

LUONNOS 04.12.2024

Vuokranantaja

Nimi	SENAATTI-KIINTEISTÖT / Länsi-Suomen alue				
Osoite	PL 470, 33101 TAMPERE	Y-tunnus	1503388-4	Puhelin	██████████
Yhteyshenkilö	██████████	Sähköposti	██████████		
Vuokranmaksutili OKOYFIHH, FI26 5000 0120 2175 82					

Vuokralainen

Nimi	Pirkanmaan hyvinvointialue				
Osoite	PL 272, 33101 TAMPERE	Y-tunnus	3221308-6	Puhelin	██████████
Yhteyshenkilö	██████████	Sähköposti	██████████		

Vuokrauskohte ja vuokra

Vuokrauskohte	Tampere, Nekalan selviämisasema ja sosiaalipäivystys	Käyttötarkoitus	Terveystenhoito
Osoite	33800 TAMPERE	Pinta-ala yhteensä	2 101,20

Kohde-erittely ja vuokran määrä

Tunniste	Kohde	Alkamispvm	Päätymispvm	m ²	€/m ² /kk	€/kk
431705	Selviämisasema ja sosiaalipäivystys 1.krs	01.01.2027		737,80	41,96	30 959,02
431706	Selviämisasema ja sosiaalipäivystys 2.krs	01.01.2027		670,50	41,96	28 135,02
431707	Selviämisasema ja sosiaalipäivystys 3.krs	01.01.2027		670,50	41,96	28 135,02
431708	Selviämisasema ja sosiaalipäivystys 4.krs	01.01.2027		22,40	41,96	939,94
Vuokra yhteensä €/kk						88 169,00

Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistussmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.

Vuokrasopimus on arvonlisäverollinen. Vuokriin ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.
Vuokrasopimus on arvonlisäveroton.

Viivästyskorko Voimassa olevan korkolain mukainen.

Vuokranmaksujakso yksi (1) kk

Eräpäivä kuukauden 2. päivänä

Vuokra-aika

Sopimus voimassa toistaiseksi	Vuokra-aika alkaa 01.01.2027	Vuokra-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa 01.01.2027
Irtisanomisaika 12 kuukautta	Ensimmäinen irtisanomispäivä 31.12.2040	Sopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2041	

Vuokra-ajan arvioitu alkamisaika on 1.1.2027. Vuokranantaja tarkentaa vuokra-ajan alkamispäivän noin kuusi (6) kuukautta ennen arvioitua alkamispäivää. Mikäli vuokra-ajan alkamispäivä viivästyy arvioidusta, siirtyvät muut tämän sopimuksen mukaiset päivämäärät vastaavasti.

Vuokra-ajan alkaminen edellyttää, että hankkeen A202344 mukaiset työt on suoritettu ja vuokrauskohte on valmistunut tässä sopimuksessa kuvattuun ja myöhemmin täsmennyneiden suunnitelmien mukaiseen tasoon ja että vuokranantaja, vuokralainen ja vuokrauskohteen käyttäjä ovat käyttöönottotarkastuksessa hyväksyneet vuokrauskohteen tätä sopimusta vastaavaksi ja viranomaiset ovat antaneet käyttöönottoluvan.

Vuokrauskohteessa voi vuokra-ajan alkaessa rakennustöiden valmistumisen jälkeen tilapäisesti ilmetä vähäisiä puutteita tai säätö- ja muutostarpeita. Vuokralainen hyväksyy, että vuokra-ajan alkamisen jälkeen vuokrauskohteessa voidaan tehdä tällaisia viimeistelytyöitä.

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10=100)	
Perusindeksi	Tarkistuskuukausi	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon	Perusvuokra €/kk
2024:10=2343	6	100 %	88 169,00
Tarkistuksen lisätiedot Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen. Tarkistuksessa käytetään kesäkuun indeksiä. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan ja tarkistettua vuokraa maksetaan vuokra-ajan alkaessa.			

Muut ehdot

Vuokranantaja toteuttaa vuokrauskohteen tilat osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien (hankkeen A202344) mukaisesti. Hankkeen arvioitu valmistumisaika on 31.12.2026.

Hanke on kokonaisuudessaan vuokravaikutteinen ja hankkeen kustannusarvio on 11 467 540 euroa. Kustannukset sisältävät hankkeen tonttikustannuksen ja yleiskulun 2 % sekä rakennusaikaisen vuosikoron 3 %.

Vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät yhdessä ohjaamaan hanketta siten, että kustannusarvio ei ylitä. Mikäli hankkeen laatutaso tai laajuus muuttuvat ja muutokset vaikuttavat olennaisesti kustannustasoon, sovitaan maksutavasta ja vuokran määräytymisen perusteista kirjallisesti erikseen.

Vuokran määrä on laskettu käyttäen rakennuskustannusten osalta vuokratasoa 7,5 % ja tontin osalta 5,9 %. Vuokrauskohteelle muodostuvasta vuokrasta pääomavuokran osuus on 70 993 e/kk ja ylläpitovuokran osuus on 17 176 e/kk.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.

LOPULLINEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN Vuokra-ajan alkamisajankohta, vuokran määrä (pääomavuokraosuus) ja vuokrantarkistuksen perusindeksi ovat arvioituja. Lopullinen vuokra ja vuokrantarkistuksen perusindeksi määräytyvät hankkeen taloudellisen loppuselityksen jälkeen hankkeen toteutuneiden kustannusten ja valmistusajankohdan perusteella edellä kuvatulla periaatteella. Vuokrasopimuksen muutoksesta sovitaan osapuolten kesken vuokrasopimukseen liitettävällä muutosliteella noin neljän (4) kuukauden kuluessa hankkeen vastaanottamisesta. Ennen muutosliteen voimaantuloa maksettu vuokra tarkistetaan ja erotus hyvitetään/peritään seuraavan vuokralaskutuksen yhteydessä.

VASTUURAJATAULUKKO

Vuokralainen ja vuokranantaja vastaavat kiinteistön ylläpidosta ja uusimisesta liitteenä olevan vastuurajataulukon mukaisesti. Kohteen vastuurajataulukko (liite 3) päivitetään/tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä vastaamaan kohteen toteutunutta varustelutasoa. Mikäli näillä muutoksilla on kustannusvaikutuksia, tarkastetaan samassa yhteydessä myös ylläpitovuokraa.

TOIMITILAPALVELUT

Vuokranantajan ja vuokralaisen kesken on sovittu, että vuokralainen hankkii itse kaikki tarvitsemansa toimitila- digi- ja turvallisuuspalvelut.

SÄHKÖ

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrauskohteen sähkön hankinnasta. Vuokralainen maksaa sekä vuokrauskohteen kiinteistö- että käyttäjä-sähkön.

SISÄTILOISSA TUPAKOINTI

Alueella on erikseen tupakointiin osoitettuja tiloja ja/tai alueita. Tupakointi on sallittu vain näissä tiloissa.

HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY

Vuokrasopimuksen tekohetkellä vuokrasopimukseen ei sisälly sellaisia palveluita, joissa vuokranantaja käsittelee vuokralaisen henkilötietoja vuokralaisen puolesta ja lukuun. Mikäli myöhemmin tunnistetaan tällainen palvelu, niin osapuolet sitoutuvat tekemään tarvittavan erillisen henkilötietojen käsittelysopimuksen sekä tähän vuokrasopimukseen liittyvän henkilötietojen käsittelytoimen kuvaus -liitteen.

Sopimusasiakirjat

Vuokrasopimus muodostuu tästä sopimuslomakkeesta ja sen seuraavista liitteistä:

- Liite 1. Vakioehdot
- Liite 2. Pohjapiirustukset
- Liite 3. Vastuujataulukko

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, sopimusteksti on ratkaiseva.

Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.

Sopimuksen voimaantulo ja allekirjoitukset

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Paikka ja aika TAMPERE

Paikka ja aika

Vuokranantaja SENAATTI-KIINTEISTÖT / Länsi-Suomen alue

Vuokralainen Pirkanmaan hyvinvointialue

██████████
aluejohtaja

██████████
vuokrauspäällikkö

██████████
tilahallintajohtaja, kiinteistöjohtajan
sijainen

██████████
kiinteistöjohtaja

KOKONAI SVUOKRAUKSEN VAKIOEHDOT - VALTION ULKOPUOLISET VUOKRALAISET JA SENAATIN ASEMA-ALUEET OY:N VUOKRALAISET

1 Vuokrauskohde

1.1 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokralainen on velvollinen säilyttämään vuokrauskohteen kunnan vuokrasopimuksessa sovitun mukaisena.

Vuokranantaja ei vastaa vaikutusmahdollisuksiensa ulkopuolella olevan seikan aiheuttamasta tai vuokralaisesta johtuvasta vahingosta.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä taikka kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. syistä.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa muu kuin edellä tarkoitettu korjaus- tai muutostyö ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen työn aloittamista. Vuokralaisella ei ole edellä sanotuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muista kuin olennaisista puutteellisuuksista vuokrauskohteen kunnossa. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokralaisen pyynnöstä tehtävistä muutostöistä eikä vuokrauskohteessa tehtävien huolto- ja vastaavien töiden johdosta.

Vuokrauskohteeseen voi kuulua rakennuksiin liittyvä maa-alue, joka määritellään tarvittaessa vuokrasopimukseen kuuluvalla tai siitä erillisellä karttaliitteellä.

1.2 Toimitilapalvelut

Vuokralainen vastaa omista toimitilapalveluistaan.

1.3 Edelleenluovutus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta, edelleen vuokrata vuokrauskohtetta tai alivuokrata sen osaa toiselle. Siirtokielto koskee myös vuokraoikeuden siirtoa liikkeen luovutuksen yhteydessä.

Ellei erikseen toisin sovita, sopimussiirron edellytyksenä on, että valtion ulkopuolinen uusi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen siirtymistä asiakirjat, jotka osoittavat kohdan 7.1 mukaisen vakuuttamisveloitteen täyttämisen ja että uusi vuokralainen on antanut hyväksyttävän, kohdan 7.2 mukaisen vakuuden.

Ellei erikseen toisin sovita, edelleen- ja alivuokraustilanteissa ensivuokralainen vastaa siitä, että valtion ulkopuolinen vuokralainen ottaa ja pitää voimassa riittävän vastuuvakuutuksen kohdan 7.1 mukaisesti.

1.4 Muutostyöt

Vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutostyöt ovat täysimääräisesti vuokravaikuttaisia ja niistä sovitaa kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista.

Vuokralainen maksaa sopimuksen mukaista vuokraa myös tällaisen muutostyön ajalta, vaikka vuokrauskohde ei tällöin olisi kokonaisuudessaan käytettävissä.

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisen suorittamien muutos- ja korjaustöiden osalta vuokrasopimuksen osapuolten tulee ennen vuokranantajan luvan myöntämistä yhteistyössä määritellä konkreettiset vaatimukset työssä käytettävälle rakennusmateriaaleille ja -tarvikkeille sekä valittaville laitteille. Vuokralainen vastaa tekemistään

muutos- ja korjaustöistä. Töihin liittyvät suunnitelmat on toimitettava vuokranantajalle sovituilta osin viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan vaatimuksesta palautettava kustannuksellaan vuokrauskohteeseen suorittamia muutostöitä edeltäneeseen tilaan. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus tehdä tämä ennallistaminen vuokralaisen kustannuksella. Mikäli vuokranantaja ei vaadi vuokrauskohteen ennallistamista, jäävät muutokset- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

Edellä sanotun lisäksi vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan ennallistaa vuokrauskohteeseen tekemänsä muutostyö haluamassaan laajuudessa vuokrasuhteen päättyessä, mikäli sitä ei ole erikseen ennen muutostöiden aloittamista kielletty.

2 Vuokrauskohteen käyttö

2.1 Vuokralaisen toiminta

Vuokralainen vastaa siitä, ettei vuokrauskohteessa harjoitettu toiminta tai vuokralaisen toiminnassaan käyttämät materiaalit taikka aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa ympäristölle, rakennukselle, rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille. Vuokralaisen tulee huolehtia, että vuokrauskohteessa harjoitettavasta toiminnasta ei aiheudu kohteen käyttötarkoituksesta poikkeavaa melu-, haju-, savu- tai muuta vastaavaa haittaa. Tupakointi on vuokrauskohteessa ja rakennuksessa kielletty muualla, kuin sille erikseen osoitetuilla paikoilla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrauskohteessa mahdollisesti käytettyjen räjähteiden/räjähtävän materiaalin, ns. ABC-aineiden ja muiden vastaavien aineiden aiheuttamista vahingoista tuotuksesta riippumatta.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauskohteessa vallitseva yleinen siisteys ja järjestys mahdollistavat riittävän ja asianmukaisen siivouksen ja puhtaanapidon.

2.2 Vuokrauskohteen ja rakennusten yhteisten tilojen käyttäminen

Vuokralaisen tulee noudattaa paloturvallisuusmääräyksiä ja pitää hätäpoistumistiet vapaina. Monikäyttäjätaloissa vuokralaisen tulee säilyttää omaisuutensa hallitsemallaan vuokrauskohteella.

2.3 Vastuujat

Vuokrauskohteen sekä sen rakenteiden, laitteiden ja vastaavien perustaminen, ylläpito ja uusiminen määräytyvät vastuujataulukon mukaisesti. Jollei sopimuksessa tai vastuujataulukossa ole muuta sovittu, vuokranantaja vastaa vuokrauskohteesta, sen rakenteista, kiinteistön laitteista ja yleisvalaistuksesta sekä vuokrauskohteen ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa vuokrauskohteen kiinteistöverosta.

Jollei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu, vuokralainen vastaa pelastussuunnitelman laatimisesta ja täytöntöönpanosta. Jollei muuta ole sovittu, vuokralainen vastaa myös toimintaansa palvelevien varusteiden, omien kalusteidensa, laitteiden, opasteiden ja muiden vastaavien ylläpidosta ja uusimisesta.

Vuokrauskohteen ylläpitoon kuuluvat kiinteistönhoito- ja huolto sekä kunnossapito. Kiinteistöhuollolla vuokrauskohteeseen pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon taso määräytyy vuokranantajan normaalin kunnossapidon tason mukaisesti rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla.

Vuokranantaja päättää suoritettavista peruskorjauksista ja -parannuksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Jos vuokranantaja on velvollinen korvaamaan kolmannelle henkilö-, esine- tai muita vahinkoja, joiden syy on virhe tai muu vuokralaisen tai vuokralaisen palveluntuottajan syyksi luettava seikka, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle hyvityksenä tämän maksamaa korvausta vastaavan määrän kokonaisuudessaan. Vastaava korvausvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

2.4 Vuokrauskohteen siivous ja puhtaanapito

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrauskohteen riittävästä ja asianmukaisesta siivouksesta ja puhtaanapidosta.

2.5 Normaalit käyttäjät

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrauskohtetta 24 tuntia vuorokaudessa, vuoden jokaisena päivänä. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tilojen normaali käyttöaika on arkisin 6:30 – 19:00, jolloin vuokrauskohteessa on normaalitason mukainen lämmitys, mahdollinen jäähdytys ja ilmanvaihto. Muina aikoina em. tekniset järjestelmät voivat toimia alhaisemmalla tasolla.

2.6 Sisäolosuhteet

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrauskohteessa on kohteen käyttötarkoitukseen nähden asianmukaiset sisäolosuhteet normaaleina käyttöaikoina. Mikäli vuokralainen haluaa poiketa sovitusta sisäolosuhdetasosta tasoa parantavasti, vastaa vuokralainen poikkeaman aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti. Vuokralaisen edustajan tulee esittää pyyntö vuokranantajalle kirjallisesti.

2.7 Vuokrauskohteen ympäristövastuut

Vuokralaisen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien ja muun ympäristölle tai terveydelle haitallisen aineen joutuminen vuokrauskohteen maaperään, pohjaveteen, rakennuksiin ja rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti.

Mikäli vuokralaisen, edelleenvuokralaisen tai alivuokralaisen toiminnasta on aiheutunut vuokrauskohteen ympäristön pilaantumista tai roskaantumista, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen puhdistamisesta ja siivoamisesta kulloinkin voimassa olevien säädösten ja toimivaltaisen ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla vuokrauskohteen jatkokäytön edellyttämä taso huomioon ottaen.

Mikäli on tiedossa tai on syytä epäillä, että rakennuksiin tai rakenteisiin on joutunut vuokralaisen, edelleenvuokralaisen tai alivuokralaisen toiminnan seurauksena kemikaaleja tai muita haitta-aineita, vuokralainen on velvollinen toteuttamaan kustannuksellaan tarvittavat haitta-aineselvitykset ja niiden

perusteella tarvittavat kunnostustoimenpiteet kohteen saattamiseksi vähintään siihen tasoon kuin se oli vuokra-ajan alkamishetkellä, ellei toisin sovita. Mikäli vuokrauskohte on kuitenkin jo tätä ennen ollut vuokralaisen hallinnassa, vuokralainen vastaa kunnostamisesta hallinta-ajan alkamishetkellä olleeseen tasoon, ellei toisin sovita.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetut velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia, puhdistaa ja siivota pilaantunut tai roskaantunut alue taikka haitta-ainepitoinen rakenne vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Mikäli tällä vuokrasopimuksella uusitaan aiemmin voimassa ollut vuokrasopimus, on edellä todettu vuokralaisen puhdistamis-, siivous- ja kunnostusvastuu voimassa vastaavasti vuokralaisen tai tämän alitai edelleenvuokralaisten vuokrauskohteessa aieman vuokrasopimuksen nojalla harjoittaman toiminnan ajalta.

2.8 Viranomaismääräykset

Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen aikana sekä, jos vuokralainen on hallinnoinut vuokrauskohtetta jo ennen tätä, tänä aikana kiinteistöön liittyvien säädösten, viranomaismääräysten ja lupien muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot.

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen irtisanominen tulee aina tehdä kirjallisesti ja allekirjoitettuna.

Vuokralaisen tulee toimittaa irtisanomisilmoitus vuokranantajan sopimussyhteyshenkilölle sekä kirjaa-moon.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei vuokrasopimuksessa toisin sovita.

3.2 Vuokrasuhteen päätyminen

Vuokrasopimuksen päättyessä ja viimeistään poismuuttopäivään mennessä, vuokralaisen on poistettava vuokrauskohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa ja kolmannen omaisuus ja jätettävä vuokrauskohde siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokrauskohteessa pidetään poismuuton yhteydessä katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomiota ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien ja vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokrauskohteen avaimet muuttopäivänä vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus hävittää vuokralaisen kustannuksella vuokrauskohteeseen muuttopäivän jälkeen jätetty omaisuus tai menetellä omaisuuden suhteen muutoin parhaaksi katsomallaan tavalla ja veloittaa vuokralaiselta vuokrauskohteen vuokraa vastaava korvaus siltä ajalta, jonka vuokrauskohde ei ole ollut vuokranantajan käytössä laiminlyönnin johdosta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut veloitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

4 Vuokra ja erilliskorvaukset

4.1 Vuokranmaksu

Vuokran maksaminen alkaa viimeistään silloin, kun vuokrauskohde on vuokrasopimuksen mukaisesti luovutettu vuokralaisen hallintaan.

4.2 Erilliskorvaukset

Vuokrasopimuksella voidaan sopia arvioituun tai mitattuun kulutukseen perustuvia erilliskorvauksia. Erilliskorvausten suuruus tarkistetaan tariffien ja/tai todellisen kulutuksen muuttuessa. Muutoksesta ilmoitetaan vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yksi kuukausi ennen muutoksen voimaantuloa.

4.3 Arvonlisävero

Mikäli vuokrasopimus on arvonlisäverollinen, noudatetaan seuraavia ehtoja:

Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolain 4 luvun 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

4.4 Uudet verot ja maksut

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut tai olemassa olevien verojen ja maksujen muutokset voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan ja käyttökorvauksiin.

4.5 Perintäkulut

Viivästyskoron lisäksi vuokralainen maksaa perinnästä aiheutuvat kulut.

5 Yhteistoiminta ja ympäristötavoitteet

5.1 Vuokrauskohteen ekotehokas käyttö

Vuokrasopimuksen osapuolet pyrkivät toiminnassaan ja hyvässä yhteistyössä kiinteistöstä ja sen käyttämisestä aiheutuvien haitallisten ympäristövaikutusten vähentämiseen ja voivat asettaa tässä tarkoituksessa toiminnalleen tavoitteita sekä sopia niiden saavuttamiseksi tarpeellisista toimintatavoista.

Vuokrasopimuksen osapuolet toimivat hyvässä yhteistyössä minimoidakseen vuokrauskohteen energiankulutuksen, päästöt, vedenkulutuksen sekä negatiiviset vaikutukset vuokrauskohteen sisäolosuhteisiin.

Säästöjen aikaansaamisen motivoimiseksi ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi vuokrasopimuksen osapuolten edustajat voivat asettaa mahdolli-

suuksien mukaan kullekin vuodelle tarkennetut ympäristötavoitteet ja pyrkiä parantamaan ympäristösuorituskykyä verrattuna edellisen vuoden toteumiin ja osapuolten yhteisiin tavoitteisiin. Tavoitteita tarkistetaan tarvittaessa vuosittain siten, että tavoitteena on jatkuva parantaminen teknisten reunaehtojen puitteissa.

5.2 Energia- ja ekotehokkuus

Vuokrasopimuksen osapuolet pyrkivät mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen kaikessa toiminnassaan taloudelliset ja tekniset reunaehdot huomioiden.

Vuokralaisella on velvollisuus hallita toimintansa ympäristövaikutuksia.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että ylläpidossa ja korjauksissa huomioidaan energiatehokkuus ja ympäristönäkökulmat aina, kun se on kohtuullisin kustannuksin mahdollista.

Mikäli vuokrauskohteeseen tulee suoritettavaksi muuttuvista energiatehokkuuteen tai ekotehokkuuteen liittyvistä viranomaisnormeista tai esim. yleisestä teknisestä kehityksestä tai ikääntymisestä yms. johtuvia korjauksia, muutoksia tai lisätöitä, sopivat osapuolet näistä erikseen.

Osapuolet sitoutuvat ottamaan huomioon tämän sopimuksen mukaiset mahdolliset energia- ja ekotehokkuustavoitteet ja niiden saavuttamiseksi sovitut velvoitteet hankkiessaan palveluita sekä käyttäessään alihankkijoita. Osapuolet vastaavat käyttämiensä alihankkijoiden toiminnasta tältä osin niin kuin omastaan.

Uusiutuvien energialähteiden käytössä noudetaan valtioneuvoston ohjeita ja määräyksiä.

5.3 Vesi

Vuokrasopimuksen osapuolet pyrkivät minimoimaan veden käytön vuokrauskohteessa. Käyttövesiverkoston ja vesikalusteiden kunto sekä asetukset pidetään tasolla, joka mahdollistaa alhaisen vedenkulutuksen.

5.4 Jätteet

Vuokralainen sitoutuu aktiivisesti vähentämään omasta toiminnastaan syntyvän jätteen määrää ja haitallisuutta. Vuokralainen sitoutuu lajittelemaan jätteen kunnallisten määräysten tai vuokranantajan

erikseen antamien ohjeiden taikka vastuurajataulukossa mahdollisesti sovitun mukaisesti.

Syntyvän jätteen osalta pyritään ensisijaisesti jätteen uudelleen käyttämiseen tai kierrättämiseen alueen jätehuoltojärjestelyt huomioon ottaen tai, ellei tämä ole mahdollista, muuhun hyödyntämiseen ennen sijoittamista loppukäsittelyä varten.

6 Pakotteet

6.1 Soveltuvat pakotteet

Euroopan unioni ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä.

6.2 Vuokralaisen vakuutukset

Vuokralainen vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu

- 1) Vuokralaiselle,
- 2) Vuokralaisen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
- 3) Vuokralaisen välittömille tai välillisille omistajille,

Vuokralainen vakuuttaa ilmoittavansa välittömästi Vuokranantajalle, jos pakotteita asetetaan yhdellekään edellä tarkoitettulle taholle.

Vuokralainen vakuuttaa, että tämän sopimuksen nojalla käyttöön saatuja tiloja ei myöskään luovuteta taholle, jolle olisi tämän kohdan (6.2 tarkoittamassa laajuudessa asetettu pakotteita ja että tiloja ei käytetä välittömästi tai välillisesti toimintaan, joka on kielletty kohdan 6.1 mukaisilla pakotteilla.

6.3 Tietojenantovelvollisuus

Vuokralainen antaa pyynnöstä viipymättä Vuokranantajalle tiedot välittömistä tai välillisistä omistajistaan ja muista edunsaajistaan.

6.4 Sopimuksen päättäminen

Jos Euroopan unioni tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat kohdassa 6.2 tarkoitetuille tahoille pakotteita tai sopimuksen nojalla käyttöön saadut tilat välillisesti tai välittömästi päätyvät taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita tai käyttöön saatuja tiloja välillisesti tai välittömästi muutoin

käytetään toimintaan, joka on kielletty tässä luvussa tarkoitetuilla pakotteilla, Vuokranantaja voi irtisanoa tai purkaa tämän sopimuksen irtisanomisehtojen es-tämättä.

Vuokranantajalla on vastaavat irtisanomis- ja pur-kuoikeudet, mikäli tulee ilmeiseksi, että pakotteet es-tävät sopimuksen mukaisen suorituksen jatkossa. Edelleen Vuokranantajalla on vastaavat oikeudet edellä mainittuun irtisanomiseen tai purkamiseen, mikäli Vuokranantaja ei täytä 6.2 tai 6.3 kohdan mu-kaista tiedonantovelvoitettaan.

Mikäli Vuokranantaja käyttää tässä kohdassa to-dettua purku- tai irtisanomisoikeuttaan, ei Vuokralai-nen vapaudu vuokranmaksuvelvoitteestaan mahdol-listen lisävuokrien osalta ja muista sopimuksen mu-kaan Vuokralaiselle kuuluvista velvoitteista. Vuokra-lainen ei kuitenkaan ole velvollinen perusvuokran suorittamiseen ajalta, jolla sillä ei ole käyttöoikeutta tiloihin.

Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla on lainsäädäntöön perustuen oikeus ryhtyä kaikkien Vuokralaiselle sopimuksen mukaan kuuluvien tilojen ja niihin liittyvien käyttöoikeuksien jäädyttämiseen, mikäli ilmenee, että Vuokralainen, sen tytär- tai emo-yhteisö tai niihin päättävältä käyttävät taikka ra-hoitukseen osallistuvat muut yhteisöt tai henkilöt ovat voimassa olevien pakotteiden kohteena.

6.5 Vahingonkorvaus

Jos tämän luvun mukaisia vakuutuksia on rikottu, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranan-tajalle kaikki sille aiheutuneet vahingot, eikä mahdol-lisia vastuunrajoituksia sovelleta.

7 Muut ehdot

7.1 Vakuutukset

Vuokralainen sitoutuu ottamaan toiminnalleen riittävän suuruisen vastuuvakuutuksen ja pitämään sen voimassa koko vuokrasopimuksen voimassa-oloajan.

7.2 Vakuus

Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle ennen vuokra-ajan alkamista kaikkien tämän sopimuksen velvoitteiden ja vastuiden täyttämisen vakuudeksi vakuuden.

Mikäli vakuus annetaan pankkitalletuksena, talle-tuksen korot lisätään vakuuden pääomaan ja myös korot ovat vuokranantajan käytettävissä vakuutena. Vuokranantaja on oikeutettu nostamaan varoja tililtä ilman tilinomistajan (vuokralaisen) suostumusta.

Mikäli vakuus maksetaan vuokranantajan tilille, vakuutena maksetulle rahamäärälle ei makseta kor-koa.

7.3 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen osalta

Vuokralaisen tulee tehdä kirjallinen ilmoitus vuokranantajalle viipymättä tietoonsa tulleesta va-hingosta, joka aiheutuu vuokrauskohteelle tai vuok-ralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville hen-kilöille, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvolli-suus tai -oikeus tai muita vastuita tai velvollisuuksia vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuok-ralaisen laissa tarkoitettu edustaja.

Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

7.4 Henkilötietojen käsittely

Mikäli vuokranantaja käsittelee vuokralaisen hen-kilötietoja tähän vuokrasopimukseen perustuvien palveluiden tuottamiseksi, noudatetaan henkilötie-tojen käsittelyssä vuokralaisen ja vuokranantajan vä-lillä tehtyä henkilötietojen käsittelysopimusta. Käsit-telyn luonne ja tarkoitus, rekisteröityjen ryhmät sekä käsiteltävät henkilötiedot on kuvattu vuokrasopi-muksen liitteenä olevassa käsittelytoimien kuvauk-sessa. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat tarvitta-essa päivittää kirjallisesti (ml. sähköpostitse) liitteen tietoja. Liitteen päivitys ei ole vuokrasopimusmuutos.

Vuokralainen antaa tällä vuokrasopimuksella vuokranantajalle EU:n yleisessä tietosuojaa-asetuk-sessa tarkoitettua ennakkoluvan käyttäen henkilötieto-jen käsittelyssä alihankkijoita, jotka ovat sitoutuneet käsittelysopimuksessa kuvattuihin henkilötietojen käsittelijää koskeviin velvollisuuksiin. Vuokranantaja ilmoittaa pyydettyä vuokralaiselle alihankkijoista, joita se käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen henki-lötietojen käsittelyyn sekä näitä koskevista muutok-sista. Vuokralaisella on perustellusta syystä oikeus vastustaa alihankkijan käyttöä.

7.5 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

7.6 Ilmoitukset ja suostumukset

Sopimukseen liittyvät ilmoitukset ja suostumukset tehdään ja annetaan myös kirjallisesti esim. sähköpostitse.

7.7 Erimielisyydet ja suhde lainsäädäntöön

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan vuokralaisen ja vuokranantajan välisillä neuvotteluilla.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia käsiteltäväksi ensi asteena Helsingin käräjäoikeuteen

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995).
