

krogerus

VUOKRASOPIMUS

NOKIAN KAUPUNGIN
vuokranantajana

sekä

PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUEEN
vuokralaisena

välillä

koskien Nokian sosiaali- ja terveysasemaa

[PVM]

SISÄLTÖ

LIITTEET	3
1 VUOKRAUS	4
2 VUOKRAKOHDE	4
3 KÄYTTÖTARKOITUS	5
4 RAKENTAMINEN JA VUOKRA-AIKA	5
5 VUOKRA	6
5.1 Pääomavuokra	7
5.2 Ylläpitovuokra	8
5.3 Lisävuokra	9
5.4 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot	9
6 VUOKRANTARKISTUS	11
7 VAKUUTUKSET	11
8 PYSÄKÖINTI	11
9 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	12
10 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	12
10.1 Vastuunjakotaulukko	12
10.2 Ylläpidon käytännöt	13
10.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	14
11 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT	15
12 AVAIMET	15
13 VUOKRAKOHTEN TURVALLISUUS	16
14 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU	16
15 VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	16
16 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS	17
17 VASTUUNRAJOITUS	18
18 VEROT JA HALLINNOLLISET MAKSUT	18
19 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	18

LIITTEET

- Liite 2.1** Arkkitehdin pohjapiirrokset ja tilaluettelo
- Liite 4.4** Vuokralaisen laite- ja kalustehankinnat (6.2.2023)
- Liite 10.1** Vastuunjakotaulukko

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu tänään [PVM] seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **NOKIAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0205717-4), Harjukatu 23, 37100 Nokia ("**Vuokranantaja**"); ja
- (2) **PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221308-6), PL 272, 33101 Tampere ("**Vuokralainen**").

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 536-1-9-19 ("**Kiinteistö**") sekä tulee omistamaan Kiinteistölle rakennettavan sosiaali- ja terveysaseman, jonka osoite on Maununkatu 12, Nokia. Sosiaali- ja terveysasema ei ole vielä allekirjoitushetkellä valmistunut.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia sitovasti tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa sosiaali- ja terveysaseman Vuokralaiselle, kun se on otettavissa käyttöön.

1 VUOKRAUS

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistölle rakennettavan rakennuksen (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) tilat ("**Rakennus**") sekä niiden yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokrakohteeseen kuuluvat myös 30 autopaikkaa Rakennuksen autohallissa, sekä Rakennuksen ainesosat ja tarpeisto. Kiinteistöllä sijaitsee myös 4 pihapaikkaa (inva), jotka on kuitenkin osoitettu kiinteistön 536-1-9-16 käyttöön ja joiden käyttöoikeus ei siten sisälly Vuokrakohteeseen. Vuokrakohteeseen kuuluu myös käyttöoikeus Rakennusta palvelemaan varavirtakonttiin ja muuntamoon, jotka sijaitsevat kiinteistöllä 536-1-9-20. Rakennuksen yhteenlaskettu huoneala on noin 10.627,50 m². Vuokrakohdetta koskevat arkkitehdin pohjapiirustukset ja tilaluettelo ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 2.1**. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja on ollut oikeutettu tekemään pohjapiirustuksiin ja Vuokrakohteeseen vähäisiä muutoksia Vuokrakohteen toteutuksen aikana edellyttäen kuitenkin, että Vuokrakohde ei muutosten vuoksi muutu Käyttötarkoituksen kannalta olennaisesti toiseksi.
- 2.2 Rakennus rakennetaan Kiinteistölle Vuokranantajan ja urakoitsijana toimivan Skanska Talonrakennus Oy:n (1772433-9) välillä allekirjoitetun urakkasopimuksen perusteella. Vuokralainen on tutustunut Vuokrakohdetta koskeviin suunnitelmiin ja hyväksyy sanotut

suunnitelmat ja Rakennuksen olennaisesti niiden mukaisesti rakennettuna. Pirkanmaan hyvinvointialueen valmistelutoimielin on osallistunut Rakennuksen suunnitteluun.

3 KÄYTTÖTARKOITUS

- 3.1 Vuokrakohde vuokrataan sosiaali- ja terveysasemaksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokraohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan etukäiteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa, joiden kustannukset eivät ole Vuokranantajan vastuulla).
- 3.2 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokraohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista aiheutuneista kustannuksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen kohdan 11 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

4 RAKENTAMINEN JA VUOKRA-AIKA

- 4.1 Rakennus sisäpuolisilta töiltään valmistuu arviolta 31.5.2023 ("**Arvioitu Valmistumispäivä**") ja pihatyöt valmistuvat arviolta 31.7.2023. Mikäli lopullinen Rakennuksen sisäpuolisten töiden valmistumispäivä muuttuisi Arvioidusta Valmistumispäivästä, tällainen tarkka valmistumispäivä ilmoitetaan Vuokralaiselle viipymättä, kun se on Vuokranantajan tiedossa (ja mikäli tämä päivämäärä on aikaisempi kuin edellä mainittu Arvioitu Valmistumispäivä, pidetään tämän jälkeen ilmoitettua tarkkaa valmistumispäivää Arviotuna Valmistumispäivänä).
- 4.2 Kun toimivaltainen viranomainen on käyttöönottotarkastuksessa hyväksynyt Rakennuksen käyttöönotettavaksi ja Vuokranantaja ja Skanska Talonrakennus Oy ovat suorittaneet Rakennuksen sisäpuolisten töiden tarkastuksen, Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä suoritetaan viipymättä Vuokraohteen hallinnanluovutustarkastus, jossa Vuokralainen vastaanottaa Vuokraohteen. Vuokralainen voi hallinnanluovutustarkastuksessa kieltäytyä vastaanottamasta Vuokraohteen vain, jos Rakennuksen kunto (muutoin kuin Vuokralaisen tekemättömien kaluste-, varuste- ja laiteasennusten osalta) tällöin estää olennaisesti Vuokraohteen käytön. Selvyiden vuoksi todetaan, ettei Vuokralainen voi pidättäytyä vastaanottamasta Vuokrakohdetta sillä perusteella, että esimerkiksi vähäisiä viimeistelytyöitä ja/tai pihatöitä on vielä suorittamatta. Kun Vuokrakohde on hallinnanluovutustarkastuksessa edellä sovitulla tavalla Vuokralaisen toimesta vastaanotettu, luovutetaan Vuokrakohde Vuokralaisen hallintaan ja Vuokraus alkaa.
- 4.3 Vuokralaisella on oikeus viivästyskorvaukseen Vuokranantajalta, jonka määrä on 12.999,06 euroa per Arvioidun Valmistumispäivän jälkeen alkava arkipäivä jona Vuokrakohde ei ole kohdan 4.2 mukaisessa vastaanottokunnossa (kuitenkin enintään 50 arkipäivältä), sekä oikeus purkaa Vuokrasopimus, jos Vuokrakohde ei ole kohdan 4.2 mukaisessa vastaanottokunnossa viimeistään kuusi (6) kuukautta Arvioidun Valmistumispäivän jälkeen. Oikeutta sanottuun korvaukseen tai purkuun ei kuitenkaan

ole, mikäli Rakennusta koskevien rakennustöiden viivästyminen on aiheutunut rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 20 §:ssä tarkoitetusta ylivoimaisesta esteestä (eli tällaista viivästystä ei huomioida edellä mainittuja sanktioita laskettaessa). Osapuolet sopivat nimenomaisesti, että Rakennusta koskevien rakennustöiden viivästyminen ei oikeuta Vuokralaista irtisanomaan tai purkamaan tätä Vuokrasopimusta taikka saamaan alennusta Vuokraan tai muuta korvausta Vuokranantajalta millään muilla perusteilla, kuin mitä tässä kohdassa 4.3 on nimenomaisesti mainittu.

4.4 Vuokralaisella on oikeus aloittaa omat kaluste-, varuste- ja laiteasennukset Vuokrakauden alettua, ottaen kuitenkin huomioon, että Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat erikseen sopineet eräiden kalusteiden asentamisesta etukäteen. Osapuolet toteavat, että Vuokralainen vastaa lähtökohtaisesti kaikista kalusteiden, varusteiden, laitteiden ja muun irtaimiston hankinnasta kustannuksellaan, ellei tällaisia ole nimenomaisesti sisällytetty Skanska Talonrakennus Oy:n urakkasuoritukseen tai Osapuolet muutoin erikseen toisin sopineet. **Liitteessä 4.4** on listattu laite- ja kalustehankintoja, jotka ovat nimenomaisesti Vuokralaisen vastuulla.

4.5 Tämän Vuokrasopimuksen määräaikainen vuokra-aika alkaa kohdan 4.2 mukaisesti päivänä, jona Vuokralainen on hallinnanluovutustarkastuksessa vastaanottanut Vuokrakohteen ja päättyy 19 vuoden kuluttua kyseisestä päivästä ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla (siten, että irtisanomisilmoitus voidaan antaa aikaisintaan alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden päättymistä seuraavana päivänä ja näin ollen Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan 20 vuoden kuluttua sen alkamisesta). Selvytyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakohteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

4.6 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen alkaa Vuokrakauden alkamispäivänä.

5 **VUOKRA**

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle vuokraa ("**Vuokra**"), joka jakautuu pääomavuokraan, ylläpitovuokraan ja lisävuokraan, joista on sovittu tarkemmin jäljempänä tässä kohdassa 5. Vuokran kuukausittainen kokonaismäärä Vuokrakauden alkaessa on 185.738,37 euroa, lisättyinä arvonlisäverolla 44.577,21 euroa ja arvonlisäverottomalla osuudella 7.471,10 euroa, eli kaikki yhteensä 237.786,68 euroa. Osapuolet toteavat tarkoituksenaan olevan, että pääomavuokra kattaa 6 % tuottovaatimuksen rakennuksen valmistumishetken tekniselle arvolle (siten kuin jäljempänä on tarkemmin sovittu) ja ylläpitovuokra Vuokranantajan vastuulla olevat tosiasialliset ylläpidon kulut (siten kuin jäljempänä on tarkemmin sovittu), ja kyseisen tuottovaatimuksen tosiasialliseksi toteuttamiseksi ja Vuokrakohteeseen liittyvien kiinteistöinvestointien ja ylläpitokustannusten arvonlisäveron osittaisen vähentämiskelvottomuuden kompensoimiseksi Osapuolet sopivat myös pääomavuokran arvonlisäverottoman osuuden korottamisesta ja lisävuokrasta siten, kuin jäljempänä on tarkemmin esitetty.

5.1 Pääomavuokra

5.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa

- (a) 137.382,35 euroa per kuukausi, jolloin se on laskennallisesti 10.318,5 m² osuudesta (huomioituna arvonlisäverollisessa käytössä olevat vuokratilat, tekniset tilat ja yhteistilat) 13,31 euroa per m² per kuukausi, jonka määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, allekirjoitushetkellä 32.971,76 euroa; sekä
- (b) 4.465,49 euroa per kuukausi, jolloin se on laskennallisesti 309 m² (joka muodostuu laboratoriotilasta 250 m² ja sille jyvitetystä osuudesta Rakennuksen yleisiä tiloja, eli $(249,5/8.581)*2.046,5 = 59,50$ m²) osuudesta 14,45 euroa per m² per kuukausi, jonka määrään ei lisätä arvonlisäveroa.

5.1.2 Pääomavuokran määrä perustuu siihen, että

- (a) Vuokrakohteen investointikustannus on ollut 28.300.000,00 euroa (alv 0 %), jolloin pääomavuokra Vuokrakohteesta muodostuu lähtökohtaisesti siten, että se muodostaa investointikustannukselle 6 % vuosituoton, eli 1.698.000,00 euroa per vuosi, jolloin Vuokrakohteen kuukausivuokra olisi kaikilta osin 141.500,00 euroa per kuukausi, eli laskennallisesti noin 13,31 euroa per m² per kuukausi (alv 0 %), mikäli se olisi kokonaan arvonlisäverollisessa käytössä;
- (b) 309 m² Vuokrakohteen pinta-alasta (kun huomioidaan arvonlisäverottomassa käytössä oleva osuus 249,5 m² eli 2,91 % vuokratiloista ja niiden määrää vastaava osuus teknisistä tiloista ja yhteistiloista, eli 59,50 m²) tulee olemaan Vuokrakauden alkaessa arvonlisäverottomassa käytössä, kun Vuokralainen on vuokraamassa ensimmäisen kerroksen laboratoriotilan Fimlab Laboratoriot Oy:lle, jolloin vastaavaan osuuteen pääomavuokrasta ei lisätä arvonlisäveroa, mutta Osapuolet ovat sopineet kaupallisesti siitä, että pääomavuokra on tältä osin noin 8,54 % suurempi kuin arvonlisäverollisessa käytössä olevien tilojen osalta, eli laskennallisesti 14,45 euroa per m² per kuukausi.

5.1.3 Mikäli edellä kohdassa 5.1.2 mainitut perusteet muuttuisivat siten, että

- (a) kohdan 5.1.2(a) osalta Vuokrakohteen investointikustannukseksi ilmenisi Vuokranantajan ja Skanska Talonrakennus Oy:n välisen urakkasopimuksen taloudellisen loppuselvityksen perusteella (tai mahdollisien siihen liittyvien erimielisyyksien lopullisesti ratkaistuksi tulemisen perusteella) jokin muu määrä kuin yllä kohdassa 5.1.2(a) on todettu, muutetaan pääomavuokraa vastaavasti, kuin se olisi ollut kohdissa 5.1.2 (a) ja (b) esitettyjen sääntöjen mukaisesti edellä mainitulla lopullisella investointikustannuksella huomioituna; ja
- (b) mikäli Vuokrakohteen pinta-alasta olisi myöhemmin Vuokrakauden aikana arvonlisäverottomassa käytössä muu osuus kuin mikä kohdassa 5.1.2 (b) on nyt mainittu, muutetaan pääomavuokraa vastaavasti siten, että kohdan 5.1.2 (a) mukaisesti määräytyvää pääomavuokraa (jonka määrään lisätään arvonlisävero) peritään siltä osin kuin Vuokrakohte on arvonlisäverollisessa käytössä ja kohdan 5.1.2 (b) mukaan määräytyvää (eli 8,54 % korotettua) pääomavuokraa (jonka

määrään ei lisätä arvonlisäveroa) peritään siltä osin kuin Vuokrakohte on arvonlisäverottomassa käytössä.

5.1.4 Pääomavuokran määrää tarkistetaan lisäksi indeksiperusteisesti kohdan 6 mukaisesti. Selvyyden vuoksi, indeksiperusteisia tarkastuksia sovelletaan myös mahdollisesti edellä sovitun perusteella muuttuviin pääomavuokran osuuksiin vastaavasti, kuin jos kyseisiä osuuksia olisi peritty Vuokrakauden alusta alkaen (eli Vuokralainen ei pääse indeksitarkastuksien suhteen parempaan tilanteeseen sen johdosta, että pääomavuokran määrä muuttuisi kohdan 5.1.3 perusteella Vuokrakauden aikana).

5.2 Ylläpitovuokra

5.2.1 Pääomavuokran lisäksi Vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, joka kattaa Vuokrakohteen sellaiset ylläpito- ja hoitokustannukset, jotka on merkitty **liitteeseen 10.1** (vastuunjakotaulukko) ylläpitovuokrana katettaviksi. Ylläpitovuokra on Vuokrakauden alkaessa

- (a) 48.356,02 euroa, jolloin se on laskennallisesti 10.318,5 m² osuudesta 4,69 euroa per m² per kuukausi, jonka määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, allekirjoitushetkellä 11.605,44 euroa; sekä
- (b) 1.449,34 euroa, jolloin se on laskennallisesti 309 m² osuudesta 4,69 euroa per m² per kuukausi, jonka määrään ei lisätä arvonlisäveroa.

5.2.2 Kohdassa 5.2.1 mainittu ylläpitovuokran jakautuminen perustuu siihen, että Vuokranantajan arvion mukaan sellaiset ylläpito- ja hoitokustannukset, jotka on merkitty **liitteeseen 10.1** (vastuunjakotaulukko) ylläpitovuokrana katettaviksi, tulevat olemaan Vuokrakohteen osalta yhteensä noin 49.805,35 euroa, eli laskennallisesti noin 4,69 euroa (alv 0%) per m² (vuokratilat, tekniset tilat ja yhteistilat huomioiden) per kuukausi, jolloin tämä summa jaetaan kohdan 5.2.1 (a) mukaiseen arvonlisäverolliseen osuuteen ja kohdan 5.2.1 (b) mukaiseen arvonlisäverottomaan osuuteen, arvonlisäverollisessa ja arvonlisäverottomassa käytössä olevien pinta-alojen suhteessa. Mikäli Vuokrakohteen pinta-alasta olisi myöhemmin Vuokrakauden aikana arvonlisäverottomassa käytössä muu osuus kuin mitä kohdassa 5.2.1 (b) on nyt kuvattu, muutetaan ylläpitovuokran jakautumista tällöin vastaamaan arvonlisäverollisen ja arvonlisäverottoman käytön suhdetta.

5.2.3 Ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden vastaavien kustannuksien perusteella. Kulujen toteutumista seurataan Vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Jos asiaa koskevan tilinpäätöksen valmistuttua todetaan, että toteutuneet kustannukset ovat poikenneet veloitetuista ylläpitovuokrista, tasataan ylläpitovuokran määrä joko Vuokralaisen lisäsuorituksella tai perityn ylläpitovuokran palautuksella Vuokralaiselle, lähtökohtaisesti kunkin elokuun loppuun mennessä. Vuokranantaja lähettää Vuokralaiselle laskelman ylläpitovuokran tasauksesta ja tasausta koskevan laskun tai ilmoituksen palautuksesta.

5.2.4 Vuokranantaja vahvistaa alkavan vuoden osalta perittävän ylläpitovuokran lähtökohtaisesti kunkin marraskuun loppuun mennessä Vuokrakohteen talousarvion ja/tai edellisen tilikauden perusteella. Vahvistettua määrää ylläpitovuokraa peritään tällöin seuraavan tammikuun alusta lukien.

- 5.2.5 Mikäli Vuokrankausi päättyy kesken Vuokranantajan (tai sen omistaman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön) tilikauden, suoritetaan tasaus keskeneräiseltä tilikaudelta tällöinkin sitä koskevan kirjanpidon valmistuttua, ellei Vuokranantaja päättä laskea kustannustoteumaa kesken tilikautensa (jolloin tasaus suoritetaan viipymättä ja viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun kustannustoteuma on selvitetty ja ilmoitettu Vuokralaiselle).
- 5.2.6 Vuokralaisella on oikeus tarkastaa ylläpitovuokran perustana oleva kirjanpito ilmoittamalla siitä etukäteen Vuokranantajalle ja korvaamalla tästä Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheutuvat kulut.
- 5.2.7 Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajan (ja/tai sen omistaman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön) osittainen käyttö- ja ylläpitokulujen arvonlisäveron vähennysoikeuden menettäminen sen johdosta, että Vuokrankohde on osin arvonlisäverottomassa käytössä, on korvattu Osapuolten kaupallisesti sopimalla tavalla kohdan 5.1.1(b) mukaisen pääomavuokran määrässä.

5.3 Lisävuokra

- 5.3.1 Korvauksena Vuokrankohteen kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron vähennysoikeuden osittaisesta menettämisestä Vuokralainen sitoutuu maksamaan lisävuokraa 1.556,28 euroa per kuukausi sen kalenterivuoden loppuun asti, jonka aikana 10 vuotta on kulunut tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Lisävuokraan ei lisätä arvonlisäveroa, koska se kohdistuu kokonaisuudessaan Vuokrankohteen arvonlisäverottomassa käytössä olevaan osuuteen.
- 5.3.2 Edellä kohdassa 5.3.1 mainittu lisävuokra on määritetty siten, että Vuokrankohteen kokonaisinvestoinnin ollessa kohdassa 5.1.2 (a) todettu ja Vuokrankohteen arvonlisäverollisen ja arvonlisäverottoman käytön jakautuessa kuten kohdassa 5.1.1 (a) ja (b) on todettu, jää Vuokranantajalta vähentämättä kokonaisinvestoinnin arvonlisäverosta 2,91 % osuus (joka on laskettu arvonlisäverottomassa käytössä olevan pinta-alan 309 m² suhteessa kokonaispinta-alaan 10.627,50 m²), eli 197.647,20 euroa, joka tulee suoritetuksi kohdan 5.3.1 mukaisin maksuerin (yhteensä 127 kuukausierää). Mikäli kokonaisinvestoinnin määrä muuttuisi (vastaavasti kuin kohdassa 5.1.3 (a) on sovittu) ja/tai Vuokrankohteen arvonlisäverottomassa käytössä oleva osuus muuttuisi siitä mitä kohdassa 5.1.1 on todettu, muutetaan Vuokralaisen maksettavaksi tulevaa lisävuokraa vastaavasti siten, että se kattaa kokonaisuudessaan Vuokranantajalta 10 kalenterivuoden aikana Vuokrankohteen valmistumisesta vähentämättä jäävän arvonlisäveron määrän, mahdolliset edellä mainittujen muutosten johdosta realisoituneet kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveron tarkistusvastuut ja -oikeudet huomioiden.

5.4 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

- 5.4.1 Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokrankauden alkaessa ja Vuokra maksetaan etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä.
- 5.4.2 Edellä tässä kohdassa 5 viitatus neliömäärät perustuvat Vuokrankohteen arkkitehdin pohjakuvien mukaiseen huonealaan. Osapuolet toteavat asiaan liittyen nimenomaisesti, että Vuokralaisella ei ole oikeutta Vuokran alentamiseen tai muuhun korvaukseen, mikäli Vuokrankohteen pinta-ala myöhemmin osoittautuisi pienemmäksi, kuin mitä Vuokralainen

tämän Vuokrasopimuksen perusteella oletti. Mikäli Vuokraa koskevan arvonlisäveron asianmukainen laskeminen ja maksaminen edellyttäisi kuitenkin pinta-alan huomiointin muuttamista, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan edellä tässä kohdassa 5 sovitun täsmentämisestä tarvittavalla tavoin siten, ettei Vuokranantajan asema tällaisen muutoksen takia kuitenkaan heikkene.

5.4.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu osittain arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero siinä suhteessa, kun kohde on arvonlisäverollisessa käytössä. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää nykyisessä suhteessa arvonlisäveron vähennykseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti viipymättä ja aina hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset Vuokraan voidaan selvittää hyvissä ajoin etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheutuvat vahingot (mukaan lukien velvoitteet palauttaa tai tarkistaa tehtyjä vähennyksiä), jotka ovat aiheutuneet edellä mainitun ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä ja siitä, että Vuokraa (ja siihen liittyvää arvonlisäveroa) on tämän johdosta peritty väärin.

5.4.4 Vuokrakohteen kunnossa tai suunnittelussa olevat viat ja puutteellisuudet taikka Vuokrakohtetta kohdanneet vahingot tai menetykset eivät oikeuta Vuokralaista irtisanomaan tai purkamaan tätä Vuokrasopimusta taikka saamaan alennusta Vuokraan tai muuta korvausta Vuokranantajalta, ellei tässä Vuokrasopimuksessa nimenomaisesti toisin sovita.

5.4.5 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen ja Vuokrakauden alkamisen jälkeen ilmenee sellaisia virheitä:

- (a) jotka estävät (vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta) Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen); ja
- (b) joita huolellisesti toimivan kiinteistöalan ja Käyttötarkoituksen mukaisen liiketoiminnan ammattilaisen ei olisi voinut kohtuudella edellyttää havaitsevan Vuokrakohteen hallinnanluovutuksessa tai sitä ennen asianmukaiset tarkastukset suoritettuaan;

on Vuokralainen oikeutettu pidättäytymään Vuokran maksusta niin kauan, kunnes kyseinen virhe ei enää täytä kohdassa (a) mainittua kriteeriä (siinä määrin ja siinä suhteessa, kun virhe koskee Vuokrakohtetta - esimerkiksi, jos virhe koskee 10 % Vuokrakohteesta, niin Vuokralainen on oikeutettu pidättäytymään Vuokran maksusta 10 % osuudelta). Vuokralaisella ei tällaisessa tilanteessa ole oikeutta muihin korvauksiin.

5.4.6 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä Vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaisesta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, eikä käyttökielto ole aiheutunut Vuokralaisen omasta toiminnasta tai laiminlyönnistä taikka Vuokralaisen toimintaan kohdistuvan sääntelyn muuttumisesta

tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivän jälkeen (siinä määrin ja siinä suhteessa, kun este koskee Vuokrakohtetta - esimerkiksi, jos este koskee 10 % Vuokrakohteesta, niin Vuokralainen on oikeutettu pidättäytymään Vuokran maksusta 10 % osuudelta). Vuokralainen on velvollinen esittämään Vuokranantajalle kaikki edellä mainittuun käyttökieltoon liittyvät asiakirjat ja viestit ennen Vuokran maksusta pidättäytymistä.

5.4.7 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

6 VUOKRANTARKISTUS

Pääomavuokran määrä sidotaan kokonaisuudessaan elinkustannusindeksin (1951:10 = 100) nousuun. Perusindeksi on Vuokrakauden alkamiskuukauden indeksi ja tarkistusajankohta on kunkin vuoden ensimmäinen päivä. Pääomavuokra tarkistetaan tarkistusajankohtana vertaamalla tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun (tai jos sitä ei olisi tarkastusajankohtana saatavilla, viimeisintä tällöin saatavilla olevan kalenterikuukauden) indeksilukua perusindeksiin. Pääomavuokran korotus tulee voimaan tarkistusajankohtana eli vuoden ensimmäisenä päivänä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei pääomavuokran määrä kuitenkaan laske indeksiluvun laskiessa. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan pääomavuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

7 VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta (sisältäen tavanomaisen vastuuvakuutuksen ja keskeytysvakuutuksen) sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta. Edellä mainittujen vakuutusten tulee olla voimassa koko Vuokrakauden ajan.

Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Vuokranantajan vakuutusyhtiön antamia normaaleja suojeluohjeita.

8 PYSÄKÖINTI

8.1 Vuokrakohteeseen kuuluvien kohdassa 2.1 mainittujen autopaikkojen ohella Vuokranantaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Kiinteistön asiakkaiden käytössä on vähintään 41 pysäköintipaikkaa Kiinteistön pohjoispuolella olevalla naapurikiinteistöllä (kiinteistötunnus 536-1-9-18) ("**Asiointipaikat**"). Kiinteistön asiakkailta ei ole kuitenkaan etuoikeutta Asiointipaikkojen käyttöön, vaan niitä voivat käyttää myös muut lähialueen käyttäjät. Selvyyden vuoksi, Asiointipaikat eivät siis ole osa Vuokrakohtetta eikä niiden hallinta siirry Vuokralaiselle. Rakennus-, ylläpito- tai korjaustoimista (tai muista vastaavista toimista) johtuvia häiriöitä tai esteitä Asiointipaikkojen käytölle ei katsota tämän ehdon rikkomiseksi.

8.2 Vuokranantajalla (tai muulla kiinteistön 536-1-9-18 omistajalla tai haltijalla) on oikeus osoittaa Asiointipaikat myös muualta Kiinteistön läheisyydestä, edellyttäen että rakennusvalvonta hyväksyy tällaiset paikat Kiinteistön veloittepaikoiksi. Asiointipaikat

toteutetaan Vuokrasopimuksen allekirjoitushetken suunnitelmien mukaan pihapysäköintinä, mutta Vuokranantajalla (tai muulla kiinteistön 536-1-9-18 omistajalla tai haltijalla) on oikeus korvata pihapaikat myös osin tai kokonaan muunlaisella pysäköinnillä (esim. paikoilla tulevasta pysäköintilaitoksesta tai katupysäköintipaikoilla) ja päättää niiden käyttämisen ehdoista.

9 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallisella tai huolimattomalla toiminnalla tai laiminlyönnillä aiheuttanut Toimintahäiriön. Jos Toimintahäiriö on aiheutunut Vuokralaisen, tämän palveluksessa olevan henkilön, asiakkaan tai Vuokrakohteessa Vuokralaisen luvalla oleskelevan tahon tuottamuksesta, tahallisuudesta tai laiminlyönnistä, Vuokranantajalla ja/tai Yhtiöllä on oikeus periä Toimintahäiriöistä aiheutuneet vahingot ja kustannukset täysimääräisesti Vuokralaiselta siltä osin, kuin suoritusta ei saada Vuokranantajan vakuutuksesta. Jos muusta syystä kuin edellä mainitusti Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta Vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida tällaisen Toimintahäiriön johdosta käyttää olennaisilta osin sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, Vuokraa alennetaan siinä määrin kuin Toimintahäiriö tällä tavoin koskee Vuokrakohtetta (esimerkiksi, mikäli Toimintahäiriö koskee edellä mainituin tavoin 10 % Vuokrakohteesta, niin Vuokralainen on oikeutettu saamaan alennusta Vuokraan sen keston ajalta 10 % osuudelta)).

10 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

10.1 Vastuunjakotaulukko

10.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokranantaja vastaa Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja on oikeutettu perimään siihen liittyvät kustannukset Vuokralaiselta kohdassa 5.2 sovitusti ylläpituokrana. Vastaavasti Vuokralainen huolehtii suoraan kustannuksellaan tietyistä Vuokrakohteen käyttöön ja huoltoon liittyvistä toimenpiteistä. **Liitteenä 10.1** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen kohtia 10.1.2-10.1.4).

10.1.2 Osapuolet toteavat, että vastuunjakotaulukkoon voi sisältyä viittauksia sellaisiin järjestelmiin tai tehtäviin, joita ei ole Vuokrakohteessa (tai jotka eivät vastaavalla tavalla

objektiivisesti arvioiden sovellu Vuokrakohteeseen) Vuokrakauden alkaessa, eikä Vuokranantajalla ole vastuunjakotaulukon maininnoista huolimatta velvollisuutta hankkia tällaisia järjestelmiä tai huolehtia kyseisistä tehtävistä Vuokrakauden aikana, elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi.

- 10.1.3 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on tai jota Vuokrakohteen ylläpito objektiivisesti arvioiden edellyttää Vuokrakauden alkaessa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun kuuluvan Vuokranantajan vastuulle ja Vuokranantajan olevan oikeutettu perimään siihen liittyvät kustannukset ylläpitovuokrana, elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 10.1.4 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen, elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 10.1.5 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta kohdissa 10.1.2-10.1.4 mainittujen asioiden perusteella.

10.2 Ylläpidon käytännöt

- 10.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.
- 10.2.2 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokranantajan vastuulla olevista Vuokrakohteen vioista ja puutteista sekä korjaustarpeista. Vuokralaisella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Vuokralainen on velvollinen osallistumaan Rakennuksen rakentamiseen liittyneen urakasopimuksen takuutarkastuksiin ja muutoinkin myötävaikuttamaan siihen, että mahdolliset rakentamiseen liittyvät virheet ja puutteet havaittaisiin urakasopimuksen takuujalla ja korjattaisiin urakoitsijan vastuulla ja toimesta.
- 10.2.3 Tarvittavien kunnossapitotoimien määrittämiseksi Osapuolet järjestävät lähtökohtaisesti kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien kunnossapitotoimien (mukaan lukien vuosikorjaukset) tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma, jota Vuokranantaja ylläpitää.
- 10.2.4 Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat korjaustoimenpiteet suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa ei aiheuteta tarpeettomasti haittaa. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kaksi (2) viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta irtisanoa tai purkaa Vuokrasopimusta Vuokranantajan Vuokrakohteessa suorittamien töiden perusteella taikka saada vuokranalennusta tai muuta korvausta töiden suorittamisajalta, kuitenkin sillä

poikkeuksella, että Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa olennaisesti haittaavien töiden ajalta Vuokralainen saa alennusta Vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Vuokrakohtetta tai sen osaa ei voida käyttää Käyttötarkoituksen mukaisesti (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida korjaustoimenpiteen johdosta käyttää olennaisilta osin sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, jolloin esimerkiksi, jos este koskee edellä mainitusti 10 % Vuokrakohteesta, niin Vuokralainen on oikeutettu saamaan alennusta Vuokran maksusta 10 % osuudelta).

10.2.5 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi korjaus- tai muutostyö, jota ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää.

10.2.6 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset täysimääräisesti Vuokralaiselta.

10.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

10.3.1 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista tämän Vuokrasopimuksen perusteella. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Peruskorjauksella**" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista (jollaiseksi ei katsota vuosikorjauksia), jossa voidaan esimerkiksi uusia rakennusta, rakennuksen osia tai taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen ja julkisivusaumausten uusiminen. Peruskorjaukset tulee suorittaa pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Vuokranantajalla ei ole oikeutta periä ylläpitovuokraa Peruskorjauksen kustannusten osalta. Mikäli Vuokranantaja ei voi kuitenkaan vähentää kokonaisuudessaan Peruskorjaukseen liittyvää arvonlisäveroa (johtuen siitä, ettei Vuokrakohte ole kokonaisuudessaan arvonlisäverollisessa käytössä), Vuokranantajalla on oikeus periä Peruskorjauksesta arvonlisäveron vähentämiskelvottomasta osuudesta lisävuokraa vastaavasti, kuin mitä kohdassa 5.3 on sovittu lisävuokrasta koskien Vuokrakohtetta koskevaa alkuperäistä kiinteistöinvestointia.

10.3.2 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Lähtökohtana on kuitenkin tällöin, että Vuokralainen joko korvaa perusparannuksen kustannukset kertasuorituksena tai niiden kustannus peritään Vuokralaiselta vuokran yhteydessä 6 % tuottovaatimuksella (tai muulla sopimishetkellä perustellulla tuottovaatimuksella, huomioiden esimerkiksi markkinatilanne ja pääomakustannukset). Mikäli asiassa Vuokranantaja ei voi kokonaisuudessaan vähentää perusparannukseen liittyvää arvonlisäveroa (johtuen siitä, ettei Vuokrakohte ole kokonaisuudessaan arvonlisäverollisessa käytössä), on Vuokranantajalla tällöin oikeus periä Vuokralaiselta vastaavaa lisävuokraa vähentämättömän arvonlisäveron osalta, kuin mitä kohdassa 5.3 on sovittu lisävuokrasta koskien Vuokrakohtetta koskevaa alkuperäistä kiinteistöinvestointia.

11 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

- 11.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia korjaus- tai muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät työt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi. Mikäli Vuokralaisella olisi tarve vähäistä suuremmille korjaus- tai muutostöille, voivat Osapuolet neuvotella myös siitä, että Vuokranantaja toteuttaa ja rahoittaa muutostyöt ja niiden kustannus peritään vuokralaiselta vuokran yhteydessä 6 % tuottovaatimuksella (tai muulla sopimishetkellä perustellulla tuottovaatimuksella, huomioiden esimerkiksi markkinatilanne ja pääomakustannukset). Mikäli asiassa Vuokranantaja tekisi osana tällaista menettelyä sellaisen kiinteistöinvestoinnin, josta se ei voi kokonaisuudessaan vähentää arvonlisäveroa (johtuen siitä, ettei Vuokrakohteeseen ole kokonaisuudessaan arvonlisäverollisessa käytössä), on Vuokranantajalla tällöin oikeus periä Vuokralaiselta vastaavaa lisävuokraa tällaisten kiinteistöinvestointien vähentämättömän arvonlisäveron osalta, kuin mitä kohdassa 5.3 on sovittu lisävuokrasta koskien Vuokrakohteesta koskevaa alkuperäistä kiinteistöinvestointia.
- 11.2 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada suorittamistaan muutostöistä erillistä korvausta Vuokranantajalta, jollei siitä ole erikseen sovittu. Vuokranantajan niin vaatiessa Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden päättyessä korjaamaan muutoksista aiheutuneet jäljet ja muutoinkin saattamaan Vuokrakohteen siihen kuntoon, jossa se oli ennen muutostöiden suorittamista.
- 11.3 Vuokralaisella on oikeus kiinnittää nimikilpiä Vuokranantajan kanssa erikseen sovittaviin paikkoihin. Muut mahdolliset mainos- ja muut vastaavat kyltit ja ikkunoiden teippaukset sekä niiden muutokset on hyväksyttävä Vuokranantajalla ennen niiden kiinnittämistä (lukuun ottamatta lain vaatimia pelastustystyöhön tarvittavia kylttejä tai valoja).

12 AVAIMET

Vuokralaiselle luovutetaan Vuokrakohteen avaimet ja/tai vastaavat elektroniset kulutunnisteet ("**Avaimet**") kuittausta vastaan viimeistään hallinnan luovutuspäivänä (selvyyden vuoksi, Vuokranantaja pidättää myös tarvittavan määrän avaimia itsellään ylläpitoa ja muuta vastaavaa käyttöä varten). Vuokralainen vastaa siitä, että Avaimia säilytetään Vuokralaisen ja Vuokralaisen henkilökunnan taholta huolellisesti. Mikäli Avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa Vuokralainen tästä aiheutuneista kustannuksista (mukaan lukien Vuokrakohteen lukkojen uudelleen sarjoittaminen ja/tai kadonneiden Avaimien käyttöoikeuksien päättäminen ja uusien Avaimien teettäminen). Vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki Vuokrakohteen käyttöön liittyvät Avaimet Vuokranantajalle Vuokrakauden päättyessä (kuitenkin viimeistään muuttopäivänä). Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään listaa Vuokrakohteen Avaimista ja niiden haltijoista sekä toimittamaan kyseisen listan Vuokranantajalle Vuokranantajan pyynnöstä. Osapuolet huolehtivat viipymättä avainten siirrosta Vuokralaisen iLOQ-järjestelmään (tai muuhun vastaavaan digitaaliseen järjestelmään) ja Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan avainten siirtämisestä pois tällaisista järjestelmistä ja Vuokranantajan osoittamaan järjestelmään (Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa mahdollisen uuden käyttäjän avainohjelmoinneista).

13 VUOKRAKOHTEN TURVALLISUUS

- 13.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohtetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisuudesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokralaisen on viipymättä Vuokranantajan kehotuksesta korjattava edellä mainittujen säädösten ja/tai määräysten vastainen tilanne.
- 13.2 Vuokralainen on velvollinen varautumaan Vuokrakohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön tarvittaviin suojaamis- ja pelastustoimenpiteisiin vaaratilanteiden varalta. Vuokranantaja huolehtii kuitenkin (osana ylläpitovuokrana laskutettavia kustannuksia) pelastussuunnitelman tekemisestä ja päivittämisestä siten, että pelastussuunnitelma (tai sen kopio) on Vuokralaisen saatavilla. Vuokralainen sitoutuu toimittamaan viipymättä pelastussuunnitelman laatimisen tai päivittämisen kannalta tarvittavat toimintaansa ja Vuokrakohteen käyttöön liittyvät tiedot. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin pelastussuunnitelman laatimiseen ja päivittämiseen liittyvistä toimenpiteistä.
- 13.3 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.

14 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU

- 14.1 Roskien ja jätteiden säilytys Vuokrakohteessa ei ole sallittua lukuun ottamatta tavanomaisia päivittäisiä roskia. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille osoitettuihin paikkoihin.
- 14.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien soveltuvien kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, ja että Vuokralaisella on koko Vuokrakauden ajan kaikki toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään.
- 14.3 Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia Vuokrakohteessa ja oikeus korvaukseen ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten vastaisen Vuokralaisen toiminnan Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheuttamien vahinkojen johdosta.

15 VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 15.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen tyhjennettynä ja siivottuna (muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen). Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa. Vuokralainen vastaa irrottamisjälkien ennallistamisesta. Muut

Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet siirtyvät vastikkeetta Vuokranantajalle (ja/tai Vuokranantajan omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle). Vuokranantajalla on kaikissa tapauksissa oikeus vaatia varusteiden ja laitteiden irrottamista Vuokralaisen kustannuksella, mikäli niistä ei ole muuta erikseen sovittu. Vuokralainen ei vastaa Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.

- 15.2 Vuokrakohteessa pidetään loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä Vuokrakauden päättymiseen liittyen yhteisesti sovittuna aikana. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet välittömästi omalla kustannuksellaan. Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Edellä mainitulla katselmusta koskevalla määräyksellä ei poiketa siitä, että Vuokrakohteen on Vuokrakauden päättymispäivänä oltava tämän Vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa.
- 15.3 Ellei sovellettavaan lakiin sisältyvistä pakottavista säännöksistä muuta johdu, vuokrasuhteen päättyessä tai päättyttyä Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään Vuokrakohteeseen tekemistään korjauksista, muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muistakaan toimitilojen vaihtoon liittyvistä kustannuksista tai tappioista, jos asiasta ei ole yhteisesti erikseen kirjallisesti muuta sovittu.

16 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

- 16.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa siirtää tätä Vuokrasopimusta tai siihen perustuvaa vuokraoikeuttansa taikka muulla tavoin luovuttaa Vuokrakohteen hallintaa tai ali- tai edelleenvuokrata tiloja. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan olla kohtuuttomasti hyväksymättä Vuokralaisen esittämiä alivuokrasopimuksia ja Vuokranantaja antaa tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa sille, että:
- (a) ensimmäisen kerroksen laboratoriotila (249,5 m²) alivuokrataan Fimlab Laboratoriot Oy:lle (Y-tunnus 2392519-6);
 - (b) ensimmäisen kerroksen kahvilatila (13 m²) alivuokrataan Suomen Punaiselle Ristille (Y-tunnus 0116988-7); ja
 - (c) ensimmäisen kerroksen ravintolatila (200 m²) alivuokrataan Pirkanmaan Voimia Oy:lle (Y-tunnus 2938704-2).
- 16.2 Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaa, ellei toisin sovita.
- 16.3 Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämän vuokrasopimuksen mukaiset Vuokranantajalle kuuluvat oikeudet ja velvollisuudet kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle.

17 VASTUUNRAJOITUS

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle, tämän henkilökunnalle, asiakkaille tai tähän Vuokrasopimukseen liittyen muille kolmansille osapuolille aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

18 VEROT JA HALLINNOLLISET MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään.

19 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (1995/482, siten kuin kulloinkin voimassa), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.

Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

20 VOIMAANTULO

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, mutta raukeaa kuitenkin seuraamuksitta, mikäli molempien Osapuolten päätökset Vuokrasopimuksen hyväksymisestä eivät tulisi lainvoimaisiksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan päätöksiään koskevasta muutoksenhausta ja/tai päätöstensä lainvoimaiseksi tulemisesta toisilleen viipymättä.

(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Tämä Vuokrasopimus on allekirjoitettu alla mainittuna päivänä kahtena (2) kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Nokialla, [pvm]

NOKIAN KAUPUNKI

Mikko Koskela
talousjohtaja

PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUE

Marina Erhola
hyvinvointialuejohtaja