä tarkennettava lähempänä allekirjoitusajankohtaa)

Kiinteä ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on **Liitteen [4]** Lopullisen vuokra-alan ja vuokran vahvistuslomakkeen mukainen kiinteä ylläpitovuokra ja perusindeksi on 7/2024 pisteluku [x]. (Tätä tarkennettava lähempänä allekirjoitusajankohtaa)

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.

Lisätään tähän katto lainanottovaltuudesta jonka sisällä kustannusten pitää pysyä

11.2. Vuokran tarkistaminen

Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran **xx** ja tämän jälkeen vuokran määrä tarkistetaan vuosittain 1.1. edellisen vuoden kesäkuun elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti, vertaamalla edellisen vuoden kesäkuun indeksiä perusindeksiin.

Vuokralainen maksaa tarkistettua vuokraa Vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta alkaen. Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle 1.1. alkavat uusien vuokrien määrät edellisen vuoden elokuun 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 vuokrantarkistus-ajankohtaa edeltävän vuoden elokuun viimeiseen päivään mennessä vastaavasti kuin Vuokranantajallakin

12. VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDELLA

12.1. Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kohteen huollosta ja ylläpidosta liitteen [3/14] Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko mukaisesti. Vuokrankauden aikana Vuokranantaja on velvollinen tuottamaan Vuokrakohteessa Vuokrasopimuksen liitteen [3/14] 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 [7] Ylläpidon aikainen palvelukuvaus ylläpidon toiminnasta, ulkoalueet sekä sisäpuoliset osuudet, jonka mukaisilla toimenpiteillä varmistetaan, että Vuokrasopimuksen liitteen [3/14] 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, terveellisyttä, toiminnallisuutta ja taloudellisuutta koskevat vaatimukset koko Vuokrankauden ajan. Vuokrakohteen tulee olla jatkuvasti hyvässä, käyttötarkoituksiinsa soveltuvassa ja sellaisessa teknisessä kunnossa, että se täyttää soveltuvat Vuokrakohteesta koskevat viranomais määräykset ja -ohjeistukset, lainsäädännön vaatimukset sekä muut Vuokrakohteesta koskevat säädökset ja luvat.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään huollon ja kunnossapidon osalta Vuokrakohteen tilat ja järjestelmät koko Vuokrankauden ajan hyvässä, terveydensuojelulain mukaisessa ja Vuokrasopimuksen mukaiseen toimintaan soveltuvassa kunnossa. Jos Vuokrakohteen tila/tilat eivät kelpaa niille osoitettuun käyttötarkoitukseen Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti, on Vuokralainen oikeutettu edellä mainitusta kelpaamattomuudesta johtuvan käytönrajoituksen alaisten tilojen osalta ja koko käytönrajoituksen ajan vuokranmaksusta vapautumiseen, joka huomioidaan vastaavana vähennyksenä kuukausittaisessa kokonaisvuokrassa.

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

Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle Vuokrankauden alussa ajantasaiset yhteystiedot päivystä-vään huoltopalveluun, jonka tulee olla tavoitettavissa 24/7. Mikäli huoltopalvelu tai sen yhteystiedot vaihtuvat, Vuokranantaja ilmoittaa muutoksesta ja päivitetystä yhteystiedoista välittömästi.

Vuokranantajan palvelupiste ja vasteajat:

Vuokranantaja on velvollinen ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin Vuokrakohteessa 24 tunnin kuluessa siitä, kun se 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**, 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 ajankohtina, siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai tarpeettomia katkoksia Vuokralaisen tai tilojen toiminnalle.

Rajoittamatta edellä sanottua, Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohde 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 määritelty tässä Vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä Vuokralaisen vastuulle.

Vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan Vuokranantajalle havaitsemistaan Vuokranantajan kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista ja toimintahäiriöistä. **miten ilmoitus tehdään?**

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 viivästyistä.

12.3. Vuokrakohteen kunto ja sen puutteellisuus

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.

12.4. Käyttöturvallisuus ja terveellisyys

Vuokranantajan on Vuokrakohteen ylläpidossa kiinnitettävä erityistä huomiota Vuokrakohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisuuteen 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. VUOKRAKOHTEEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA

PERUSPARANNUKSET

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen kunnossapito-, peruskorjaus- ja perusparannustöiden ohjelman laatimisesta ja toteuttamisesta liitteessä [3/14] 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.

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 Käyttäjän 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 vuokrakaudella 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 viranomaisien 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 Vuokrakauden 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 Vuokrakauden päättyessä kuitenkin Vuokralaisen omaisuudeksi, ellei Osapuolten kesken ole nimenomaisesti toisin sovittu.

Vuokranantajan tulee antaa suostumus Vuokralaisen muutostöiden tekemiseen, mikäli töiden epäämiseen ei ole 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 Vuokrakauden 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. Käynneistä on sovittava erikseen Osapuolten välillä, jos Vuokranantajan on huomioitava Vuokrakohteessa käydessään erityisiä turvallisuussäännöksiä.

16. OSAPUOLTEN YHTEISTOIMINTA VUOKRAKAUDELLA

16.1. Yhteistoimintaneuvottelut

Osapuolten välillä pidetään säännöllisesti 1–2 kertaa vuodessa ja tarpeen mukaan yhteistoimintaneuvottelut, joissa käydään läpi mm. toiminnalliset suunnitelmat, kunnossapitosuunnitelmat ja muut ajankohtaiset asiat. Kokoonkutsujana ja puheenjohtajana toimii Vuokranantaja.

ensimmäisen puolen vuoden aikana ja sen jälkeen sovitus (vuosittain?)

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 erinomainen suullinen suomen kielen taito, kokemus, ammattitaito ja pätevyys Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiseksi.

Kiinteistöpäällikkö tulee nimetä ja hyväksyttävä Vuokralaisella neljä (4) kuukautta ennen Vuokra-kauden alkamista. Vuokranantaja huolehtii sopimuksin ja muilla toiminnan järjestämisestä koskevin keinoin, että Kiinteistöpäällikkö on tavoitettavissa, ja että kiinteistöpäälliköllä on riittävä aika ja resurssit Vuokrakohteeseen liittyvien tehtävien asianmukaiseksi hoitamiseksi oikea-aikaisesti.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta vaihtaa nimettyä asiantuntijaa ilman Vuokralaisen kirjallista hyväksyntää. Jos nimetty asiantuntija ei voi Vuokranantajasta riippumattomista ja pakottavista syistä, kuten asiantuntijan työsuhteen päättymisestä, vanhempainvapaasta tai sairastumisesta johtuen osallistua Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiseen, on Vuokranantajalla oikeus vaihtaa kyseinen asiantuntija sellaiseen kokemukseensa, ammattitaitoonsa ja pätevyyteensä vastaavaan asiantuntijaan, jonka Vuokralainen hyväksyy. Vuokralainen ei saa olla hyväksymättä korvaavaa asiantuntijaa ilman perusteltua syytä.

Mikäli Vuokranantaja vaihtaa nimetyn asiantuntijan ilman tämän kohdan mukaista hyväksyttävää perustetta, on Vuokralaisella oikeus 20.000 euron sopimussakkoon per asiantuntijan vaihdos.

Edellä mainitusta poiketen Vuokranantaja on oikeutettu vaihtamaan nimetyn kiinteistöpäällikön ilman perusteltua syytä kolmen (3) vuoden välein Vuokrauden aikana. Korvaavan kiinteistöpäällikön tulee täyttää kiinteistöpäällikön kokemukselle, pätevyydelle ja osaamiselle asetetut vaatimukset.

(Poistetaan kohta kiinteistöpäälliköstä jos tätä ei koeta tärkeäksi käytännössä)

17. LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN

Lainsäädännöllä, asetuksella tai julkisen viranomaisen toimenpiteillä Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määrätyistä 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

19.1. Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrasopimus osaksi ja/tai kokonaan kolmannelle vain Vuokralaisen etukäteisellä kirjallisella suostumuksella. Jos Vuokralainen antaa Vuokrasopimuksen siirrolle suostumuksen, siirto tulee tehdä siten että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee veloitetuksi noudattamaan kaikkia tämän Vuokrasopimuksen ehtoja vuokranantajana. Vuokralainen voi kieltää Vuokrasopimuksen siirron vain perustellusta syystä. Tällainen perusteltu syy on, mikäli Vuokralainen katsoo, että Vuokrasopimuksen siirto kolmannelle osapuolelle on julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, muutoksineen) tai muun sovellettavan lainsäädännön nojalla kiellettyä.

19.2. Vuokralaisen Vuokrasopimuksen siirto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus siirtää Vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle, jolle Vuokralaisen tehtävät siirtyvät osittain tai kokonaan, ilmoitettuaan siirrosta Vuokranantajalle.

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

20. VUOKRAKOHTTEEN 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 loppukatselmuksen 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.

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 23 mukaisia vastuunrajoituksia ei sovelleta, jos toinen Osapuoli on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella tai rikkonut kohdan 26 mukaisia salassapitovelvoitteita.

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

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 Sopimus välittömästi päättymään, jos Vuokranantajaa koskee hankintalaissa tarkoitettu pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkuperuste tai jos Vuokranantaja ei enää täytä asetettuja soveltuvuusvaatimuksia.

Vuokralaisella on oikeus purkaa Sopimus 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.

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,

d. 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 VUOKRAKAUDELLE 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 samanlaatuudessa työssä.

24.1. Ympäristövahingot

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohteen maaperässä tai rakenteissa ei ole haitta-aineita eivätkä ne ole saastuneet tai pilaantuneet Vuokralauden 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 Vuokrakohteessa ja vaatia Vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten vastaisen Vuokralaisen toiminnan Vuokranantajalle aiheuttamien vahinkojen takia.

25. JULKISUUS JA SALASSAPITO

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa kaikki Vuokrasopimukseen liittyen saamansa tiedot, jotka on merkitty salassa pidettäväksi tai joiden muuten voidaan kohtuudella ymmärtää sisältävän Osapuolten liikesalaisuuksia tai muilla perustein salassa pidettäviä tietoja.

Salassapito ei koske seuraavia poikkeuksia:

Tietoja, jotka ovat julkisessa tiedossa tai jotka olisi voitu saada laillisesti tietoon, vaikka Osapuoli ei olisi osallisena tässä sopimuksessa; Tietoja, jotka olivat Osapuolen hallussa laillisesti jo ennen kuin toinen Osapuoli luovutti saman tiedon; tai

Tietoja, joiden ilmaisemiseen tai luovuttamiseen toinen Osapuoli on etukäteen antanut kirjallisen suostumuksen.

Edellä mainittua salassapitovelvollisuutta ei myöskään sovelleta, siltä osin kuin Osapuoli joutuu ilmaisemaan tai luovuttamaan tietoja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, muutoksineen) tai muun häntä velvoittavan lainsäädännön tai viranomaisen antaman määräyksen tai päätöksen nojalla.

Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan Vuokralaisen antamia kohtuullisia tietoturvaan ja salassapitoon liittyviä ohjeita (liite XX).

Osapuolet sitoutuvat varmistamaan, että salassa pidettävää käsittelevät tai muuten saavat Osapuolten työntekijät, Osapuolten sopimuskumppanit ja muut toimijat noudattavat vähintään tämän kohdan 26 mukaisia salassapitoa koskevia ehtoja sekä luottamuksellisesta viestinnästä annettuja menettelytapaohjeita.

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 Vuokrakohteen 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. MUUT EHDOT

27.1. Muutokset Vuokrasopimukseen

Muutokset Vuokrasopimukseen on aina tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin Osapuolen edustajan allekirjoituksin.

27.2. Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä Vuokrasopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia viranomaismääräyksellä 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.

27.3. 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 kiinteistövakuutus 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.

28. 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. (Jos tähän ei haluta vaihtoehtoja)

29. VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

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

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

1. Tilaajan tietoturva-vaatimukset
2. Palveluntuotannon tietoturva- ja tietosuojasitoumus
3. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko (pätevyysjärjestys hallinnanluovutuksen yhteydessä ja sen jälkeen vuokrakaudella)
4. Lopullisen vuokra-alan ja vuokran vahvistuslomake
5. Tarkistettu Tilaohjelma
6. Rakennusluvan arkkitehtisuunnitelmat
7. Ylläpidon aikainen palvelukuvaus ylläpidon toiminnasta, ulkoalueet sekä sisäpuoliset osuudet
8. Hallinnanluovutuspöytäkirja (lisätään hallinnanluovutuksen yhteydessä)
9. Tarjouspyyntö
10. Selonottoneuvottelun pöytäkirja
11. Tarjouspyynnön jälkeen toimitetut aineistot (mahdolliset lisäkirjeet)
12. Toiminnan kuvaus
13. Tilaohjelma
14. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko (ennen hallinnan luovutusta)
15. Vahtihuonekortit (XX kpl) Vahtihuonekorttilistauksen mukaan
16. Laatutasomääritteet ja suunnitteluohjeet (ARK, RAK, GEO ja yleinen osa)
17. Laatutasomääritteet ja suunnitteluohjeet (LVIAJ -osa)
18. Laatutasomääritteet ja suunnitteluohjeet (sähkö- ja ICT-osa)
19. Vuokranantajan tarjous liitteineen (hintalomake ja täydennetyt referenssilomakkeet)

(Tämä listaus käytävä läpi! Halutaanko pätevyysjärjestys?)

30. ALLEKIRJOITUKSET

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