

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja: Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6
Osoite: PL 272, 33101 Tampere	
Yhteyshenkilö: Juhapekka Hirvimäki, toimitilapäällikkö	Puhelin: 040 8338 387 Sähköposti: vuokraus@pirha.fi
Vuokralainen: Pirkanmaan Voimia Oy	Y-tunnus: 2938704-2
Osoite: Kalevantie 2, 33100 Tampere	
Yhteyshenkilö: Perttu Ylinen, kehitysjohtaja	Puhelin: 040 806 3667 Sähköposti: perttu.ylinen@voimia.fi
Verkkolaskuosoite: 0037293870422190	Välittäjä: CGI Välittäjänumero: 003703575029

2. VUOKRAUSKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohteen nimi: Tays keskussairaala, H-rakennus	Osoite: Kuntokatu 2, 33520 Tampere
Käyttötarkoitus: Ateriapalvelutuotanto, lounasravintola	Vuokratut tilat: Liite 3
Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin (ei tarkistusmitattu): 604,5 m ²	
Kohteen vuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Mahdolliset tarkistusmittaukset eivät vaikuta vuokran määrään.	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen voimassaolo	Alkamispäivä	Päätymispäivä	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa
Toistaiseksi voimassa oleva	1.8.2023	-	1.8.2023	1.8.2023
Irtisanomisaika vuokranantajan puolelta 12 kuukautta		Irtisanomisaika vuokralaisen puolelta 12 kuukautta		
Voimassaolon lisätiedot <p>Tämä sopimus korvaa kaikki aikaisemmat Tays keskussairaalan H-rakennuksen 0.kerroksen ja 1.kerroksen tiloja koskevat vuokrasopimukset, joissa sopijapuolina on Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (nyk. Pirkanmaan hyvinvointialue) ja Pirkanmaan Voimia Oy, ilman, että kummallakaan osapuolella on sopimukseen kohdistuvia vaatimuksia.</p> <p>Selvyyden vuoksi todetaan, että Pirkanmaan sairaanhoitopiiriin vuokrasopimukset ovat siirtyneet voimaanpanolain (616/2021) nojalla Pirkanmaan hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen.</p> <p>Vuokrasopimuksen tekeminen osapuolten välillä perustuu Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n väliseen Palvelu- ja kumppanuussopimukseen, jossa on sovittu mm. ateriapalvelujen tuottamisesta.</p> <p>Vuokrasopimus on irtisanottavissa sekä vuokranantajan että vuokralaisen toimesta neljän (4) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli Pirkanmaan hyvinvointialueen tarvitsema ateriapalvelutarve kiinteistössä lakkaa tai oleellisesti vähenee, jonka seurauksena kannattavan liiketoiminnan edellytykset oleellisesti heikkenevät.</p>				

4. VUOKRA JA MUUT MAKSUT

4.1 Vuokran määrä

Vuokralaji	Veroton / kuukausi	ALV määrä / kuukausi	Verollinen / kuukausi
Vuokra H0	10.970,50 €	2.632,92 €	13.603,42 €
Vuokra H1 (Ravintola Puhti) 10,0 % arvonlisäverottomasta liikevaihdosta. Vuokra tilitetään vuokranantajan tilille vuokralaisen toimesta ravintola Puhdin myyntiraportin mukaisesti aina seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.			
Viivästymiskorko korkolain mukaan	Vuokranmaksukausi 1 kuukausi	Eräpäivä kuukauden 5. päivään mennessä laskua vastaan	
Vuokratut tilat ovat ALV:ssa käytössä Kyllä	Arvonlisäverokanta 24 %		

Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön vuokraamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat vuokralaisen em. velvoitteen rikkomisesta tai siitä, että vuokralainen sopimuksellaan tai muutoin aiheuttaa vuokranantajalle tai luovutusketjun muulle taholle velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Kaikkiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin lisätään aina kulloinkin arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostilla arvonlisäverovelvollisuuden muuttumisesta vähintään 3 kuukautta ennen muutoksen tekemistä. Vuokranantaja sitoutuu tekemään arvonlisäverotusaseman muutokseen liittyvät arvonlisäverotuksen muutostoimenpiteet.

4.2 Vuokran tarkistukset

Vuokraa (H0) tarkistetaan vuosittain tammikuussa 1.1.2024 alkaen elinkustannusindeksin mukaan. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku, ensisijaisesti lokakuu. Tarkistettu vuokra tulee voimaan heti. Jos indeksi laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Liikevaihtoperusteiseen vuokraan (H1) ei sovelleta vuokran tarkistusta.

Perusindeksin julkaisu -kk ja -vuosi
10/2022

Pisteluku:
2211

Tarkistuksen lisätieto

4.3 Muut maksut

Erilliskorvaukset:

Lämmitys: Sisältyy vuokraan.

Yhdyskuntajäte: Sisältyy vuokraan.

Sähkö: Sisältyy vuokraan.

Vesi: Sisältyy vuokraan.

Biojäte: Veloitetaan toteuman mukaan erikseen.

Muut: Vuokralainen tekee sopimuksen kaikista tarvitsemistaan hyödykkeistä (esimerkiksi datayhteydet) niiden jälleenmyyjän kanssa sekä vastaa hyödykkeistä aiheutuvista kustannuksista.

5. VAKUUS

Ei vakuutta.

6. MUUTOSTYÖT

Ennen vuokra-ajan alkamista mahdollisesti tehtävät muutostyöt vuokraohjeissa:

Vuokratuissa tiloissa ei tehdä muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista.

7. LIITTEET

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – Vuokrasopimusehdot

Liite 2 – Pohjapiirros

Liite 3 – Tilaluettelo

Jos liitteiden ja varsinaisten sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerjärjestyksessä.

8. MUUT EHDOT

Vuokralaisella ei ole oikeutta myydä alkoholia tai tupakkatuotteita nikotiinin korvaustuotteita lukuun ottamatta.

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvien kolmansien osapuolten kanssa tehtävistä sopimuksista, kuten esim. juoma-automaattien sekä jäätelö- ja pakastealtaita koskevista sopimuksista oikeuksineen ja velvollisuuksineen.

Vuokralainen vastaa ruokatilán (1.004/H) puhtaanapidosta. Vuokralaisella on oikeus sijoittaa ruokatalaan (1.004/H) lounaslinjasto ja irtokalusteita mm. pöytäryhmit.

Vuokraan ei sisälly mm. tilojen puhtaanapito eikä erillisveloitettavat tilaustyöt.

Vuokranantaja vastaa kiinteistä kylmä- ja pakastinhuoneista laitteistoineen.

Vuokralainen voi käyttää H-rakennuksen 0.kerroksen suoraikäyttötilojen välittömässä läheisyydessä olevia keittiötiloja ja kulkureittejä. Tästä poikkeavasta käytöstä tulee ilmoittaa vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa näiden tilojen siivouksesta. Vuokranantajalla on oikeus ottaa näitä tiloja käyttöönsä, kuitenkin siten, että vuokralaisen toiminnan jatkuminen alueella varmistetaan.

Vuokralaisen vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä välittömistä vahingoista on viisi (5) miljoonaa euroa.

Muutokset sopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

9. ALLEKIRJOITUKSET

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleento-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta.

Vuokrasopimus sitoo vuokralaista heti, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokranantajaa vasta sitten, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrausta koskeva viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman.

Vuokranantaja: Pirkanmaan hyvinvointialue	Vuokralainen: Pirkanmaan Voimia Oy
_____ Petri Laurikka kiinteistöjohtaja	_____ Tarja Alatalo liiketoimintajohtaja

1 HUONEISTON KUNTO JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa missä se nyt on, jolle vuokrauskohteen kunnosta tai muutostöistä ole erikseen sovittu liitteessä.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sopimuksessa mainittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan siihen sisältyvää toimintaa, johon vuokratut tilat on vuokrattu, eikä niistä saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

2 VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

Vuokra kattaa kiinteistön pääomakulujen lisäksi toimitilojen hallinnointikustannukset, kiinteistöveron ja -vakuutuksen kustannukset. Vuokra sisältää lämmityksen ja talousveden sekä kiinteistön yleiset turvapalvelut, että ulkoalueiden hoidon ja tavanomaisen yhdyskuntajätteen jätehuollon.

Vuokra ei sisällä tilojen puhtaanapitoa eikä erillisveloitettavia tilaus töitä. Vuokralainen tekee em. sopimukseen sisällyttämistä palveluista erillisen sopimuksen.

Vuokralainen hankkii ja ylläpitää toimintansa vaatimat kalusteet, laitteet, järjestelmät, tietoliikenneyhteydet ja vastaavat.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattujen tilojen sisäpuolisesta vartiointista ja turvapalveluista. Vuokralainen voi varustaa vuokratut tilat omilla tilaturvallisuusjärjestelmillään (lukitus, kulunvalvonta, kameravalvonta, murtoilmaisujärjestelmä) ainoastaan, mikäli siitä on sovittu erikseen etukäteen vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen vastaa omien turvallisuusjärjestelmiensä sopimuksista ja laitteiden, järjestelmien ja palvelujen hankinta-, käyttö-, ylläpito-, ja huoltokustannuksista.

Vuokralainen purkaa vuokrasuhteen päättyessä tällaisen järjestelmän kokonaisuudessaan pois ja palauttaa tilat siihen kuntoon, jossa ne olivat tiloja vuokrattaessa. Rakennuksen yleisten tilojen oviin muutoksia ei saa tehdä.

3 UUDET JULKISET VEROT JA MAKSUT

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraus toimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

4 VIIVÄSTYSKORKO

Mikäli vuokranmaksu tai muu tämän vuokrasopimuksen mukainen maksu viivästyy, vuokralainen maksaa myöhästysneelle vuokralle tai maksulle viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

5 VAKUUS

Vakuuden tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokranantaja ei maksa rahana saamalleen vakuudelle korkoa taikka mitään muitakaan kustannuksia. Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaista tai kolmatta osapuolta enempää kuulematta ja ilman tuomioistuimen tai välimiesoikeuden päätöstä vakuutta vuokralaiselta olevien saatavien suorituksiksi, mikäli vuokralainen jättää vuokria, viivästyskorkoja tai käsittelykuluja suorittamatta, vahingoittaa huoneistoa tahallisesti tai tuottamuksellisesti taikka jättää muutoin tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita täyttämättä. Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää vakuutta mm. uudelleensarjoituskustannuksiin, mikäli vuokralainen ei palauta vuokranantajalle kaikkia vuokrattuihin tiloihin koskevia avaimia muuttopäivänä.

Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty edellä olevassa kappaleessa selvitetystä tavalla, palautetaan vuokralaiselle neljän toista (14) vuorokauden kuluessa vakuuden voimassaolon (kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisestä) päättymisestä.

6 VUOKRAKOHTEEN YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan irtaimiston, kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralaisen ylläpitovastuu kattaa vuokrattujen tilojen ulkopuolella olevat rakennelmat, järjestelmät ja laitteet yms. jos ne palvelevat pelkästään vuokralaisen toimintaa.

Vuokralainen vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettu vuokralaisen toiminnan erityistarpeisiin.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön piha-alueiden, rakenteiden (perustukset, vesikatko, julkisivut, runko, seinät), kiinteästi asennettujen kalusteiden, sisäpuolisten pintojen (tavanomainen kuluminen), teknisten perusjärjestelmien kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista sekä vuokranantajan hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta, uusimiskustannuksista ja siivouksesta. Ikkunoiden ja ovien uusiminen, kunnostaminen tai tiivistäminen sekä teknisten perusjärjestelmien, huolto ja säätötoimenpiteet kuuluvat vuokranantajalle.

Vuokranantajan vastuulla oleviin teknisiin perusjärjestelmiin kuuluvat esim. lämmitysverkosto, sähkö- ja tietoliikenneverkosto (pistorasioihin asti), vesi- ja viemäriverkosto (myös hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), kiinteistöautomaatio, kiinteistön lukitusjärjestelmä sekä ilmastointijärjestelmä päätelaitteineen.

Vuokrattuihin tiloihin mahdollisesti kuuluvissa kellaritiloissa on tavara säilytettävä vähintään 10 cm lattiatason yläpuolella. Kosteudelle altista tavaraa ei kellaritiloissa saa lainkaan säilyttää.

7 IRTAIMISTON PUHDISTAMINEN

Jos kalusteita, tietokoneita ym. laitteita ja tarvikkeita, arkistomateriaalia ja muuta irtaimistoa siirretään vuokrattuihin tiloihin kohteesta, jossa on todettu tai epäilty olevan sisäilmaepäpuhtauksia, on vuokralaisen käytettävä ne ennen näihin tiloihin siirtämistä sisäilmaongelmiin perehtyneen asiantuntijayrityksen puhdistettavana. Vuokralainen vastaa puhdistuskustannuksista, samoin kuin niistä kustannuksista, joita puhdistuksen laiminlyönnin johdosta mahdollisesti tämän sopimuksen kohteena olevissa tiloissa/rakennuksissa aiheutuu.

8 VUOKRANANTAJAN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan rakennuksessa ja huoneistossa välittömästi hoitotoimenpiteitä tai korjaus- tai muutostyötä, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.

Vuokranantaja saa teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällaisissa tapauksissa sopimuksen purko-oikeutta.

9 VUOKRALAISEN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokralainen voi kustannuksellaan, mikäli muuta ei sovi etukäteen, ja asiasta vuokranantajan kirjallisen luvan saatuaan suorittaa vuokra-aikana vuokrakohteessa muutostöitä. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä. Vuokranantajalla on perustellusta syystä oikeus olla myöntämättä lupaa.

Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisilmoituksia tai viranomaislupia, on vuokralainen vastuussa niiden tekemisestä tai hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen vastaa siitä, että saatuja lupia noudatetaan, ja että työn laadun ja käytettävien materiaalien osalta noudatetaan hyvää rakentamistapaa, joka pitää sisällään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annettujen määräysten ja ohjeiden noudattamista.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupaa tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä vuokrakohteessa, on vuokralaisen omalla kustannuksellaan saatettava tilat ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Vuokrakauden aikana tehtävät muutostyöt jäävät vuokranantajan hyväksi ilman erillistä korvausta vuokrakauden loppussa, ellei vuokranantaja vaadi muutostöitä poistettavaksi.

10 JAKELUHÄIRIÖT JA -KATKOKSET

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa (sis. mahdolliset hissit) tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai vuokrakohteessa sijaitsevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

11 VUOKRANANTAJAN PÄÄSY HUONEISTOON

Vuokranantajalla tai hänen valtuuttamallaan henkilöllä on oikeus päästä viipymättä vuokralaisen huoneistoon, kun se on tarpeen huoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai korjaustöiden suorittamista, suunnittelua tai valvomista varten.

Vuokranantajan on suoritettava työt niin, ettei niistä aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Vuokranantajan on ilmoitettava käynnistä ennakoon.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi huoltotoimenpide tai muu muutos- tai korjaustyö, jota ei voida siirtää aiheuttamatta vahinkoa.

Tämän lisäksi vuokranantajalla on oikeus näyttää vuokralaisen hallinnassa olevaa huoneistoa myymistä tai vuokraamista varten.

12 ILMOITUSVELVOLLISUUS VAHINKOTILANTEISSA

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenmisen estämiseksi suoritettava viipymättä. Erityisesti tämä koskee vesivuotoja, vakavia turvallisuuspuutteita sähkölaitteissa tai puutteellisuuksia vesieristeissä tai vesikalusteissa. Vuokralainen vastaa ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuneesta lisävahingosta.

Vuokralaisen on pyrittävä myös omalla toiminnallaan estämään lisävahinkojen syntyminen. Vuokranantaja tai vakuutusyhtiö korvaa tästä aiheutuneet kustannukset.

13 VAKUUTTAMINEN

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöllä on hankittu tavanomainen kiinteistövakuutus. Kiinteistön vakuutus kattaa esim. vesi- ja palovahingot kiinteistön osalta, mutta ei vuokralaisen tai hänen tiloissaan säilytettävää kolmannen omaisuutta eikä vuokralaisen huolimattomuudellaan toisille aiheuttamia vahinkoja.

Vuokralainen vastaa siitä, että hänellä on riittävä vakuutusturva vastuuvahinkojen, murtojen, vesi- ja palovahinkojen sekä toiminnan keskeytymisen varalta. Ellei vakuutusta ole, vuokralainen vastaa myös niistä vahingoista itse, jotka vakuutus olisi korvannut.

Vuokralainen on vuokranantajaan nähden vastuussa vahingoista, joista vuokranantaja on kolmanteen nähden vastuussa isännänvastuun perusteella ja siitä isännänvastuusta joka on tällä vuokrasopimuksella siirretty vuokralaiselle. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei vahingon aiheuttaja ole Vuokranantaja tai Vuokranantajan edustaja.

14 AVAIMET/KULKUTUNNISTEET

Vuokralainen on velvollinen nimeämään yhteyshenkilön, jolla on oikeus sopimuskauden aikana myöntää kulkuoikeuksia vuokralaisen hallinnassa oleviin vuokrattuihin tiloihin.

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle sovitun määrän avaimia ja kulkutunnisteita. Mahdollisista lisävaimista ja kulkutunnisteita peritään tilaushetkellä voimassa olevan hinnaston mukainen korvaus. Kulkutunnisteet ja avaimet luovutetaan vuokralaiselle/ vuokralaisen nimeämän yhteyshenkilön ilmoittamille henkilöille kuittausta vastaan.

Vuokralainen on vastuussa avainten ja kulkutunnisteiden turvallisuudesta käytöstä ja palauttamisesta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kulkutunnisteiden tai avaimien katoamisesta tai varastamisesta aiheutuvat kustannukset mukaan lukien tarpeelliset uudeleensarjoituskulut.

15 OPASTEET, KYLTIT, VALOMAINOKSET

Kaikki opasteet, kyltit ja valomainokset yms. on asennettava vuokranantajan laatimaa yleissuunnitelmaa noudattaen. Näiden asennuksissa on huomioitava viranomaismääräykset. Viranomaisluvista mahdollisesti aiheutuvat kustannukset maksaa vuokralainen.

Vuokrattujen tilojen sisäpuolelle vuokralainen saa asentaa omakustanteisesti teippauksia ja kilpiä yms. Vuokrattujen tilojen ulkopuolelle, kuten yleisiin tiloihin tai ulkoalueille vuokralainen ei saa kiinnittää opastekilpiä, mainoksia, teippauksia yms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen on velvollinen poistamaan kustannuksellaan kaikki tämän kohdan mukaiset opasteet, kyltit, valomainokset yms. vuokrasopimuksen päättyessä sekä paikata niiden poistamisesta aiheutuvat jäljet.

16 JÄTEHUOLTO

Vuokranantaja vastaa tavanomaisen jätehuollon järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja on laatinut jätehuolto-ohjeen, jota vuokralaisen on noudatettava.

Tavanomaisella jätehuollolla tarkoitetaan jätehuollon järjestämistä sellaiselle toimisto- tai palvelutoiminnassa syntyvälle jätteelle, joka voidaan ominaisuusiltaan, määrältään ja koostumukseltaan rinnastaa asumisessa syntyvään jätteeseen. Tavanomaisen jätehuollon kustannukset sisältyvät vuokralaiselta perittävään vuokraan.

Roskien ja jätteiden pidempiaikainen säilytys vuokralaisen tiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön

omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaisesti. Pahvi ja kartonki on puristettava kasaan ennen astiaan laittamista.

Vuokralaisen tulee omalla kustannuksella viedä roskat ja jätteet suoraan jätteiden käsittelylaitokselle, jos jäte on sen laatuista, että sille ei ole asianmukaista paikkaa kiinteistön jäteasemalla. Jätteiden käsittelylaitokselle on toimitettava itse esim. remontista tai muutosta syntyneet tavallista suuremmat jäte-erät, käytöstä poistetut kalusteet, elektroniikka, kodinkoneet ja sähkölaitteet, sekä sellaiset jätteet, jotka eivät mahdu suuren kokonsa vuoksi kiinteistön jäteasemalle.

Muun jätteen sekä vaarallisten jätteiden, että tietosuojattavan jätteen jätehuollosta, käsittelystä ja niistä syntyneistä kustannuksista sekä esim. kuormalavojen kierrättämisestä tai hävittämisestä vastaa vuokralainen.

17 HUONEISTON KUNTO VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ JA AVAIMET

Vuokratut tilat tulee luovuttaa sovitus kunnossa vuokranantajalle vuokra-ajan viimeisenä päivänä viimeistään klo 23.59.

Vuokrasuhteen päätyttyä tilat on palautettava siivottuina sekä muutoin luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa. Vuokrasuhteen päätyttyä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokrasuhteen päätyttyä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratut tilat ja koskevat avaimet muuttopäivänä Vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

18 VIRANOMAISMÄÄRÄYKSET JA LUVAT

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat ja vastaa niiden kustannuksista. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa ja vuokratuissa tiloissa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot sekä toimimaan siten, ettei toiminta tai vuokralaisen toiminnassaan käyttämät materiaalit ja aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille, eikä aiheuta haittaa potilashoidolle.

19 PELASTUSSUUNNITELMA JA OMAEHTOINEN VARAUTUMINEN

Vuokranantaja vastaa kiinteistön pelastussuunnitelman laatimisesta ja ylläpidosta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa erityisvaatimusten mukaisten pelastustoimenpiteiden suunnittelusta, ylläpidosta ja harjoittelusta ja toimittaa jäljennöksen pelastussuunnitelmastaan vuokranantajalle. Vuokranantaja liittää vuokralaisen toimittaman oman suunnitelman koko kiinteistön pelastussuunnitelmaan.

Vuokralainen on vuokratuissa tiloissa pelastuslain mukaisesti velvollinen ehkäisemään vaaratilanteiden syntymistä, varautumaan henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja varautumaan sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin se omatoimisesti kykenee.

Vuokralainen on velvollinen nimeämään yhteyshenkilön, joka vastaa sopimuskauden aikana vuokralaisen hallinnassa olevien vuokratujen tilojen pelastus- ja turvallisuus suunnittelusta.

20 YMPÄRISTÖMÄÄRÄYKSET

Vuokralaisen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen vuokrakohteen maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti. Mikäli vuokralaisen tai alivuokralaisen toiminnasta on aiheutunut vuokrakohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai

muita haitallisia ympäristövaikutuksia, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta kustannuksellaan. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut kohde vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

21 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaista. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

22 HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY

Käsitlemme asiakkaiden henkilötietoja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

23 MUUT EHDOT

Vuokralainen saa käyttää ainoastaan vuokranantajan ilmoittamia kulkureittejä vuokrattuihin tiloihin. Vuokralainen hyväksyy vuokranantajan ilmoittamat muut pysäköinti ja kulunvalvontajärjestelyt ja sitoutuu noudattamaan niitä.

Vuokralaisen pitää järjestää tavaroidensa päivittäisen kuljetuksen siten, että se ei aiheuta tarpeetonta haittaa muille alueella.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokranantajan ilmoittamia viikailmoitus- ja huoltopyyntöjärjestelmiä annetun ohjeistuksen mukaisesti.

Vuokranantaja edellyttää vuokralaisten käyttävän kuvallista henkilökorttia liikuttaessa kiinteistössä.

Vuokralainen ei saa tehdä tulitöitä vuokratuissa tiloissa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Tupakointi ja avotulen teko on kielletty kaikissa vuokranantajan tiloissa. Se on kielletty myös kiinteistön ulkotiloissa, erityisesti rakennuksen ulko-ovien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä. Kiinteistön yleiset tupakointipaikat on osoitettu erikseen kyltein.

24 JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa yleisiä järjestysmääräyksiä ja -sääntöjä sekä vuokranantajan antamia määräyksiä ja ohjeita. Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa sen vastuulle kuuluvia viranomais- ym. määräyksiä.

25 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIKESITYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti huoneiston sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus liitteineen sisältää osapuolten välisen ja vuokrasuhdetta koskevan sopimuksen kokonaisuudessaan ja kaikki aikaisemmat osapuolten väliset suulliset ja/tai kirjalliset sopimukset koskien vuokratujen tilojen vuokraamista lakkaavat olemasta voimassa. Kaikki muutokset tai lisäykset vuokrasopimukseen on sovittava kirjallisesti molempien osapuolten allekirjoittamalla sopimusmuutoksella, jotta ne olisivat päteviä.





