

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

VUOKRAKOHDE, VUOKRA JA VAKUUS:

1. Käyttötarkoitus ja pinta-ala

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

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

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

2. Vuokrattujen tilojen hallinnan luovutus

Ensimmäinen vuokra on maksettava ja vakuus asetettava ennen vuokrattujen tilojen hallinnan luovutusta. Vuokralaisella on velvollisuus tarkastaa vuokraohteen kunto hallinnan luovutuksen yhteydessä.

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

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

3. Arvonlisävero

3.1 Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnastaan vuokraohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi.

3.2 Vuokraan lisätään aina arvonlisävero. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat ovat koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokralainen em. veloitteen rikkomisesta tai siitä, että vuokralainen sopimuksellaan tai muutoin aiheuttaa vuokranantajalle tai luovutusketjun muulle taholle (mukaan lukien kiinteistöyhtiö) veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Kaikkiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin (sisältäen vuokrat) lisätään aina kulloinkin arvonlisävero.

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

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

4. Vuokran tarkistaminen

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

Jos elinkustannusindeksi laskee, ei vuokran määrää kuitenkaan alenneta. Mikäli Tilastokeskus lakkaa julkaisemasta elinkustannusindeksiä (tai muuta indeksiä, johon vuokra on sidottu) tai sen laskentaperusteita muutetaan olennaisesti tai indeksin käyttäminen kielletään, sovelletaan toista vastaavanlaista indeksiä tai muuta vastaavaa tapaa tarkistaa vuokraa tämän vuokrasopimuksen periaatteiden mukaisesti. Vuokranantaja ei menetä oikeutta vuokrantarkistamiseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi vuokrantarkistusilmoitusta.

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

5. Vuokralaisen hankkimat palvelut

Vuokralainen on velvollinen tekemään vuokrattuja tiloja koskevan erillisen sähkön toimitus- ja siirtosopimuksen valitsemansa sähköntoimitajan kanssa ja vastaamaan sen kustannuksista. Mikäli edellä mainittua sopimusta ei voida tehdä suoraan sähköntoimitajan kanssa, järjestetään sähköntoimitus kiinteistöyhtiön kautta, jolloin kiinteistöyhtiö laskuttaa siihen liittyvät kustannukset vuokralaiselta.

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

6. Hyödykkeet ja palvelut

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

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

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

6.4. Jos kohteessa on tai sinne rakennetaan vuokranantajan toimesta geoenergiajärjestelmä, järjestelmän tuottamaa energiaa käytetään kiinteistön lämmitykseen (ja tietyissä tilanteissa viilennykseen). Käytetyn energian määrä voidaan laskuttaa vuokralaiselta, jos tässä sopimuksessa on sovittu, että lämmitys laskutetaan kulutuksen mukaan. Tällöin käytetyn energian määrä laskutetaan vuokranantajan kulloinkin erikseen vahvistamalla energiahinnalla (€/MWh), joka on kuitenkin aina vuositasolla laskettuna keskimääräisesti edullisempi kuin vastaavan lämpöenergian ostaminen kaukolämpönä. Vuokranantaja voi julkaista käytetyn energiahinnan nettisivustollaan tai ilmoittaa sen vuokralaiselle kirjallisesti.

7. Vakuus

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

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

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

ilmoittanut käyttäneensä vakuutta tämän vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta vuokralaisen tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien kattamiseksi tai niiden saata- viensa kattamiseen, jotka syntyvät sen johdosta, että vuokranantaja suorittaa vuokralaisen puolesta tämän laiminlyömiä maksuja tai toimenpiteitä. Vuokranantajalla on aina oikeus realisoida vakuus vakuudenantajaa kuu- lematta ja ilman tuomiota tai päätöstä. Vakuutta voidaan käyttää myös vuokrakohteen mahdollisesti omistavan kiinteistöyhtiön perimien maksa- mattomien käyttökorvausten ja vastaavien maksujen ja/tai kiinteistöyhti- ölle aiheutettujen vahinkojen korvausten perimiseksi.

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

8. Uudet verot ja maksut

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

9. Viivästyskorko

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

VUOKRATTUJEN TILOJEN KUNTO, YLLÄPITO JA KORJAUKSET:

10. Vuokrakohteen ylläpito

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

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen käytöstä aiheutuvista vähäisistä ns. pienkorjauksista, kuten esimerkiksi maalauksesta, tapetoinnista ja toimistotilan lattianpäällyksistä, vuokrattujen tilojen sisäisistä ovi- ja ikku- nakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä pienkorjauksista ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu raken- teellisista syistä. Vuokralainen vastaa myös oman toimintansa vuokra- tuille tiloille aiheuttamasta kulumisesta, rasituksesta sekä korjaus- ja muu- tostarpeesta (kuten esim. lamput).

Vuokralainen vastaa vuokratuissa tiloissa olevien koneidensa, lait- teidensa ja järjestelmänsä ylläpidosta. Lisäksi vuokralainen vastaa vuok- rattujen tilojen vartiointista ja siivouksekustannuksista sekä ikkunapintojen pesusta. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen ulkopuolellakin ra- kennelmien, järjestelmien, laitteiden yms. vastaavien kunnossapidosta, jos ne palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen/rakennuksen isännöinnistä, huol- losta, ylläpidosta ja korjauksista, rakenteista, rakenteista johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kun- nossapidosta sekä näiden järjestämisestä.

11. Vuokralaisen suorittamat muutostyöt

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

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

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

Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat kiinteät lisä-, parannus- ja muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrasopimuksen päättyessä, ellei vuokranantaja vaadi niiden poista- mista ja palauttamista tilanteeseen ennen muutostöitä, mihin vuokran- antajalla on aina oikeus. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennuk- seen tai muuhun korvaukseen muutos-/lisä-/korjaustöiden ajalta.

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

12. Vuokranantajan suorittamat korjaus-/muutostyöt

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on oikeutettu teettämään raken- nuksessa, kiinteistössä ja vuokrakohteessa tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuok- ralaisen toiminnalle. Vuokranantaja tiedottaa tarpeen mukaan tulevista korjauksista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muu- tostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuu- kauta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratuista tiloista kiinteistön käyt- töön tarvittavia reittivaroja esim. vesijohdot, viemärit, sähkö- ja tie- donsiirtoreitit yms. ilmoitettuaan tästä (1) kuukautta ennen töiden suo- rittamista.

Missään yllä mainituissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, paitsi jos vuokranantajan tuottamuksellisesta toi- menpiteestä tai laiminlyönnistä on aiheutunut vahinkoa vuokralaiselle tai jos vuokratut tilat kokonaisuudessaan tai osa niistä on ollut käyttö- kelvottomassa kunnossa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralai- sella ei ole edellä tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokraso- pimuksista.

13. Mahdolliset perusparannukset

Vuokralaisen toiminnan vaatimista perusparannuksista, niiden suoritta- misesta ja kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokran- antajan välillä. Vuokranantaja kuitenkin aina päättää suoritettavista per- usparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

OSAPUOLTEN VASTUUT:

14. Oikeus vuokranalennukseen

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

15. Tilapäiset häiriöt ja katkot

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

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksellisesta toi- menpiteestä tai laiminlyönnistä, on vuokranantajalla oikeus periä kor- jaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

16. Vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöyhtiö on vakuuttanut kiinteis- tön täysarvovakuutuksella. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan va-

kuutusyhtiön antamia suojeluohjeita ja ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle mahdollisista vuokraohteesta sattuneista vahinkotapahtumista. Kiinteistövuakuutus ei kuitenkaan korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsemalle (tai kolmannelle) irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja eikä välillisiä vahinkoja kuten menetettyjä voittoja, eikä vuokranantaja vastaa tällaisista vahingoista muutoin kuin lain pakottavien säännösten mukaisesti.

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

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

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

17. Vuokralaisen vastuu purkutilanteessa

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

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

VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÄMINEN:

18. Vuokralaisen velvollisuudet vuokraohdetta käytettäessä

Vuokralainen sitoutuu (myös henkilökuntansa ja sen vuokratuissa tiloissa vierailevien kolmansien osapuolien puolesta) noudattamaan vuokranantajan ja/tai kiinteistönomistajan antamia toimintaohjeita sekä mitä muuton järjestäytymisen ja terveyden säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa naapureille tai vuokraohteeseen muille käyttäjille. Vuokralainen vastaa kaikista vahingoista, joita vuokralaisen toiminta, huolimattomuus tai piittaamattomuus aiheuttaa esimerkiksi vuokranantajalle, kiinteistölle/vuokraohteelle taikka kolmannelle.

19. Pääsy vuokrattuihin tiloihin

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

20. Kyltit ja mainos-/valomainoslaitteet

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

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

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

21. Jätehuolto

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

Ellei muuta ole sovittu, vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä. Normaaliin jätehuoltoon tarkoitetaan sellaisen teollisuus-, palvelu- tai muussa toiminnassa syntyvän jätteen, joka voidaan määrällään, ominaisuuksiltaan ja koostumukseltaan rinnastaa asumisessa syntyvään jätteeseen. Muun jätteen sekä vaarallisten jätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

22. Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan vuokraohteen ja vuokrattujen tilojen avaimet/ elektroniset kulutunnisteet kuitausta vastaan, kun vakuus on luovutettu. Mahdollisista lisäavaimista/kulutunnisteista sovitaan vuokranantajan kanssa ja vuokralainen vastaa niihin liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia katoaa tai ne varastetaan, on vuokralaisella tästä välitön ilmoitusvelvollisuus, ja vuokralainen vastaa tästä aiheutuneista kustannuksista, mukaan lukien lukkojen sarjoitus tai kulkuoikeusjärjestelmän päivittäminen.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan hallinnassaan/käyttöoikeudellaan olevasta tilasta lähtöisin olevien erillisten hälytyskäyntien kustannukset, mikäli hälytyskäynnin syy on vuokralaisen tai tämän henkilökunnan tai muun vuokralaisen luvalla vuokraohteesta oleskelevan huolimaton toiminta.

23. Pysäköinti

Tätä kohtaa sovelletaan, mikäli vuokralaisen kanssa ei ole tehty erillistä pysäköintipaikkoja- tai -oikeuksia koskevaa vuokrasopimusta ja tällä sopimuksella on vuokrattu vuokralaiselle nimenomaisia pysäköintipaikkoja tai -oikeuksia.

Nimetty pysäköintipaikka oikeuttaa pysäköimään osoitettuun pysäköintipaikkaan. Pysäköintioikeuksiin liittyvät kaikki autopaidat ovat nimeämättömiä pysäköintioikeuspaikkoja. Yksi pysäköintioikeus antaa oikeuden pysäköidä osoitetuille pysäköintipaikoille ko. pysäköintialueella/-laitoksessa. Vuokralainen on tietoinen siitä, että alueen vuokralaisille voidaan vuokrata pysäköintioikeuksia enemmän kuin pysäköintialueella/-laitoksessa on autopaidoita, kuitenkin enintään 1,3 kertaa autopaidojen kokonaismäärä. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että edellä sanotusta johtuen pysäköintioikeuden vuokraamisesta huolimatta vapaita autopaidoita pysäköintiin ei ole välttämättä aina käytettävissä eikä vuokranantaja maksa mitään korvausta vapaan autopaidan puuttumisesta ja siten pysäköintioikeuden käyttämättä jäämisestä.

Pysäköintilaitoksen ja/tai pysäköintikellarin osalta vuokralainen sitoutuu noudattamaan sen kulloinkin voimassa olevia järjestysääntöjä. Vuokralainen vastaa kaikista vahingoista, joita se pysäköintipaikkaa tai pysäköintioikeutta käyttäessään aiheuttaa vuokranantajalle, pysäköintilaitokselle/pysäköintikellarille taikka kolmannelle. Pysäköintilaitokseen ja/tai pysäköintikellarin on yksi kulkulupa per pysäköintioikeus/pysäköintipaikka.

Pysäköinti ei anna oikeutta auton ympärivuorokautiseen pysäköintiin tai pitkäaikaiseen moottoriajoneuvon säilyttämiseen pysäköintialueella/-alueella, ellei siitä erikseen sovita. Pysäköintialueella/-alueella ei saa käyttää muuhun kuin ajoneuvon pysäköimiseen. Mikäli vuokralainen tai sille kuuluva pysäköintioikeutta/-paikkaa käyttävä jättää omaisuutta pysäköintialueisiin eikä poista sitä viikon kuluessa kirjallisesta kehotuksesta, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja/tai varastoida ko. omaisuus vuokralaisen kustannuksella.

24. Vuokra-ajan päätyessä

Vuokratut tilat tulee luovuttaa sovitus kunnossa vuokranantajalle

vuokra-ajan viimeisenä päivänä viimeistään klo 23.59. Vuokratut tilat tulee luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin ne on luovutettu vuokralaiselle lukuun ottamatta normaalia kulumista ja ottaen huomioon suoritettujen korjaustyöt ja sallitut muutostyöt, jollei muuta ole kirjallisesti sovittu. Vuokralainen tulee suorittaa vuokratuissa tiloissa huolellinen loppusiivous ja mm. tyhjentää vuokratut tilat ja sen lähialueet vuokralaisen tai sen asiakkaiden tai yhteistyökumppanien roskista ja muista jätteistä. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa ja kuljettaa pois mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjata niiden mahdollisesti jättämät jäljet/vahingot vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

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

Jos vuokratuissa tiloissa ei ole sovittu kunnossa vuokra-ajan päättyessä (sisältäen sopimuksen mukaiset ylläpitotoimet), vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne kuntoon ja menetellä vuokratuissa tiloissa muualla kiinteistön tiloihin jätetyn omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näiden toimenpiteiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta. Vuokratuissa tiloissa pidetään vuokrasopimuksen päättyessä osapuolten kesken loppukatselmus.

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

VUOKRALAISEN ERITYISET VASTUUT:

25. Käyttöturvallisuus

Vuokralainen tulee pitää vuokratut tilat ja soveltuvin osin sen välitön läheisyys (mukaan lukien piha-alueet, mikäli ne ovat vuokralaisen tai sen asiakkaiden yksinomaisessa käytössä) aina turvallisina kaikille käyttäjille (sisältäen ulkopuoliset vieraat/asiakkaat). Turvallisuusvaatimus käsittää vähintään vuokratuissa tiloihin liittyvät tarpeelliset opasteet ja varoitukset. Mikäli vuokralainen vuokra-alueeseen kuuluu ulkotiloja, vuokralainen tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden talvikunnossapidon tasoon (mm. liukkauden torjunta, kattolumien tiputus ja henkilöiden suojaaminen/vaaroittaminen katolta tippuvasta lumesta/jäästä). Vuokralainen vastaa turvallisuusvelvoitteiden laiminlyönnistä aiheutuneista vahingoista vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle ja/tai niiden henkilöstölle/johdolle. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle havaitsemistaan vuokratuissa tiloissa käytöturvallisuutta vaarantavista seikoista ja ryhtymään tarvittaviin suojaustoimiin ennen asian korjausta.

26. Palo- ja pelastusturvallisuus

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

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

Mikäli vuokratuissa tiloissa on laadittu koko kiinteistöä koskeva pelastussuunnitelma, tulee vuokralaisen noudattaa myös sitä.

27. Toiminnan lainmukaisuus

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

Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, tilaratkaisuista, luvista ja hyväksynnöistä (tai niiden

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

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

ERINÄISIÄ ASIOITA:

28. Vuokraoikeuden siirto ja ali- ja edelleenvuokraus

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

Vuokranantaja saa erottaa mahdolliset pysäköintioikeudet/-paikat omalle vuokrasopimukselle. Lisäksi vuokranantaja saa siirtää vuokrasopimuksen vakuuksineen tai osan siitä uudelle vuokranantajalle. Vuokranantajan tulee kuitenkin ilmoittaa siirrosta vuokralaiselle (viimeksi tiedettyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen) kohtuullisessa ajassa siirron tapahtumisen jälkeen.

29. Oikeus tietojen antamiseen

Tämän vuokrasuhteen ehdot ovat luottamuksellisia. Vuokralainen on (omasta ja kaikkien vuokratuissa tiloissa käyttäjien puolesta) velvollinen pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu vuokrasuhteen päättyttyä.

Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus neuvotellessaan vuokratuissa tiloissa myynnistä tms. järjestelystä, arvonnäytystä tai rahoitusta varten, tilastotarkoituksissa taikka ao. viranomaisten pyytäessä antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista. Mikäli vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä on käytetty kiinteistövalvontaa, vuokranantajalla on oikeus välityspalkkion määrittämiseksi antaa tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista ko. kiinteistövalvontajalle. Vastavasti vuokralaisella on oikeus neuvotellessaan vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan myyntiä antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista.

30. Henkilötietojen käsittely

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

31. Ympäristö- ja yhteiskuntavastuut; taloudellinen raportointi

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

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

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

32. Vuokralaisen toiminnan vastuullisuus vuokratuissa tiloissa

Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan vuokratuissa tiloissa toimissaan huomioimaan kestävästä kehityksestä periaatteet ja toimintansa vastuullisuuden. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokratuissa tiloissa vastuullisuuteen

tai vastuulliseen toimintaan liittyviä poikkeamia tai rikkomuksia, tulee näistä raportoida vuokranantajalle ilman aiheetonta viivästyä.

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

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

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

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajan pyynnöstä tietoja koskien vastuullisuutta ja tähän liittyviä sertifiointeja sekä vuokrakohteen ja/tai vuokrattujen tilojen vuokralaisen oman sähkönkulutuksen tiedot (jos sähkösopimus on vuokralaisen nimissä) sekä vuokralaisen jätekertymät ja kierrätysasteet.

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

33. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja kansainvälisten pakotteiden noudattaminen

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

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

34. Muut ehdot

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

Vuokralainen vastaa kohteessa säilytettävästä irtaimistostansa ja kolmannelle kuuluvasta omaisuudesta, eikä vuokranantaja vastaa niille aiheutuneista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään missään olosuhteissa vastaa mistään välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

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

35. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan lo-

pullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettely pidetään Helsingissä, ja välimiesmenettelyn kieli on suomi. Ulosottoperuste riidattomalle ja eräänlyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus liitteineen sisältää osapuolten välisen ja vuokrasuhdetta koskevan sopimuksen kokonaisuudessaan ja kaikki aikaisemmat osapuolten väliset suulliset ja/tai kirjalliset sopimukset koskien vuokrakohteen vuokraamista lakkaavat olemasta voimassa. Kaikki muutokset tai lisäykset vuokrasopimukseen on sovittava kirjallisesti molempien osapuolten allekirjoittamalla sopimusmuutoksella, jotta ne olisivat päteviä. Tästä suomenkielisestä sopimuksesta on voitu laatia vieraskielisiä käännöksiä, joita ei kuitenkaan ole pidettävä virallisina sopimusversioina.