

VUOKRASOPIMUS

(1) KIINTEISTÖ OY SASTAMALAN PALVELUKIINTEISTÖJEN
vuokranantajana

sekä

PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUEEN
vuokralaisena

välillä

koskien
VAMMALAN PALO- JA PELASTUSASEMAA

xx.xx.202x

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo

1	VUOKRAUS	4
2	VUOKRAKOHDDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	4
3	VUOKRA-AIKA	5
4	VUOKRA	5
4.1	Pääomavuokra	5
4.2	Ylläpito vuokra	5
4.3	Muut vuokranmaksua koskevat ehdot	6
5	VAKUUTUKSET	7
6	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
7	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	8
7.1	Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	8
7.2	Ylläpidon käytännöt	9
7.3	Peruskorjaukset ja perusparannukset	10
7.4	Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun	11
8	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
9	VUOKRAKOHTTEEN TURVALLISUUS	13
10	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
11	VUOKRAKOHTTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
12	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS	14
12.1	Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
12.2	Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
13	MUUT EHDOT	15
13.1	Sopimusrikkomukset	15
13.3	Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet	16
13.4	Ylivoimainen este	17
13.5	Yleinen vastuunrajoitus	17
13.6	Viivästyskorko	17
13.7	Sanasto	17
13.8	Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset	17
13.9	Uudet verot ja hallinnolliset maksut	18
13.10	Koko sopimus	18
13.11	Muutokset	18
13.12	Erilliset ehdot	18
14	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	18
15	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	19

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu xx.xx.202x seuraavien osapuolten välillä:

(1) **KIINTEISTÖ OY SASTAMALAN PALVELUKIINTEISTÖT**, (Y-tunnus: 2371384-7),

Tampereentie 5, 38200 Sastamala ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:
[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti]; ja

(2) **PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221308-6),

PL 272, 33101 Tampere ("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:
toimitilapäällikkö Mikko Alin, puh. 044 472 2676, vuokraus@pirha.fi.

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

TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Vuokranantaja hallitsee Sastamalan kaupungilta vuokraamaansa kiinteistöä 790-5-3-8 ("Kiinteistö") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan Vammalan palo- ja pelastusaseman, jonka osoite on Harjukatu 8, 38200 Sastamala.

(B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vammalan palo- ja pelastusaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

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

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1** ja asemapiirros **liitteenä 2**. Rakennusten yhteinen kerrosala on xxxx k-m². Pelastusasemarakennuksen huoneistoala on xxx,x htm², piharakennuksen xxx,x htm² ja jätekatoksen x,x htm².

2.2 Vuokranantaja sitoutuu toimittamaan pohjapiirrokset myös sähköisesti dwg-muodossa Vuokralaiselle tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai viipymättä allekirjoittamisen jälkeen.

2.3 Vuokrakohde vuokrataan paloasema- ja ensihoitotoimintaan ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen

edellyttää Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

3 VUOKRA-AIKA

- 3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa xx.xx.202x ja päättyy xx.xx.20xx ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden loppuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakautteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.
- 3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.
- 3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra") ja ylläpito- ja hoitokustannusten mukaisesta ylläpitovuokrasta ("Ylläpitovuokra").

4.1 Pääomavuokra

- 4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa arviolta xx xxx euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi. Pääomavuokran määrä perustuu vuokrakohteen tosiasiallisiin investointi- ja rahoituskustannuksiin sekä muihin pääomavuokrassa huomioon otettaviin eriin sopimuksen liitteen 3 mukaisen laskentamallin mukaisesti.

4.2 Ylläpitovuokra

- 4.2.1 Pääomavuokran lisäksi Vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, joka kattaa Vuokrakohteen sellaiset ylläpito- ja hoitokustannukset, jotka on merkitty **liitteeseen 3** (vastuunjakotaulukko) ylläpitovuokrana katettaviksi. Ylläpitovuokra on Vuokrakauden alkaessa xxxx euroa, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Ylläpitovuokra perustuu Vuokranantajan vilpittömässä mielessä laatimaan arvioon Vuokralaisen vastuulle ylläpitovuokran kautta kuuluvista todellisista ylläpitokustannuksista.

Tontin vuokra 6700 € vuodessa lisätään edellä esitettyyn pääomavuokraan. Tontin vuokra sidotaan viralliseen Tilastokeskuksen ylläpitämään elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään joulukuun 2025 indeksiä (2338) ja tarkistusindeksinä

tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Lisäksi pääomavuokraan lisätään kohteen kiinteistövero.

- 4.2.2 Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitettun ylläpitovuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin, ylläpitovuokran piiriin lukeutuviin hoitokustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu ylläpitovuokra poikkeaa vähintään 5 % toteutuneista vastaavista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta 30 päivän kuluessa siitä, kun tilintarkastaja on hyväksynyt Vuokranantajan tilinpäätöksen.
- 4.2.3 Vuokralaisella on oikeus tutustua Vuokranantajan ylläpitokustannuksien toteumaan ja budjettiin sekä muuhun kirjanpitoon ja saada muu tarvittava selvitys ylläpitovuokraan sisällytetyistä hoitokustannuksista, niiden määrästä ja perusteista.
- 4.2.4 Vuokranantaja vahvistaa alkavan kalenterivuoden osalta perittävän ylläpitovuokran viimeistään kunkin lokakuun aikana. Vahvistettua määrää ylläpitovuokraa peritään tällöin seuraavan tammikuun alusta lukien. Vuokranantaja sitoutuu toimimaan talousarvion laatimiseen liittyen siten, että Vuokralaiselta perittävä ylläpitovuokra olisi mahdollisimman lähellä todennäköistä ylläpitokulujen toteumaa.
- 4.2.5 Vuokrasuhteen päättyessä suoritetaan tasaus viimeistään kuuden kuukauden kuluessa Vuokrakauden päättymisestä (ja muutoin vastaavasti kuin ylempänä on sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 4.3 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot**
- 4.3.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.
- 4.3.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.
- 4.3.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).
- 4.3.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 VAKUUTUKSET

- 5.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 5.2 Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella.
- 5.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 5.4 Mikäli Vuokranantaja saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

6 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 6.1 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 tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 6.2 Jos muusta syystä kuin 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 tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;

- (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

7 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

7.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 7.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokranantaja vastaa Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja on oikeutettu perimään siihen liittyvät kustannukset Vuokralaiselta kohdassa 4.2 sovitusti ylläpitovuokrana. Lisäksi Vuokranantaja vastaa itse kiinteistövakuutukseen, maanvuokraan liittyvistä kustannuksistaan ja myös peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 7.4). **Liitteenä 3** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja huolehtimisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin ristiriitaa, sovelletaan selvyyden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 7.1 kaikkine alakohtineen).
- 7.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on tai jota Vuokrakohteen normaali ylläpito objektiivisesti arvioiden edellyttää Vuokrakauden alkaessa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun kuuluvan Vuokranantajan vastuulle ja Vuokranantajan olevan oikeutettu perimään siihen liittyvät ylläpitokustannukset ylläpitovuokrana (selvyyden vuoksi, pois lukien alkuperäiseen investointiin tai peruskorjauksiin liittyvät kustannukset, jotka jäävät Vuokranantajan vastuulle), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 7.1.3 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 (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 7.4 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 7.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 7.1 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

7.2 Ylläpidon käytännöt

- 7.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.
- 7.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 7.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), elleivät Osapuolet toisin sovi. Ellei vastuunjakotaulukossa ole joltain osin nimenomaisesti toisin sovittu, Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohteen on noudatettava kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja, Vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja.
- 7.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).
- 7.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös Vuokrakohtetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritetty **liitteenä 3** olevan vastuunjakotaulukossa ja joka laaditaan viimeistään 10 vuoden kuluttua vuokrauden alusta lukien).
- 7.2.6 Sikäli kuin asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen turvallisuuskriittisissä tiloissa toimiminen edellyttää kuitenkin Vuokralaisen läsnäoloa. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan

Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 6.2 on sen osalta sovittu.

- 7.2.7 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiinkin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.
- 7.2.8 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.
- 7.2.9 Mikäli Vuokranantajalle aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

7.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

- 7.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "**Peruskorjauksella**" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyiden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohde säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittavaa PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan

mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon.

7.3.2 Vuokrakohteesta laaditaan viimeistään 10 vuoden kuluttua vuokrakauden alusta PTS-suunnitelma, joka Osapuolet yhdessä käyvät läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohdetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittyjä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä ja Vuokralaisen etukäiteistä hyväksyntää.

7.3.3 Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

7.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittyy rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenaikaisella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti, ottaen huomioon esimerkiksi Vuokranantajan hyväksi jäävän Vuokrakohteen arvonnousun, Vuokranantajan vastuulle katsottavan Peruskorjauksen osuuden, energiainvestoinneissa energiakuluja koskevan säästön, Vuokrasopimuksen jäljellä olevan keston ja muut vastaavat asiaan liittyvät seikat. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.

7.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

7.4.1 Vuokrakohdetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen

(vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 6.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

7.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta 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 vastaavin määrin ja vastaavassa suhteessa, kuin mitä kohdassa 6.2 on sovittu koskien Suhteellista Vuokranalennusta.

7.4.3 Mikäli edellä kohdissa 7.4.1 tai 7.4.2 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

8 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

8.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttaa). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Mikäli Vuokralaisella olisi tarve vähäistä suuremmille muutostöille, voivat Osapuolet neuvotella myös siitä, että Vuokranantaja toteuttaa ja/tai rahoittaa muutostyöt ja niiden kustannus peritään Vuokralaiselta lisävuokrana jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden aikana vuokran yhteydessä 6 % tuottovaatimuksella (tai muulla sopimisen hetkellä perustellulla tuottovaatimuksella, huomioiden esimerkiksi sen hetkinen markkinatilanne ja pääomakustannukset), mutta Osapuolet voivat sopia kustannusten jaosta myös toisin, huomioiden esimerkiksi Vuokranantajan hyväksi jäävän Vuokrakohteen arvonnousun ja Osapuolelle muutostyön johdosta koituvan kustannussäästön. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

8.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

8.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden päättyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

8.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomais määräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa

tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

- 8.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomais määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

9 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS

- 9.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).
- 9.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä 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.
- 9.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 3** olevassa vastuunjakotaulukossa.

10 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS

- 10.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 3** olevassa vastuunjakotaulukossa.
- 10.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomais määräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään.
- 10.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokrakohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävä kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen

liittyviä kehitysmahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

11 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

11.1 Vuokralauden päätyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokralauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia (tai muitakaan ennallistamistoimenpiteitä).

11.2 Vuokrakohteessa pidetään Vuokralauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokralauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokralauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 11.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokrakohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

12 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

12.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

12.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta. Poikkeuksena edellä mainittuun, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää Vuokrasopimus ilman Vuokranantajan suostumusta hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle ilmoitettuaan siitä Vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla Vuokranantajan hyväksymä kohtuullinen vuokravakuus.

12.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokrakohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

12.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

- 12.2.1 Vuokranantajalla ei ole ilman Vuokralaisen suostumusta oikeutta myydä tai luovuttaa Vuokrakohtetta.
- 12.2.2 Mikäli Vuokrakohte myydään tai luovutetaan ja Vuokrasopimus siirretään, on Vuokranantajan varmistettava, että
- (a) luovutuksensaajaan ei kohdistu pakotteita siten, kuin kohdissa 13.3.2 - 13.3.4 on tarkemmin sovittu; ja
 - (b) luovutuksensaaja hyväksyy ja sitoutuu noudattamaan tätä Vuokrasopimusta.
- 12.2.3 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.
- 12.2.4 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokrakohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokrakohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.
- 12.2.5 Vuokranantajan on ennen mahdollista Vuokrakohteen myymistä tai luovuttamista, tarjottava Vuokralaiselle ostomahdollisuutta.

13 MUUT EHDOT

13.1 Sopimusrikkomukset

- 13.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.
- 13.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

13.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuoja

- 13.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.
- 13.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen

Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti. Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

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

13.2.4 Turvaselvitykset ja salassapito

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen liitteinä olevia Salassapito- ja turvallisuusliitettä sekä Tietosuojaliitettä.

13.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

13.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

13.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa 13.3.3 yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

13.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Lisäksi rikkomus oikeuttaa Osapuolen, joka ei ole tämän kohdan vakuutusta rikonut, muiden oikeussuojakeinojen lisäksi purkamaan tämän Vuokrasopimuksen sekä saamaan vakuutusta rikkoneelta Osapuolelta korvauksen kaikista rikkomuksesta aiheutuneista vahingoista, kustannuksista ja menetyksistä.

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

13.4 Ylivoimainen este

- 13.4.1 Vuokra-aika voi keskeytyä, mikäli keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden päättymisaikaa.
- 13.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.
- 13.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

13.5 Yleinen vastuunrajoitus

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

13.6 Viivästyskorko

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

13.7 Sanasto

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

13.8 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida

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

13.9 Uudet 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. Selvyyn vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä. Lisäksi Osapuolet toteavat selvyyn vuoksi, että tällaiseksi uudeksi veroksi ei kuitenkaan katsota missään tilanteessa Vuokranantajan maksettavaksi tulevaa kiinteistöveroa.

13.10 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

13.11 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyn tapahtuneeseen muutokseen.

13.12 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

14 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

14.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyn vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen

sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.

- 14.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

15 VOIMAANTULO

- 15.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 15.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

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

Paikka tai paikat, xx.xx.202x

Kiinteistö Oy Sastamalan Palvelukiinteistöt

N.N.

xxxx

Pirkanmaan hyvinvointialue

N.N.

xxxxx

LIITTEET (liitetään sopimukseen allekirjoitusvaiheessa)

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Asemapiirros |
| Liite 3 | Vastuunjakotaulukko (lähtökohtaisesti noudatetaan vastaava vastuunjako kuin osapuolten välisissä muissa sopimuksissa) |