

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	
Osoite	c/o eQ Rahastoyhtiö Oy Aleksanterinkatu 19, 5. krs 00100 Helsinki	Y-tunnus 2473582-9
Yhteystiedot	www.eqhaku.fi (tai myöhemmin ilmoitettavat yhteystiedot)	Sähköposti eQREHallinto@eQ.fi tai www.eqhaku.fi yhteystiedot

Vuokralainen	Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus (/hetu)	3221308-6
Virallinen osoite	, 33520 Tampere		
Laskutustapa	Verkkolasku: ☒		Sähköposti: ☐
Sopimuksen yhteyshenkilö	Juha-Pekka Hirvimäki		
Sähköposti	juhapekka.hirvimaki@pirha.fi	Puhelin	0408338387
Kohteen yhteyshenkilö			
Sähköposti	Puhelin		
Vuokranantaja ei saa lähettää tiedotteita vuokralaiselle ☐			
Vuokranantaja ei saa lähettää tyytyväisyyskyselyä vuokralaiselle ☐			

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohde	Kiinteistö Oy Tampereen Itsenäisyydenkatu 21		
Kohteen nimi	Tammelakeskus	Osoite	Itsenäisyydenkatu 21, 33500 Tampere
Vuokrattavat tilat	Vuokrattava(t) tila(t) esitetty pohjakuvaliitteessä.	Tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus	Terveyskeskus
Konseptikuvaus	Tammelan terveyskeskus		
Vuokrattavien tilojen pinta-ala yhteensä noin (ei tarkistusmitattu), Vuokrattavat tilat ja niiden m² esitetty pohjakuvaliitteessä (joka on määräävä).		5311,5 m ²	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus voimassa määräajan	Vuokrakauden alkamispäivä, hallintaoikeuden luovutus- ja maksuvelvollisuuden alkamispäivä 1.1.2027	Päättymispäivä 30.6.2029
-----------------------------------	--	------------------------------------

4. VUOKRA JA MAKSUT

4.1 Yhteenveto vuokran määrästä ja arvonlisäverosta

A) PÄÄOMAVUOKRA	
Vuokrasopimuksen pääomavuokra sopimuksen allekirjoitushetkellä Veroton/kk (ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla)	103 043,10 €
B) YLLÄPITOVUOKRA	
Arvio vuokrattujen tilojen ylläpitovuokrasta per vuokrattu m² Veroton/kk per vuokrattu m ² (<u>arvio sopimuksen allekirjoitushetkellä</u> , joka muuttuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisella tavalla; ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla):	
<i>Vuokralaisen toiminta kokonaan arvonlisäverollista:</i> 6,52 €/kk/m ² (arvio vuodelle 2025)	Arvio ylläpitovuokrasta sopimuksen allekirjoitushetkellä: 34 630,98 €
Arvio vuokrasta yhteensä sopimuksen alkutilanteessa, ilman ALV:a (pois lukien mahdollinen muutostyökustannuksiin perustuva investointivuokra): Mahdolliset vuokran lisäksi maksettavat muutostyökorvaukset yms. on esitetty kohdassa 7	137 674,08 €/kuukausi
Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä
Vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä arvonlisäverolain edellyttämässä laajuudessa ja vuokraan lisätään ALV: Kyllä ☒ / Ei ☐	ALV:n lisäehdot Mikäli vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä, vuokrasopimukseen sovelletaan ehtojen (liite 1) kohtaa 4.2 (mutta ei kohtia 4.3 ja 4.4). Mikäli vuokratut tilat eivät ole arvonlisäverollisessa käytössä, sovelletaan ehtojen (liite 1) kohtia 4.3, 4.4 ja 4.5 (mutta ei kohtaa 4.2, ellei kohdasta 4.3 muuta johdu).

4.2 Vuokran tarkistus

Tarkistukset tehdään sopimuksen ehtojen mukaisesti alla määriteltujen sovittujen indeksien ja korotuksien perusteella.

Elinkustannusindeksillä tarkistettavat maksulajit	Pääomavuokra ja erilliskorvaukset
Perusvuokra, jota tarkistetaan	Tässä sopimuksessa mainittu pääomavuokra ja erilliskorvaukset ilman arvonlisäveroa
Huomioitava elinkustannusindeksin muutos	100 % muutoksesta
Perusindeksin kuukausi ja vuosi	Syyskuu 2025
Tarkistuksen lisätieto	Pääomavuokra tarkistetaan kerran vuodessa joulukuussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan 1.1 alkaen. Ei minimikorotusta. Kts. lisäksi kohta 10 "Muut ehdot".
Ensimmäinen tarkistus	1.1.2027
Vuokra tarkistetaan alkamispäivänä	☒
Ylläpitovuokran taseus ja tarkistus seuraavalle vuodelle Ylläpitovuokra tasataan perustuen toteutuneisiin kustannuksiin ja tarkistetaan aina seuraavalle vuodelle vastaamaan ylläpitokulujen arviota, kuten on tarkemmin sovittu (ks. liite 1).	

5. VUOKRATILAN HYÖDYKKEET JA LIITTYVÄT PALVELUT

PERUSHYÖDYKKEET

	Normaali kulutus sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus (€/kk, ALV 0 %)*	Käyttöperusteinen veloitus**	Vuokralainen tekee oman sopimuksen palveluntuottajan kanssa	Ei käytössä	Lisätietoja
Vesi	☒		☐	N/A	☐	
Lämpö	☒		☐	N/A	☐	
Sähkö/ vuokralaisen vuokraamat tilat	☒		☐	☐	☐	
Jäähdytys (kauko- tai muu jäähdytys/vii lennys)	☐		☐	☐	☒	
Muu	☐		☐	☐	☐	

* ALV-käsittely on sama kuin laskutettavan pääomavuokran osalta, jos vuokranantaja laskuttaa erilliskorvauksen. Jos erilliskorvauksen laskuttaa kiinteistöyhtiö ja/tai ulkopuolinen palveluntarjoaja, niin ALV lisätään, mikäli soveltuva sääntely niin edellyttää (sääntelyn mukaan riippumatta vuokralaisen harjoittaman liiketoiminnan arvonlisäverollisuudesta).

** Käyttöperusteisen veloituksen voi tehdä vuokranantaja, kiinteistöyhtiö ja/tai ulkopuolinen palveluntarjoaja. Ulkopuolinen palveluntarjoaja voi edellyttää erillisen sopimuksen tekemistä kyseisestä palvelusta heidän ehdoillaan.

Kaikkia yllä olevia koskee vuokrasopimuksen ehtojen mukaiset tarkennukset ja rajoitukset. Erilliskorvauksia tarkistetaan kohdan 4.2 mukaisten vuokrantarkistuksen ehtojen mukaisesti.

6. VAKUUS

Vuokralaisen luottotietoluokka sopimuksen allekirjoitushetkellä		Public entity
Vakuuden arvo	Hyväksyttävä vakuuslaji*	Viimeinen toimituspäivämäärä
Ei vakuutta		

*Vakuuden tulee olla ehtojensa mukaisesti voimassa koko vuokra-ajan ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Kts lisäksi yleiset ehdot kohta 10.

7. VUOKRALAISEN TILOJEN MAHDOLLISET MUUTOSTYÖT

Vuokralainen tekee muutostöitä ennen vuokrakauden alkua	Ei
Vuokralainen tekee muutostöitä vuokrakauden alkamisen jälkeen	Ei
Vuokranantaja tekee muutostöitä ennen vuokrakauden alkua	Ei

8. SOPIMUSEHDOT JA LIITTEET

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

Liite 1 – Vuokrasopimuksen ehdot

Liite 2 – Ylläpidon vastuunjakotaulukko

Liite 3 – Pohja- ja/tai sijaintipiirros

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

9. MUUT EHDOT

Tämä vuokrasopimus korvaa osapuolten välisen 25.5.2021 allekirjoitetun samaa vuokrakohdetta koskevan voimassa olevan vuokrasopimuksen, joka päätetään tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamispäivään yhteisymmärryksessä siten, ettei vuokralaisella ole mitään vaatimuksia vuokranantajaa kohtaan kyseisestä vuokrasopimuksesta. Tämä vuokrasopimus ei vapauta vuokralaista mistään vanhan vuokrasopimuksen mukaisista täyttämättömistä velvoitteista, jotka ovat syntyneet ennen tämän vuokrasopimuksen alkamispäivää. Vuokralainen on siten vastuussa muun muassa siitä, että kaikki maksamattomat vuokrat ml. ylläpitovuokran tasaukset maksetaan vanhan vuokrasopimuksen mukaisesti ja, että vuokratiloja on ylläpidetty ja hoidettu moitteettomasti. Vuokratilat tulee tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättyessä luovuttaa vanhan 25.5.2021 allekirjoitetun vuokrasopimuksen kunnan mukaisena (lukuun ottamatta normaalia kulumista), elleivät osapuolet sovi toisin.

Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimuksen vuokrakautta 6 kuukaudella tämän vuokrasopimuksen ehdoin ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään 12 kuukautta etukäteen eli 29.6.2028 mennessä, edellyttäen että vuokralaisella ei ole ollut

maksamattomia vuokria ja vuokralainen on noudattanut vuokrasopimuksen ehtoja. Mikäli vuokranantaja ei ole vastaanottanut ilmoitusta 29.6.2028 mennessä, päättyy vuokra-aika alkuperäisenä päättymispäivänä.

Pääomavuokra tarkistetaan yleisten ehtojen (liite 1) kohdasta 5.1 poiketen kerran vuodessa joulukuussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan 1.1 alkaen. Ei minimikorotusta.

10. ALLEKIRJOITUKSET

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin (sisältäen muun muassa vuokrasopimuksen ehdot, jotka ovat liitteenä 1 ja erottamaton osa tätä sopimusta) ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin vuokranantajan vuokralleanto-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta. Allekirjoitettu versio vuokrasopimuksesta toimitetaan osapuolille loppuun saatetun allekirjoitusprosessin yhteydessä. Vuokranantajan puolesta ja sen lukuun sopimuksen allekirjoittaa eQ Rahastoyhtiö Oy, jota edustaa kaksi ko. yhtiön edustamisoikeutettua henkilöä yhdessä.

Tämä sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitoviksi vasta sen jälkeen, kun vuokralaisen ja vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet.

Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivä on viimeisen allekirjoituksen päivämäärä.

Vuokralainen

<#DS.Vuokralaisen allekirjoittaja 1.1#>

<#DS.Vuokralaisen allekirjoittaja 2.1#>

<#DD.Vuokralaisen allekirjoittaja 1.1#>

<#DD.Vuokralaisen allekirjoittaja 2.1#>

[nimenselvennys]

[nimenselvennys]

<#DS.Vuokralaisen allekirjoittaja 2.2#>

<#DD.Vuokralaisen allekirjoittaja 2.2#>

[nimenselvennys]

Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto

eQ Rahastoyhtiö Oy:n edustamana, mikä toimii vuokranantajana olevan erikoissijoitusrahaston puolesta ja lukuun

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 1.1#>

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 2.1#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 1.1#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 2.1#>

Aleksi Keskinen
Kiinteistökohteen vastaava

Katja Holmström
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 2.2#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 2.2#>

Marjaana Berger
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

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

VUOKRATUT TILAT, VUOKRA JA VAKUUS:

1. Käyttötarkoitus ja pinta-ala

- 1.1 Vuokrattujen tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus on kuvattu vuokrasopimuslomakkeen kohdassa 2. Selvyden vuoksi todetaan, että mikäli vuokrattuihin tiloihin kuuluu pohjakuvien mukaisesti esim. varasto-, ullakko- tai muita tiloja, määräytyy tällaisten tilojen käyttötarkoitus pohjakuvien mukaisesti.
- 1.2 Vuokrattujen tilojen sovitusta käyttötarkoituksesta tai sovitusta konseptista poikkeamiseen on saatava vuokranantajan etukäteinen kirjallinen lupa.
- 1.3 Vuokralaisen on harjoitettava aktiivisesti koko vuokra-ajan vuokratuissa tiloissa sitä käyttötarkoituksen mukaista liiketoimintaansa, johon vuokratut tilat on vuokrattu. Mikäli kyseessä on liiketila, tulee liiketila pitää avoimena normaalien aukioloaikojen mukaisesti tai sen mukaan mitä muualla tässä vuokrasopimuksessa on mahdollisesti tarkemmin sovittu.
- 1.4 Vuokran määrittelyssä ei ole käytetty perusteena pelkästään vuokrakohteen pinta-alaa. Mahdolliset pinta-alan tarkistusmittaukset eivät vaikuta vuokran tai ylläpitokorvausten määrään. Ylläpituvookran perusteena käytetään vuokranantajan lopullisista piirustuksista tarkistusmitattuja neliöitä tässä sopimuksessa mahdollisesti mainituista muista neliöistä huolimatta.

2. Aktiivinen toimimisvelvoite

- 2.1 Vuokralainen on velvollinen harjoittamaan vuokratuissa tiloissa aktiivista käyttötarkoituksen mukaista liiketoimintaa.
- 2.2 Vuokratuissa tiloissa ei saa harjoittaa edes väliaikaisesti muuta toimintaa kuin mitä vuokrasopimuksessa on käyttötarkoitukseksi määritelty (tai olla harjoittamatta ko. toimintaa) ilman vuokranantajan kirjallista etukäteistä lupaa.

3. Vuokrattujen tilojen hallinnan luovutus

- 3.1 Vakuus on toimitettava ennen vuokrattujen tilojen hallinnan luovutusta ja ensimmäinen vuokra on maksettava etukäteen vuokranantajan niin vaatiessa. Vuokralaisella on velvollisuus tarkastaa vuokrakohteen kunto hallinnan luovutuksessa.
- 3.2 Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta hallinnan viivästyksen vuoksi. Vuokralainen saa korvauksena hallinnan viivästyksestä 20 % laskennallisesta päiväkohtaisesta vuokrasta kutakin viivästynyttä päivää kohti, kuitenkin enintään yhden (1) kuukauden vuokraa vastaavan määrän. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta korvaukseen, mikäli viivästys aiheutuu vuokralaisesta.
- 3.3 Vuokralainen on tutustunut huolellisesti vuokrakohteeseen. Vuokralainen on todennut vuokrakohteen ja vuokrattujen tilojen laitteineen olevan siinä kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat. Jollei muuta ole kirjallisesti sovittu, ei vuokratuissa tiloissa tehdä muutostöitä ennen vuokra-ajan alkamista.
- 3.4 Mikäli vuokrasopimuslomakkeen kohdassa 3 on sovittu, että vuokra-ajan alkamispäivä on arvio, ja myöhemmin ilmenee epäselvyyttä vuokra-ajan alkamispäivästä, tulkitaan arviopäivä alkamispäiväksi.

4. Arvonlisävero

- 4.1 Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnastaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi.
- 4.2 Vuokraan lisätään aina arvonlisävero, joka on kulloinkin

voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat ovat koko vuokra-ajan 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 (mukaan lukien kiinteistöyhtiö) velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Kaikkiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin (sisältäen vuokrat) lisätään aina kulloinkin arvonlisävero.

- 4.3 Mikäli vuokrasopimuslomakkeen kohdassa 4.1 on kirjallisesti todettu, että Vuokralainen ei vuokrasopimuksen allekirjoittamisen aikaan ole toiminnastaan arvonlisäverovelvollinen, ei tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin lisätä arvonlisäveroa. Mikäli vuokralaisen toiminta vuokra-aikana muuttuu arvonlisäverovelvolliseksi, on vuokralaisen ilmoitettava tästä vuokranantajalle viipymättä. Toiminnan muuttuessa arvonlisäverovelvolliseksi sovelletaan vuokrasopimukseen kohtaa 4.2.

- 4.4 Mikäli vuokrakohteen tilat on vuokrattu arvonlisäverottomaan käyttöön (tai käyttö muuttuu arvonlisäverottomaksi vuokra-ajan kuluessa), vuokranantajalla/kiinteistöyhtiöllä on tällöin oikeus veloittaa vuokralaiselta ylläpituvookran yhteydessä erä, joka vastaa sitä euromäärää, joka on kiinteistöyhtiölle vähennyskelvotonta arvonlisäverotuksessa sen vuoksi, että tällä sopimuksella vuokratut tilat ovat arvonlisäverottomassa käytössä.

- 4.5 Mikäli vuokralaisen toiminta muuttuu vuokrakauden aikana arvonlisäverottomaksi (toiminnan muutoksen tai sääntelyn tai ohjeistuksien muutoksen seurauksena), vuokranantaja on oikeutettu laskuttamaan vuokralaiselta euro-eurosta kaikki ne kiinteistökohteen kiinteistöinvestointien vähennetyt arvonlisäverot, jotka vuokranantaja (tai kiinteistöyhtiö) joutuu palauttamaan verottajalle sen johdosta ja siltä osin kuin palauttaminen johtuu vuokralaisen harjoittaman toiminnan muuttumisesta arvonlisäverottomaksi.

5. Vuokran ja erilliskorvausten tarkistaminen

- 5.1 Pääomavuokra ja vuokrasopimuslomakkeella sovittujen hyödykkeiden, yhteiskäyttöisten tilojen ja käyttäjäpalveluiden erilliskorvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Pääomavuokran ja erilliskorvausten arvonlisäverotonta määrää tarkistetaan vuosittain joulukuussa ja kesäkuussa elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti. Perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksessa määriteltyä indeksilukemaa. Tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku, lähtökohtaisesti marraskuun ja toukokuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa ja muita edellä tässä kohdassa eriteltyjä maksuja maksetaan 1.1. ja 1.7. alkaen (tai vuokrasopimuksessa mahdollisesti määritellyn muun tarkistuskuukauden alusta lukien).
- 5.2 Jos elinkustannusindeksi laskee, ei pääomavuokran ja erilliskorvausten määrää kuitenkaan alenneta.
- 5.3 Jos elinkustannusindeksi on noussut tarkistushetkellä vähemmän kuin vuokrasopimuksessa sovittu vähimmäiskorotusprosentti on, sovelletaan pääomavuokran ja erilliskorvausten tarkistamiseen elinkustannusindeksin sijaan vähimmäiskorotusprosenttia.
- 5.4 Mikäli Tilastokeskus lakkaa julkaisemasta elinkustannusindeksiä (tai muuta indeksiä, johon vuokra on sidottu) tai sen laskentaperusteita muutetaan olennaisesti tai indeksiin käyttäminen kielletään, sovelletaan toista vastaavanlaista indeksiä tai muuta vastaavaa tapaa tarkistaa pääomavuokraa ja erilliskorvauksia tämän vuokrasopimuksen periaatteiden mukaisesti. Vuokranantaja ei menetä oikeutta vuokratarkistamiseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi vuokratarkistusilmoitusta.

5.5 Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu investointivuokrasta ja/tai ns. "ALV-vuokrasta", niitä ei tarkisteta kuten pääomavuokraa.

6. Liikevaihtosidonnainen vuokra (mikäli soveltuu)

6.1 Mikäli vuokrasopimuslomakkeen kohdassa 4.1 on sovittu pääomavuokran lisäksi maksettavasta liikevaihtosidonnaisesta vuokrasta, noudatetaan tätä kohtaa.

6.2 Liikevaihtoon luetaan vuokratuissa tiloissa tuotteiden ja palveluiden myynnistä saadut tuotot, joista on vähennetty myönnettyt alennukset sekä arvonalisävero, ja muut välittömästi myynnin määrään perustuvat verot (kirjanpitolain (1336/1997) 4:1 §). Selvyydeksi todetaan, että liikevaihtoon lasketaan lisäksi (i) ns. click-and-collect-myynti vuokratuissa tiloissa, (ii) liikevaihto, joka kertyy vuokralaisen jollekin konserniyhtiölle vuokratuissa tiloissa harjoitetusta myynnistä ja (iii) mahdollisen ali- ja/tai edelleenvuokrauksen liikevaihto.

6.3 Liikevaihtosidonnaisen vuokran tarkistamiseksi vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan toimittamaan vuokranantajalle tilintarkastajansa allekirjoittaman laskelman vuokrattujen tilojen vuotuisesta (kalenterivuosi) liikevaihdosta seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä. Vuokranantajalla on halutessaan oikeus perehtyä kirjanpitoaineistoon neuvonantajiansa kanssa. Liikevaihtolaskelman perusteella vuokranantaja laskuttaa liikevaihtovuokran minimipääomavuokran ylittävältä osalta. Mikäli vuotuinen liikevaihtosidonnaisen vuokran määrä ei ylitä vuotuista minimipääomavuokran määrää, ei vuokralaiselta laskuteta liikevaihtosidonnaista vuokraa. Minimipääomavuokraa tarkistetaan vuokrasopimuslomakkeen kohdan 4.2 mukaisesti eikä sen määrää alenneta. Mikäli vuokralainen ei ole tarkistusajankohtana toiminut vuokrakohteessa 12 kuukautta, lasketaan liikevaihtosidonnainen vuokra vuokralaisen vuokrakohteessa toimimien kuukausien keskimääräisenä arvonalisäverottoman kuukausiliikevaihdon perusteella.

6.4 Tarkistusajankohta on vuosittain toukokuussa. Vuokranantajalla on oikeus vaihtaa perustellusta syystä tarkistusajankohtaa. Lopullinen liikevaihtosidonnainen pääomavuokra kultakin 12 kuukauden jaksolta laskutetaan em. liikevaihtoselvityksen perusteella, kun tarkastus on valmistunut. Minimipääomavuokran ja lopullisen liikevaihtoon perustuvan pääomavuokran erotus maksetaan vuokranantajalle laskua vastaan (maksuehto 14 pvä netto).

6.5 Mikäli vuokralainen ei toimita yllä kohdassa 6.3 kuvattua laskelmaa eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa menettelyään 14 päivän kuluessa, vuokralainen on velvollinen suorittamaan sopimussakkona 20 % korotettua minimipääomavuokraa siihen saakka, että laskelma toimitetaan ja vuokranantajalla on oikeus tehdä yllä kuvattu laskelma julkisista tiedoista saamallaan liikevaihtotiedoilla ja laskuttaa erotus vuokralaiselta. Sopimussakkona perittyä 20 % ei palauteta vuokralaiselle eikä huomioida mahdollisissa tasauslaskuissa.

7. Ylläpituvuokra ja sen määräytyminen

7.1 Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpituvuokraa, joka kattaa seuraavat kiinteistön/vuokrakohteen omistavan kiinteistöyhtiön kuluerät: kiinteistöyhtiön hallinto (esimerkiksi lakisääteinen yhtiöhallinto, kirjanpito ja tilintarkastus), koko kiinteistön huolto, kaikkien ulkoalueiden hoito, yhteisten alueiden siivous, vartiointi- ja muut turvallisuuspalvelut, kiinteistöpalvelut, kaupallinen managerointi (mukaan lukien mahdolliset asiakaspäälliköt, ei kuitenkaan vuokrausta edistäviä palveluita), lämmitys, jäähdytys, vesi ja jätevesi, kiinteistösähkö (sis. mm. mahdollisen geoenergiajärjestelmän käyttämä sähkö) ja kaasu, jätehuolto, taloteknisten-, ylläpito-, ja oman energiatuotannon järjestelmien ylläpitomaksut/kustannukset, kiinteistön jäsen- tai sertifiointimaksut, vahinkovakuutukset, maanvuokrat (maanvuokraa vastaava erä voidaan konvertoida osaksi pääomavuokraa, mikäli vuokranantaja ostaa tai lunastaa

maanvuokraoikeudella hallitun kiinteistön vuokra-aikana), kiinteistövero, kunnossapito, korjauskulut sekä muut hoitokulut. Luettelo ei ole tyhjentävä, vaan tarkoitus on, että kaikki kiinteistökohteen ylläpitokulut ovat osa ylläpituvuokran perustaa. Ylläpituvuokraan ei sisällytetä peruskorjauksia tai perusrannuksia eikä vuokranantajan vuokraustoiminnan kuluja.

7.2 Vuokranantaja järjestää koko kiinteistön yleisen sähkönhankinnan (ns. kiinteistösähkö), joka sisällytetään ylläpituvuokraan.

7.3 Kiinteistökohteessa mahdollisesti oleva aurinko- ja tai tuulienergiajärjestelmä, joka tuottaa kiinteistölle ns. kiinteistösähköä otetaan ylläpituvuokralaskennassa huomioon seuraavasti siltä osin kuin järjestelmä tuottaa kiinteistösähköä: a) ylläpituvuokra-arviossa arvioidaan järjestelmän tuottaman energian määrä tarkastelujaksolla laskennallisesti perustuen järjestelmän kokoon ja energiantuottopotentialiin ja b) edellä mainitusti arvioitu energiamäärä kerrotaan arvioidulla keskimääräisellä sähkön kokonaishinnalla, jos vastaava määrä energiaa ostettaisiin sähköverkosta. Ylläpituvuokraa tasattaessa a)-osalta käytetään järjestelmän tuottamaa mitattua energiamäärää ja b)-osalta kyseisen vuoden toteutunutta sähkön keskimääräistä kokonaishintaa. Vuokranantaja voi myös halutessaan käyttää laskennassa ostosähkön hintana edellä mainittua alemmalla (mutta ei ylempää) hintaa.

7.4 Kiinteistökohteessa mahdollisesti oleva geoenergiajärjestelmä, joka tuottaa kiinteistölle lämmitys- ja/tai viilennysenergiaa, otetaan ylläpituvuokralaskennassa huomioon seuraavasti: a) ylläpituvuokra-arviossa arvioidaan järjestelmän tuottaman lämmitys- ja viilennysenergian määrä tarkastelujaksolla laskennallisesti perustuen järjestelmän kokoon ja energiantuottopotentialiin ja b) edellä mainitusti arvioitu energiamäärä kerrotaan laskennallisella vastaavalla kaukolämmön energiahinnalla siten, että vastaava kaukolämmön laskennallinen hinta perustuu kyseisen kiinteistön kaukolämmön yksikköhintaan (painotettu keskihinta) ennen geoenergiajärjestelmän käyttöönottoa eli ns. perushintaan, josta vähennetään geoenergiajärjestelmän käyttämän kiinteistösähkön kustannukset. Vuokranantaja tarkistaa edellä mainittua ns. perushintaa säännöllisesti (esimerkiksi 1–2 vuoden välein) vastaamaan sen hetkistä vastaavaa kaukolämmön yksikköhintaa (painotettu keskihinta). Ylläpituvuokraa tasattaessa a)-osalta käytetään järjestelmän tuottamaa mitattua lämmitys- ja viilennysenergiämäärää ja b)-osalta edellä määritettyä hintaa. Vuokranantaja voi myös halutessaan käyttää laskennassa kaukolämmön laskennallisena energiahintana edellä mainittua alemmalla (mutta ei ylempää) hintaa.

7.5 Ylläpituvuokra määritellään per vuokrattu neliö suhteessa kiinteistöyhtiön omistamiin koko kiinteistön vuokrattaviin neliöihin. Vuokranantaja vastaa kiinteistöyhtiön omistaman kiinteistön mahdollisesti vuokraamattomien (mutta vuokrattavissa olevien) huoneistojen ylläpituvuokrasta. Vuokralaisen maksaman ylläpituvuokran peruste määritetään kohdan 1.4 mukaisesti.

7.6 Vuokranantaja vahvistaa kiinteistöyhtiön talousarvion perusteella alkavan vuoden ylläpituvuokran tavoitteellisesti edeltävän vuoden marraskuun loppuun mennessä, ja ensimmäisen vuokravuoden osalta vuokrattujen tilojen hallinnan luovutukseen mennessä, ellei ylläpituvuokraa ole vahvistettu jo vuokrasopimuksessa. Tarkistettua ylläpituvuokraa maksetaan tammikuun alusta lukien perustuen aina uuteen talousarvioon.

7.7 Ylläpituvuokra tasataan vuosittain toteutuneiden ylläpitokulujen mukaisesti siten, että toteutuneiden ylläpitokulujen ja talousarvion mukaisten veloitettujen ylläpitokulujen erotus suoritetaan hyvityksenä tai lisäveloituksena. Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan järjestämän kirjanpidon ja taloushallinnon kautta. Jos tilinpäätöksen ja ylläpituvuokralaskennan valmistuttua todetaan, että toteutuneet ylläpitokulut ovat poikenneet budjetoidusta, tasataan perityn

ylläpituvuokran määrää vastaavasti ylös- tai alaspäin vuosittain tavoitteellisesti elokuun loppuun mennessä. Vuokranantaja lähettää vuokralaiselle ylläpituvuokran tasauslaskelman ja ylläpituvuokran tasauslaskun tai palautusilmoituksen. Palautus-tai tasauslasku maksetaan 14 vrk maksuajalla.

- 7.8 Mikäli vuokra-aika päättyy kesken kiinteistöyhtiön/vuokranantajan tilikauden, on vuokralaisen tai vuokranantajan tällöin suoritettava ko. tilikauden aikana veloitetun ylläpituvuokran ja toteutuneiden kulujen erotus vuokra-ajan päättymispäivään mennessä laskettuna kertakorvauksena laskua vastaan, mikäli se on mahdollista laskea kesken tilikauden. Mikäli erotusta ei ole kohtuudella mahdollista laskea kesken tilikauden, voidaan se jättää laskematta; tällöin kummallakin osapuolella on oikeus vaatia erotuksen laskemista ja maksamista tilikauden päättymisen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
- 7.9 Vuokralaisella on oikeus tarkastaa ylläpituvuokran perustana oleva kirjainpito ja ylläpituvuokralaskelmat ilmoittamalla siitä etukäteen vuokranantajalle ja korvaamalla vuokranantajan/kiinteistöyhtiön tilitoimistolle tästä aiheutuvat kulut.
- 7.10 Vuokranantajan tulee kilpailuttaa ylläpituvuokraan kuuluvia palveluita siltä osin kuin se on tarkoituksenmukaista. Hinta-laatusuhteen lisäksi vuokranantajan tulee painottaa myös palveluiden ympäristöystävällisyysnäkökohtia.

8. Vuokralaisen hankkimat palvelut

- 8.1 Vuokralaisen tulee kustannuksellansa tehdä vuokrattuja tiloja koskeva sähkön toimitus- ja siirtosopimus valitsemansa sähköntoimittajan kanssa (ellei sopimuksessa ole muuta sovittu).
- 8.2 Vuokralainen solmii vuokrattuihin tiloihin liittyvät tarvitsemansa tietoliikenne-, telekommunikaatio-, siivous-, toimisto- yms. maksullisia erillispalveluja koskevat sopimukset suoraan ao. palveluntuottajien kanssa ja vastaa niiden kustannuksista. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan esimerkiksi mahdollisesta tarvitsemastaan lisävarustoinnista ja vuokrattujen tilojen sisäpuolisesta varustoinnista ja muista tarvitsemistaan turvallisuuspalveluista.

9. Hyödykkeet ja palvelut

- 9.1 Vuokrasopimukseen kuuluvat ja vuokrakohteessa tarjolla olevat hyödykkeet ja palvelut on määritelty ja sovitettu tarkemmin vuokrasopimuslomakkeella. Mikäli vuokranantaja tekee vuokrakohteessa tai sen hallinnoinnissa tarpeellisia muutoksia, jotka vaikuttavat hyödykkeisiin tai palveluihin, vuokranantaja tiedottaa näistä ja niihin tulevista muutoksista vuokralaista. Muutoksilla ei voida kuitenkaan kohtuuttomasti heikentää vuokralaisen palveluita vuokrakohteessa tässä vuokrasopimuksessa sovitusta ilman, että sillä olisi vaikutusta hinnoitteluun. Hyödykkeistä ja palveluista maksettavat erilliskorvaukset tarkistetaan vuokrasopimuslomakkeen kohdan 4.2 mukaisesti.
- 9.2 Kaikki vuokrasopimuksessa sovitut hyödyke- ja erilliskorvaukset voidaan laskuttaa myös suoraan vuokrakohteen omistavan kiinteistöyhtiön tai palveluntarjoajan toimesta. Korvauksiin lisätään arvonlisävero tai korvauksen perusteena voidaan käyttää arvonlisäverollista summaa sen mukaan, kumpi soveltuu.
- 9.3 Mikäli kiinteistössä myöhemmin siirrytään mittaroimaan perushyödykkeitä (vesi, lämpö, sähkö, jäähdytys, jäte) vuokratilakohtaisesti, eivätkä ne sisälly ylläpituvuokraan, on vuokranantajalla oikeus laskuttaa vuokralaista perushyödykkeistä todellisen kulutuksen mukaan. Vuokralainen sitoutuu maksamaan käyttäjäpalveluista sovittua korvausta koko sopimuskauden ajan.

10. Vakuus

- 10.1 Vuokralainen antaa vuokranantajalle kaikkien vuokralaisen vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokranantajan hyväksymän vakuuden, joka on määritelty vuokrasopimuslomakkeella. Vakuuden tulee olla ehtojensa mukaisesti voimassa koko vuokra-ajan ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 10.2 Vakuus on luovutettava ennen vuokrakohteen hallinnan luovutusta uhalla, että muutoin vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus. Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty jäljempänä selvitetystä tavalla, palautetaan vuokralaiselle viipymättä tämän vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.
- 10.3 Mikäli vakuus umpeutuu, erääntyy tai sen realisointi estyy vuokra-ajan aikana, vuokralainen sitoutuu uudistamaan vakuuden sopimuksessa määritellyn suuruusena korjattuna mahdollisilla indeksikorotuksilla (tai soveltuvin osin korvaamaan sen uudella vastaavan tasoisella vuokranantajan hyväksymällä vakuudella) viimeistään kolme (3) kuukautta ennen kuin vakuus umpeutuu tai erääntyy. Mikäli vuokranantaja joutuisi käyttämään vakuutta osittain tai kokonaan vuokrasopimuksen mukaisten vuokralaisen velvoitteiden täyttämiseksi, vuokralainen sitoutuu uudistamaan vakuuden sopimuksessa määritellyn suuruusena (tai soveltuvin osin korvaamaan sen uudella vastaavan tasoisella vuokranantajan hyväksymällä vakuudella) viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokranantaja on ilmoittanut käyttäneensä vakuutta tämän vuokrasopimuksen mukaisesti.
- 10.4 Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta vuokralaisen tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien kattamiseksi tai niiden saataviensa kattamiseen, jotka syntyvät, kun vuokranantaja suorittaa vuokralaisen puolesta tämän laiminlyömiä maksuja tai toimenpiteitä. Vuokranantajalla on aina oikeus realisoida vakuus vakuudenantajaa kuulematta ja ilman tuomiota tai päätöstä. Vakuutta voidaan käyttää myös vuokrakohteen mahdollisesti omistavan kiinteistöyhtiön perimien maksamattomien käyttökorvausten ja vastaavien maksujen ja/tai kiinteistöyhtiölle aiheutettujen vahinkojen korvausten perimiseksi.
- 10.5 Vuokranantaja ei maksa korkoa vakuutena olevalle rahasuoritukselle tai muulle vakuudelle. Vakuuden tulee aina olla siirrettävissä yhdessä vuokrasopimuksen kanssa ja sen tulee siten olla voimassa myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.
- 10.6 Mikäli vuokranantajan hallussa ei ole vuokrasopimuslomakkeella määritettyä vakuutta milloin tahansa vuokrakauden aikana, eikä vuokralainen toimita vakuutta 14 päivän kuluessa vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta, on vuokranantajalla oikeus periä vakuutta vastaava summa rahasaatavana (riippumatta siitä, minkä lajisesta vakuudesta vuokrasopimuslomakkeella on sovitettu) 30 päivän maksuajalla vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

11. Uudet verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen mahdollisesti määräämät vuokraustoimintaan tai kiinteistön hallintaan ja/tai omistamiseen tai vuokrattuihin tiloihin liittyvät uudet verot tai muut maksut, tai olemassa olevien verojen tai muiden maksujen korotukset lisätään vuokraan.

12. Viivästyskorko

Tämän sopimuksen mukaisiin maksusuorituksiin sovelletaan korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaista viivästyskorkoa. Vuokralainen korvaa lisäksi vuokranantajalle viivästymisestä aiheutuneet kohtuulliset perintäkulut.

VUOKRATTUJEN TILOJEN YLLÄPITO JA KORJAUKSET:

13. Vuokrattujen tilojen kunto ja taso

13.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattujen tilojen kalustamisesta tarpeidensa mukaan ja toimintansa vaatimista laitehankinnoista.

13.2 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vuokratuille tiloille aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja ylläpitämisestä, kuten esimerkiksi viranomaismääräysten aiheuttamista muutostyövaatimuksista vuokratuissa tiloissa.

14. Vuokralaisen ylläpito

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

14.2 Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen käytöstä aiheutuvista vähäisistä ns. pienkorjauksista, kuten esimerkiksi maalauksesta, tapetoinnista ja toimistotilan lattianpäällyksistä, vuokrattujen tilojen sisäisistä ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnon säilymisen edellyttämistä pienkorjauksista ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä. Vuokralainen vastaa myös oman toimintansa vuokratuille tiloille aiheuttamasta kulumisesta, rasiutuksesta sekä korjaus- ja muutostarpeesta (kuten esim. polttimoiden ja lamppujen uusiminen). Vastuista on sovittu tarkemmin vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

14.3 Vuokralainen vastaa vuokratuissa tiloissa olevien koneidensa, laitteidensa ja järjestelmiensä ylläpidosta. Lisäksi vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen vartiointista ja siivouksekustannuksista sekä ikkunapintojen pesusta. Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen ulkopuolellakin rakennelmien, järjestelmien, laitteiden yms. vastaavien kunnossapidosta, jos ne palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa.

14.4 Ellei muuta ole sovittu, vuokranantaja vastaa vuokralaisen rakenteista, rakenteista johtuvista vioista sekä koko vuokralakohdetta palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta sekä näiden järjestämisestä. Selvytyksi todetaan, että ko. toimenpiteiden kustannukset veloitetaan osana ylläpitoluokkaa, mikäli kysymys ei ole peruskorjauksista.

15. Ylläpidon vastuu

15.1 Vuokralaisen ja kiinteistön ylläpidon toteutus- ja kustannusvastuu on sovittu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

15.2 Osapuolet sitoutuvat noudattamaan vastuunjakotaulukkoa ja suorittamaan kaikki tarvittavat ylläpito-, huolto- ja korjaustyöt asianmukaisesti, ajallaan sekä noudattaen soveltuvaa sääntelyä ja hyvää rakennus- ja/tai kiinteistönhoitotapaa.

16. Vuokralaisen suorittamat lisä- ja muutostyöt

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

16.2 Vuokralainen hankkii lisä- ja muutostöiden suorittamiseen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvat omalla kustannuksellaan. Töiden hyväksymisen jälkeen vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa edesauttamaan näiden lupien hakemista esimerkiksi kiinteistöyhtiön kautta.

16.3 Vuokralaisen vastuulla olevat vuokrattujen tilojen ylläpito-, huolto-, korjaus-, muutos- ja muut työt on suoritettava ammattimaisesti ja lainsäädännön asettamien vaatimusten mukaisesti. Edellä esitetyn lisäksi vuokralaisen tulee lisä- ja muutostöitä tehdessään tai teettäessään noudattaa vuokranantajan internetisivuilta löytyvää, kulloinkin voimassa olevaa ohjeistusta siitä, miten lisä- ja muutostöissä otetaan vastuullisuus huomioon.

16.4 Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat kiinteät muutos-, lisä-, parannus- ja korjaustyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrasopimuksen päättyessä, ellei vuokranantaja vaadi niiden poistamista ja vuokrattujen tilojen palauttamista tilanteeseen ennen ko. töitä, mihin vuokranantajalla on aina oikeus. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralakohdeeseen tai muuhun korvaukseen ko. töiden ajalta.

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

17. Vuokranantajan suorittamat korjaus-/muutostyöt

17.1 Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on oikeutettu teettämään rakennuksessa, kiinteistössä ja vuokralakohde tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Poikkeuksena ovat kiireellisiä korjauksia vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Vuokranantaja tiedottaa tarpeen mukaan tulevista korjauksista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

17.2 Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratuista tiloista kiinteistön käyttöön tarvittavia reittivaroituksia esim. vesijohdot, viemärit, sähkö- ja tiedonsiirtoreitit yms. ilmoitettuaan tästä yhtä (1) kuukautta ennen töiden suorittamista.

17.3 Missään yllä mainituissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralakohdeeseen, paitsi jos vuokranantajan tuottamuksesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä on aiheutunut vahinkoa vuokralaiselle tai jos vuokratut tilat kokonaisuudessaan tai osa niistä on ollut käyttökelvottomassa kunnossa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole edellä tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

18. Vuokranantajan vastuu peruskorjauksista

Vuokranantaja vastaa mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista. Sen lisäksi miten peruskorjaukset on määritelty kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja Kiinteistöalouden johtamisen käsitteissä, tässä sopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin ja niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-koneen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusamausten uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että peruskorjauskustannuksia ei

sisällytetä ylläpituvuokraan vaan vuokranantaja maksaa peruskorjauskustannukset.

19. Mahdolliset perusparannukset

19.1 Vuokralaisen toiminnan vaatimista perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja kuitenkin aina päättää suoritettavista perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

19.2 Vuokranantajalla on aina oikeus halutessaan kehittää ja parantaa kiinteistökohdetta ja tehdä kiinteistökohteessa perusparannustöitä kustannuksellaan, mikäli niistä ei aiheudu vuokralaisen toiminnalle merkittävää haittaa.

OSAPUOLTEN VASTUUT:

20. Oikeus vuokranalennukseen

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

21. Tilapäiset häiriöt ja katkot

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

21.2 Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksellisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä, on vuokranantajalla oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

22. Vakuuttamisvelvollisuus

22.1 Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöyhtiö on vakuuttanut kiinteistön täysarvovakuutuksella. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusyhtiön antamia suojeluohjeita ja ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle mahdollisista vuokrakohteessa sattuneista vahinkotapahtumista. Kiinteistövakuutus ei kuitenkaan korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsevalle (tai kolmannen) irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja eikä välillisiä vahinkoja kuten menetettyjä voittoja, eikä vuokranantaja vastaa tällaisista vahingoista muutoin kuin lain pakottavien säännösten mukaisesti.

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

22.3 Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja omaisuutensa vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle ja kolmansille osapuolille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen

vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti.

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

23. Vuokralaisen vastuu purkutilanteessa

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

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

VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÄMINEN:

24. Vuokralaisen velvollisuudet

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

25. Pääsy vuokrattuihin tiloihin

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

26. Kyltit ja mainos-/valomainoslaitteet

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

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

Yleistä: Kaikki *mainos- ja valomainoslaitteet* on asennettava noudattaen kiinteistön mainos- ja valomainoslaitteiden yleissuunnitelmaa. Mainos- ja valomainoslaitteet, teippaukset sekä opastekyltit tulee aina asentaa noudattaen viranomaismääräyksiä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan

mahdollisten viranomaislupien hakemisesta. Vuokranantaja avustaa tarvittaessa mahdollisuuksien mukaan lupien hakemisessa. Vuokralaisen tulee poistaa kustannuksellaan kaikki tämän kohdan mukaiset teippaukset, kiinnitykset ja asennukset vuokra-ajan päättymiseen mennessä ja korjata myös niistä jäävät mahdolliset jäljet asianmukaisesti. Sellaisilla mainos- tai valolaitteilla, jotka ovat näkyvissä vuokratilojen ulkopuolelle, ei saa mainostaa kolmansien osapuolten tuotteita ilman vuokranantajan lupaa.

27. Jätehuolto

- 27.1 Jätteitä ja roskia ei saa säilyttää vuokrattavissa tiloissa tai niiden lähetytyillä. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.
- 27.2 Ellei muuta ole sovittu, vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä. Normaalisti jätehuollolla tarkoitetaan sellaisen teollisuus-, palvelu- tai muussa toiminnassa syntyvän jätteen huoltoa, mikä voidaan määrältään, ominaisuuksiltaan ja koostumukseltaan rinnastaa asumisessa syntyvään jätteeseen. Normaalin jätehuollon kustannukset peritään vuokralaiselta ylläpítovuokran osana. Muun jätteen (sellaisen, jota ei voida ilman lisäkustannuksia kierrättää osana kiinteistön normaalia jätehuoltoa) sekä vaarallisten jätteiden jätehuollosta ja käsittelystä sekä niistä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

28. Avaimet/kulikutunnisteet

- 28.1 Vuokralaiselle luovutetaan vuokraohteen ja vuokrattavien tilojen avaimet/elektroniset kulikutunnisteet kuittausta vastaan, kun vakuus on luovutettu vuokranantajalle. Mahdollisista lisäavaimista/-kulikutunnisteista sovitaan vuokranantajan kanssa ja vuokralainen vastaa niihin liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia/kulikutunnisteita säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia/kulikutunnisteita katoaa tai ne varastetaan, on vuokralaisella tästä välitön ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle, ja vuokralainen vastaa tästä aiheutuneista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoitus tai kulkuoikeusjärjestelmän päivityminen.
- 28.2 Vuokralainen on velvollinen maksamaan hallinnassaan/käyttöoikeudellaan olevista tiloista lähtöisin olevien erillisten hälytyskäyntien kustannukset, mikäli hälytyskäynnin syy on vuokralaisen tai tämän henkilökunnan tai muun vuokralaisen luvalla vuokraohteessa oleskelevan huolimatonta toiminta.

29. Vuokra-ajan päätyessä

- 29.1 Vuokratut tilat tulee luovuttaa sovitussa kunnossa vuokranantajalle vuokra-ajan viimeisenä päivänä viimeistään klo 23.59.
- 29.2 Vuokra-ajan päätyessä vuokratut tilat tulee luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin ne on luovutettu vuokralaiselle lukuun ottamatta normaalia kulumista ja ottaen huomioon suoritettut korjaustyöt ja sallitut muutostyöt, jollei muuta ole kirjallisesti sovittu. Vuokralaisen tulee suorittaa vuokratuissa tiloissa huolellinen loppusiivous ja mm. tyhjentää vuokratut tilat ja niiden lähialueet vuokralaisen tai sen asiakkaiden tai yhteistyökumppanien roskista ja muista jätteistä. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa ja kuljettaa pois mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjata niiden mahdollisesti jättämät jäljet/vahingot vuokra-ajan päättymiseen mennessä.
- 29.3 Vuokralaisella on velvollisuus, ellei vuokranantaja toisin ilmoita, vuokra-ajan päätyessä kustannuksellaan poistaa vuokratuista tiloista hankkimansa ja asentamansa kalusteet, tietoliikennekaapeloinnit, koneet, laitteet ja järjestelmät sekä tekemänsä muutostyöt ja näistä aiheutuneet jäljet. Vuokranantajalla on aina oikeus vaatia vuokralaista olemaan poistamatta tehtyjä muutostöitä.

- 29.4 Jos vuokraohtede ja vuokratut tilat eivät ole sovitussa kunnossa vuokra-ajan päätyttyä (sisältäen sopimuksen mukaiset ylläpítotoimet), vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon ja menetellä vuokraohteeseen tai muualle kiinteistön tiloihin jätetyn omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näiden toimenpiteiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta. Vuokraohteessa pidetään vuokra-ajan päätyessä osapuolten kesken loppukatselmus.

- 29.5 Vuokralainen sitoutuu toimimaan yhteistyössä vuokranantajan ja sen edustajien kanssa sen varmistamiseksi, että vuokrattujen tilojen käyttö, ylläpito ja hallinta siirtyvät joustavasti.

VUOKRALAISEN ERITYISET VASTUUT:

30. Käyttöturvallisuus

Vuokralaisen tulee pitää vuokratut tilat ja soveltuvin osin niiden välitön läheisyys (mukaan lukien piha-alueet, terassit, lastauslaiturit yms., mikäli ne ovat vuokralaisen tai sen asiakkaiden yksinomaisessa käytössä) aina turvallisina kaikille käyttäjille (sisältäen ulkopuoliset vieraat/asiakkaat). Turvallisuusvaatimus käsittää vähintään vuokrattuihin tiloihin liittyvät tarpeelliset opasteet, varoitukset ja, mikäli vuokralainen vuokra-alueeseen kuuluu ulkotiloja, niiden huolellisen talvikunnossapidon (vuokralaisen vastatessa ulkoalueiden kunnossapidosta mm. liukkauden torjunta, kattolumien tiputus ja henkilöiden suojaaminen/varoittaminen katolta tippuvasta lumesta/jäästä). Vuokralainen vastaa turvallisuusvelvoitteiden laiminlyönnistä aiheutuneista vahingoista vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle ja/tai niiden henkilöstölle/johdolle. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle havaitsemistaan vuokraohteen käyttöturvallisuutta vaarantavista seikoista.

31. Palo- ja pelastusturvallisuus

- 31.1 Vuokralainen on velvollinen varautumaan vuokraohteessa olevien henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojelemiseen ja pelastamiseen pelastuslaissa ja muualla lainsäädännössä ja viranomaismääräyksissä säännellyllä tavalla, mm. pitämään vuokraohteen pelastus- ja poistumistiet esteettöminä, laitteet toimintakunnossa ja opasteet ajan tasalla. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa tai irtaimistoa.
- 31.2 Mikäli vuokralainen on pelastuslain ja -asetuksen mukaisesti velvollinen laatimaan pelastussuunnitelman, vuokralainen sitoutuu huolehtimaan sen asianmukaisesta laadinnasta. Vuokralaisen tulee vaadittaessa toimittaa pelastussuunnitelmasta kopio vuokranantajalle.

32. Toiminnan lainmukaisuus

- 32.1 Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratuissa tiloissa harjoitettu toiminta on Suomessa voimassa olevien lakien (sisältäen mm. vero- ja työainsäädännön), säännösten ja viranomaismääräysten (sisältäen mm. ohjeistukset työhyvinvoinnista ja vastaavista) mukaista ja että toiminnalle on voimassa olevat tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan niiden viranomaislupien ja -hyväksyntöjen hankkimisesta ja viranomaisilmoitusten tekemisestä, joita vuokralaisen vuokratuissa tiloissa harjoittama toiminta edellyttää. Vuokralaisen tulee vuokranantajan pyynnöstä toimittaa tarvittava dokumentaatio vuokranantajalle toiminnan lainmukaisuuden valvomiseksi.
- 32.2 Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, tilaratkaisuista, luvista ja hyväksynnöistä (tai niiden muuttumisesta). Vuokralainen vastaa samoin, että vuokratuissa tiloissa tapahtuvan toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ovat voimassa ja että toiminta vuokraohteessa täyttää säännösten, määräysten ja viranomaislupien ehdot. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan

mahdollisista poikkeamista vuokranantajalle välittömästi. Mikäli lainsäädäntö, viranomaisen tai tuomioistuimen kieltää tai rajoittaa vuokralaisen toimintaa vuokratuissa tiloissa tai vuokralainen ei saa hakemiaan lupia toimintansa harjoittamiseen (tai luvat evätään), tällä ei ole vaikutusta tähän vuokrasopimukseen tai vuokranmaksuvelvollisuuteen.

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

ERINÄISIÄ ASIOITA:

33. Vuokraoikeuden siirto ja ali- ja edelleenvuokraus

- 33.1 Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan eikä ottaa vuokrattuihin tiloihin alivuokralaisia (mainospintojen ja digitaalisten näyttöjen vuokraaminen ja niistä saatavat tuotot katsotaan alivuokraukseksi) eikä myöskään edelleenvuokrata vuokrattuja tiloja eikä liiketoiminnan luovutuksen (tai muun yritysjärjestelyn, sis. jakautuminen ja sulautuminen) yhteydessä siirtää vuokraoikeuttaan.
- 33.2 Vuokranantaja saa erottaa mahdolliset pysäköintioikeudet/-paikat omalle vuokrasopimukselleen.
- 33.3 Mikäli vuokranantaja antaisi kirjallisen suostumuksen edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen, vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin kirjallisesti sovita.
- 33.4 Mikäli vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei siirron hyväksymisen yhteydessä kirjallisesti sovita toisin.
- 33.5 Lisäksi vuokranantaja saa siirtää vuokrasopimuksen vakuuksineen tai osan siitä uudelle vuokranantajalle. Vuokranantajan tulee kuitenkin ilmoittaa siirrosta vuokralaiselle (viimeksi tiedettyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen) kohtuullisessa ajassa siirron tapahtumisen jälkeen.

34. Oikeus tietojen antamiseen

- 34.1 Tämän vuokrasuhteen ehdot ovat luottamuksellisia. Vuokralainen on (omasta ja kaikkien vuokrattujen tilojen käyttäjien puolesta) velvollinen pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu vuokrasuhteen päätyttyä.
- 34.2 Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus neuvotellessaan vuokrattujen tilojen myynnistä tms. vuokratilasta koskevasta järjestelystä, arvonmääritystä tai rahoitusta varten, tilastotarkoituksissa taikka a.o. viranomaisten pyytäessä antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista. Mikäli vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä on käytetty kiinteistönvälittäjää, vuokranantajalla on oikeus välityspalkkion määrittämiseksi antaa tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista ko. kiinteistönvälittäjälle. Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus markkinoida vuokrattuja tiloja julkisesti. Vastaavasti vuokralaisella on oikeus antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista neuvotellessaan vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan myynnistä.

35. Henkilötietojen käsittely

Vuokranantajalla on oikeus käsitellä tämän vuokrasuhteen hoitamiseksi tarpeellisia vuokralaisen henkilöstön henkilötietoja sovellettavan lainsäädännön mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu tiedottamaan niitä henkilöitä, joiden henkilötietoja luovutetaan vuokranantajalle tämän vuokrasuhteen yhteydessä, että heidän

henkilötietojensa käsittelyä koskeva EU:n yleisen tietosuojasetuksen mukainen tietosuojaseloste löytyy vuokranantajan nettisivuilta (allekirjoitushetkellä osoitteesta www.moodi.fi/tietosuojaseloste).

36. Ympäristö- ja yhteiskunta; taloudellinen raportointi

- 36.1 Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen vuokratuissa tiloissa harjoittama toiminta aiheuta maaperän, pohjaveden ja/tai rakenteiden pilaantumista taikka muita ympäristöhaittoja tai -vahinkoja (sisältäen melu/pöly) kiinteistöllä tai sen lähistöllä. Lisäksi vuokralainen sitoutuu toiminnassaan toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti ja edistämään kestävästä kehityksestä mukaisia toimintamalleja.
- 36.2 Vuokralainen toimittaa kustannuksellaan vuosittain vuokranantajalle kohtuullisen selvityksen yhteiskuntavastuustaan (ns. ESG-selvitys), mikäli vuokranantaja sitä erikseen pyytää ja vuokralainen on sellaisen laatinut.
- 36.3 Mikäli lainsäädäntö tai EU-sääntely edellyttävät vuokranantajaa raportoidaan esimerkiksi päästöjä, sitoutuu vuokralainen toimittamaan vaaditut omaan toimintaansa liittyvät tiedot vuokranantajalle pyydettyä ja sääntelyn edellyttämässä muodossa.
- 36.4 Mikäli vuokrakohde on liiketila (eli vähittäismyymälä tai vastaava), tulee vuokralaisen kustannuksellaan toimittaa vuokranantajalle vuosittain kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikautensa päättymisestä vuokrattujen tilojen edellisen tilikauden myynti ja liikevaihto (sekä kävijämäärä/käyttöaste päivätasolla, jos vuokralainen näitä tilastoi). Tätä kappaletta ei sovelleta, jos vuokralainen on kunta tai valtio.
37. Vuokralaisen toiminnan vastuullisuus vuokrakohteessa
- 37.1 Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan vuokrakohteessa toimiessaan huomioimaan kestävästä kehityksestä periaatteet ja toimintansa vastuullisuuden. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokrakohteen vastuullisuuteen tai vastuulliseen toimintaan liittyviä poikkeamia tai rikkomuksia, tulee näistä raportoida vuokranantajalle ilman aiheutonta viivästystä.
- 37.2 Vuokralaisen tulee omassa toiminnassaan edistää yhdenvertaisuutta, ehkäistä syrjintää ja noudattaa yhdenvertaisuuslain periaatteita. Edellä esitetyn toteuttamiseksi vuokralaisen tulee muun muassa varmistaa, että se ohjeistaa ja valvoo omia käyttäjiään (asiakkaitaan ja työntekijöitään) käyttäytymään kunnioittavasti ja hyvin muita kiinteistössä vierailevia ja asioivia henkilöitä kohtaan esimerkiksi sukupuolesta, iästä, etnisestä taustasta, kulttuurista tai uskonnosta riippumatta.
- 37.3 Vuokrakohteessa pyritään mahdollisuuksien ja tilanteen mukaan käyttämään pelkästään uusiutuvista energialähteistä peräisin olevaa energiaa. Tämä tarkoittaa vähintään sitä, että vuokranantaja voi valita halutessaan kiinteistöön toimitettavaksi energiaksi pelkästään uusiutuvista energialähteistä peräisin olevan energian. Lisäksi vuokralaisen tulee pyrkiä valitsemaan vuokrattuja tiloja koskevassa mahdollisessa omassa sähkönsopimuksessaan energiaksi vähähiilinen energia (esim. ns. vihreä sähkö).
- 37.4 Vuokralainen pyrkii toimintansa luonne huomioiden vähentämään toimintansa haitallisia ympäristövaikutuksia ja mm. käyttämään energiaa, vettä ja materiaaleja säästeliäästi, lajittelemaan jätteet, hankkimaan mahdollisesti vastuullaan olevat kiinteistönhuoltopalvelut vastuullisesti sekä muutostöiden osalta kiinnittämään huomiota erityisesti vastuullisiin materiaaleihin ja urakoitsijavalintoihin. Lisäksi vuokranantaja voi valitessaan kiinteistökohteen ylläpitopalveluita painottaa vastuullisuusnäkökulmia.
- 37.5 Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajan pyynnöstä tietoja koskien vastuullisuutta ja tähän liittyviä sertifiointeja sekä vuokrakohteen ja/tai vuokrattujen tilojen

sähkön-, lämmön- ja vedenkulutustietoja sekä vuokralaisen jätekertymät ja kierrätysasteet, milloin edellä mainitut ovat vuokralaisen saatavissa.

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

38. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja kansainvälisten pakotteiden noudattaminen

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

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

39. Muut ehdot

39.1 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokranantajan internetsivuilta löytyvää, kulloinkin voimassa olevaa Code Of Conductia.

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

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

39.4 Vuokrasopimuksessa käytetyillä käsitteillä on RAKLI:n julkaiseman Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2012) ja Kiinteistötalouden johtamisen käsitteiden (KTI) mukainen sisältö, ellei sopimuksesta muuta ilmene.

39.5 Mikäli vuokralainen katsoo vuokranantajan syyllistyneen sopimusrikkomukseen, tulee vuokralaisen esittää vuokranantajalle kirjallinen reklamaatio kohtuullisessa ajassa ja kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun vuokralainen havaitsi sopimusrikkomuksen tai hänen olisi pitänyt se havaita, sillä uhalla, ettei vuokralaisella ole oikeutta esittää vaatimuksia kyseisen sopimusrikkomuksen johdosta myöhemmässä vaiheessa.

40. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

40.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

40.2 Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysmenettely

pidetään Helsingissä, ja välitysmenettelyn kieli on suomi, mutta todisteita ja todistelua voidaan esittää myös englannin kielellä. Ulosottooperuste riidattomalle ja erääntyneelle vuokrasaatavalle tai häättömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

Osa-alueet	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää ja las-kutetaan osana ylläpitolvuokraa	Vuokranantaja järjestää, vuokralainen maksaa suoraan vuokranantajalle / toimittajalle	Vuokralainen järjestää kustannuksel-laan
<i>Vuokralaisen tulee välttämästi ilmoittaa kunnossapito- ja korjaustarpeesta kiinteistöyhtiölle/vuokranantajalle silloin, kun asia ei kuulu vuokralaisen hoitovastuun piiriin.</i>				
KIINTEISTÖKOHTEEEN HALLINTO:				
Rakennuksen ja kiinteistön kiinteistösijoituskohteena olemisesta aiheutuvat kustannukset (kuten osakkeiden omistukseen ja hallintaan liittyvät kustannukset (ml. kiinteistöyhtiön yhtiökokouksen ja hallituksen kokousten järjestämiseen ja niihin osallistumiseen liittyvät kustannukset))	X			
Vuokrien laskutus ja vuokrahallinto (sis. uusien vuokrasopimusten laadinta ja neuvottelut)	X			
Kiinteistön ja rakennuksen peruskorjaukset	X			
Kiinteistöyhtiön hallinto (kuten kiinteistöyhtiön tulojen ja kustannusten budjetointi, palveluiden kilpailuttaminen sekä kirjanpito, kiinteistöyhtiön tilinpäätös ja tilintarkastus, kiinteistöyhtiön veroilmoitus jne.)		X		
Kiinteistökohteen manageeraus (mm. tekninen ja energiajohtaminen ja niihin kiinteästi liittyvät ostopalveluna tuotettavat kiinteistön manageerauspalvelut)		X		
Yrityspuistosopimuksen mukainen hallinnointimaksu tai kauppakeskusjohto tai kiinteistökohteen yleismarkkinointi (mikäli on kohteessa) tai asiakaspäälliköt		X		
Kiinteistövero		X		
Kiinteistön ja rakennuksen vahinko-, täysarvo- ja vastuuvakuutukset		X		
Kiinteistön mahdollinen maanvuokra (maanvuokraa vastaava erä voidaan konvertoida osaksi pääomavuokraa, mikäli vuokranantaja ostaa tai lunastaa maanvuokraoikeudella hallitun kiinteistön vuokra-aikana)		X		
Mahdolliset ympäristö- tai yhteiskuntavastuusertifiointin/auditoinnin maksut		X		
KIINTEISTÖKOHTEEEN YLLÄPITO*:				
Kiinteistön ja rakennuksen päivittäinen käyttö ja ylläpito (sis. mm. tekninen isännöinti, huolto, vuosikorjaukset, ja valvonta)		X		
Ylläpito: Kiinteistön ja rakennuksen ulkoalueet ja mahdolliset yhteiset tilat (ml. mm. mahdolliset aula-, neuvottelu-, ja sosiaalitilat, terassit, tekniset tilat) - yhteisillä tiloilla tarkoitetaan tiloja, jotka ovat usean vuokralaisen tai kiinteistöyhtiön käytössä		X		
Ylläpito: Kiinteistön vastuulla olevat katu-/ulkoalueet sekä väylät (sis. mahdolliset katumaksut)		X		
Ylläpito: Huoltotila, jätetila ja lastausalue		X		
Ylläpito: Kiinteistön ja rakennuksen tavanomainen vartiointi sekä normaalit turvajärjestelmät (sis. mm. tavanomainen kulunvalvontajärjestelmä, ns. kuorisuojaus, mahdollinen piirivartiointi ja valvomopalvelut yleisissä tiloissa)		X		
Kiinteistö- ja rikosilmoituslaitoshälytysten paikalletulokulut ml. aiheettomat hälytykset			X	
Avainten ja kulutunnusteiden hukkaamisesta aiheutuvat kulut sekä mahdolliset lukituksen muutokset			X	
Ylläpito: Ilmanvaihtojärjestelmä, paloilmoinjärjestelmä, LVI-kalusteet/-järjestelmät (sis. ilmanvaihdon suodattimet, hihnat ja niiden vaihdot sekä kanavien nuohoukset, yleisten tilojen viemärien aukaisut)		X		
Viemäritukosten aukaisu vuokralaisten tiloissa (ml. seurausvahingot)			X	
Ylläpito: Väestönsuojat (sis. mahdollinen väestönsuojamaksu)		X		
Ylläpito: Yleisissä yhteiskäyttötiloissa ja ulkona olevat valaisimet ja lamput		X		
Ylläpito: a) kaikkien tilojen sähkörsiat, b) kaikkien tilojen sälekaihtimet, ja c) vuokralaisen tiloissa olevat kiinteät valaisimet (pois lukien lamppujen ja polttimoiden vaihto)		X		
KIINTEISTÖÄ KOSKEVAT MUUT PALVELUT / HYÖDYKKEET:				
Kaikkien ikkunoiden ulkopintojen pesu ja yhteisten tilojen ikkunoiden sisä- ja välipintojen pesu		X		
Rakennuksen ulkoikkunoille ja lasipinnoille aiheutuneet vahingot (riippumatta niiden aiheuttajasta)		X		
Koko kiinteistön pelastussuunnitelman laadinta ja toteuttaminen		X		
Viranomaistarkastukset		X		
Tavanomainen kiinteistön jätehuolto		X		
Kiinteistön erityisjätehuolto (ongelma- ja biojätteiden keräys yms.)		X		
Rasvan- ja öljynerotuskaivojen tyhjennykset, keittiön rasvakanavien nuohous ja suodattimet (vaihdot, hoito ja kunnossapito)			X	
Rakennuksen lämmitys ja mahdollinen jäähdytys (huomioiden Liitteen 1 kohta 6)		X		
Kiinteistön ja rakennuksen yhteiskäytössä olevien tilojen sähkönkulutus ja vesi/jätevesi (ml. aula, neuvottelutilat, sosiaalitilat, mahdolliset sauna-/pesutilat, valomainokset)		X		
Yhteisistä tiloista maksettavat kalustovuokrat, jos on (ml. aula, neuvottelutilat, saunatilat)		X		
Kiinteistön ja rakennuksen yleiset mainoskilvet ja -valot		X		
VUOKRALAISEN OMAT JÄRJESTELMÄT JA TOIMINNOT:				

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

LIITE 2

Osa-alueet	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää ja las-kutetaan osana ylläpitovuokraa	Vuokranantaja järjestää, vuokralainen maksaa suoraan vuokranantajalle / toimittajalle	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan
<i>Vuokralaisen tulee välttämättä ilmoittaa kunnossapito- ja korjaustarpeesta kiinteistöyhtiölle/vuokranantajalle silloin, kun asia ei kuulu vuokralaisen hoitovastuun piiriin.</i>				
Vuokralaisen oman toiminnan vakuutukset				X
Vuokralaisen vuokrattujen tilojen erityisvartiointi ja erilliset turvajärjestelmät				X
Erityisjätehuolto , joka aiheutuu vuokralaisen toiminnasta (mm. keittiön rasva-astioiden tyhjennys, vuokralainen tekee erillisen sopimuksen tyhjennyksestä kierrätystoimijan kanssa)				X
Vuokralaisen mainoskilvet ja -valot				X
Vuokralaisen vuokraamien tilojen/alueiden siivous ja puhtaanapito (sis. ikkunoiden sisä- ja välipintojen pesu)				X
Vuokralaisen omasta liiketoiminnasta vuokrakohteelle aiheutuneet lisävaatimukset (kuten esim. viranomaisluvat, siltä osin kuin vuokralaisen toimintaan liittyy sellaisia)				X
Vähäiset vuokrakohteen sisäiset korjaustyöt pois lukien normaali kuluminen (kuten pintakäsittely, maalaus, tapetointi ja toimistotilan lattianpäällystykset, vuokratilan sisäiset ovi- ja ikkunakorjaukset ja muut tavanomaiset huoneiston kunnon säilymisen edellyttämät pienkorjaustyöt)				X
Vuokralaisen omien tai käytössä olevien koneiden, laitteiden ja kalusteiden ylläpito ja tarvittaessa uusiminen (toimisto-, myymälä- ja ravintolakoneet ja kalusteet, kylmälaitteet, UPS-, kulunvalvonta-, työajanseuranta- yms. laitteet)				X
Vuokratilojen keittiöpienkoneiden ylläpito ja korjaus/uusiminen (sis. mahdollisen astianpesukoneen, liedен, jääkaapin, kahvinkeitTIMEN ja mikroaaltouunin)				X
Vuokratiloille aiheutuneet vähäiset vahingot (sis. sisäikkunat ja muut vähäiset rikkoutumiset)				X
Vuokrakohteessa olevat vuokralaisen irtoneiset valaisimet ja kaikki lamput sekä polttimot				X

* Ylläpidolla tarkoitetaan normaalia kiinteistön ylläpitoa, joka sisältää mm. yhteisten tai julkisten tilojen siivouksen ja puhtaanapidon, kiinteistön huollon, pienkorjaukset ja vuosikorjaukset, mutta ei peruskorjauksia tai perusparannuksia.