



























sisäilmasto-ongelmien ratkaisemiseen ja hoitamiseen. Kulloinkin voimassa olevaa Käyttäjän menettelytapaohjetta sisäilmasto-ongelmien hoitamiseen käytetään, jos Osapuolet ovat sopineet sitä käytettäväksi.

## 15. VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokraohteen kunnossapito-, peruskorjaus- ja perusparannustöiden ohjelman laatimisesta ja toteuttamisesta liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa täsmennetyllä tavalla.

Vuokraohteen huoltotoimenpiteet on esitetty sähköisessä huoltokirjassa.

Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että niiden olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavien korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteisiin liittyvien velvollisuuksien täyttämisen edellyttämät työt häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokraohteen käyttöä. Korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden suorittamisen ajankohdasta ja kestosta on sovittava aina hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista Osapuolten kesken ja ajoitettava ne niin, että Vuokralaiselle aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai Vuokraohteessa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantajalla on oikeus Vuokraohteen kestäessä teettää Vuokraohteessa tavanmukaisia korjaustöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti vähintään [ ] viikkoa etukäteen Vuokralaiselle. Muista suurempaa haittaa aiheuttavista töistä Vuokranantajan on ilmoitettava [ ] kuukautta etukäteen Vuokralaiselle. Poikkeuksena on kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä välittömästi. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai muuhun korvaukseen siltä ajalta, joka näihin töihin kuluu, jos työt eivät estä Vuokraohteen käyttöä Vuokralaisen toiminnassa merkittävässä määrin.

Vuokranantajan hoitaessa ylläpidon saa Vuokralainen vuokranalennusta, jos Vuokralainen ei voi käyttää Vuokraohtetta Vuokrasopimuksessa sovittuun tarkoitukseen, ellei Vuokrasopimuksessa ole sovittu muuta.

Jos on sovittu, että Vuokralainen hoitaa Vuokraohteen ylläpidon eli Vuokraohteen on pääomavuokraohteen, on Vuokranantajan varmistettava ylläpito- ja huolto- ja sen seuranta, esimerkiksi vuosittaisilla kierroksilla Vuokraohteessa. Osapuolten on pidettävä säännöllisesti yhteistyökokoukset ja Vuokranantajalla on oltava katselu-oikeus kiinteistöhoitojärjestelmään tai saatava raportteja kiinteistöhoitajilta.

Vuokralaisen LHV 18 §:n mukainen Vuokrasopimuksen purkusoikeus liikehuoneiston kunnosta ja puutteellisuudesta johtuen on tapauskohtaisesti

Perustetaan esimerkiksi menettely, jossa Vuokranantaja kutsuu Vuokralaisen ja Käyttäjän ja esittelee sitoumuksella Vuokralaiselle kunnossapito-ohjelman ja pts-ohjelman vuosittain Vuokraohteen aikana. Tällöin Vuokralainen tietää, mitä milloinkin on tulossa, mutta ei voi vaikuttaa toimenpiteisiin tai niiden aikataulutukseen.

Ilkivaltaisella teolla tarkoitetaan sellaista vahingontekoa, joka käsittää Vuokraohteen oikeudettoman hävittämisen, vahingoittamisen, turmelemisen, liikaamisen tai rikkomisen. Esimerkiksi jaetun vuokran mallissa kustannukset jyvitetään ylläpitovuokraan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Ilkivaltavakuutuksen ottamisesta voidaan sopia Osapuolten kesken.

Osapuolet voivat vastata ilkeistä niin, että Vuokraohteen sisäpuolella tapahtuvasta ilkeistä vastaa Vuokralainen ja ulkopuolella tapahtuvasta ilkeistä Vuokranantaja.

Vrt. LHV 19 § Korjaus ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet. 19.3. §:n mukaista 6 kk jaksoa on usein lyhennetty.

LHV 19.2 §: "Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraohteen käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista."

LHV 19.3 §: "Jos vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa muun kuin edellä tarkoitetun korjaus- tai muutostyön, vuokranantajan on ilmoitettava siitä vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista."

Vrt. LHV 18 § Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus: "Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen on vastuussa iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehoituksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto on sopimusehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä mainittua oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut sitä havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan

harkittava ja huomioitava harkinnassa, että Vuokrakohte on suunniteltu Vuokralaiselle ja siihen on sitoutunut Vuokranantajan pääomaa.

### 15.1 Vuokrakohteen peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista eikä niitä sisällytetä ylläpitovuokraan. Vuokranantajalla tulee vastuun lisäksi olla oikeus päättää peruskorjauksista.

Sen lisäksi miten peruskorjaukset on määritelty kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja kiinteistötalouden johtamisen käsitteissä, tässä Vuokrasopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaari on määritelty niin, että kyseistä rakennetta tms. ei ole enää teknis-taloudellisesti perusteltua korjata vuosikorjauksilla tms.

Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin ja niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen.

### 15.2 Vuokrakohteen perusparannukset

Vuokralaisen toiminnan vaatimista perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä. Vuokranantaja kuitenkin päättää suoritettavista perusparannuksista.

## 16. VUOKRALAISMUUTOKSET VUOKRAKOHTEEN HALLINNANLUOVUTUKSEN JÄLKEEN

Vuokralaisen oikeuksista ja velvoitteista Vuokrakohteen muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa sovitaan tässä kohdassa (jäljempänä **"Vuokralaismuutokset"**)

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiaan Vuokralaismuutoksia sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohtetta. Niiden tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

Vuokralaisen tulee hyväksyttävä kirjallisesti kyseisten töiden suunnitelmat Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta sekä sopia mahdollisista ennallistamisvelvoitteista. Osapuolten on myös määriteltävä ja sovittava ennen vuokralaismuutosten tekemistä muutosten reunaehdot. Esimerkiksi Vuokralaismuutokset eivät saa sovitun vastuunjaon puitteissa aiheuttaa lisävastuita ja -kustannuksia Vuokranantajalle, ne eivät saa heikentää

tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen."

Peruskorjaus tulisi määritellä myös laajuuden kautta. Esimerkiksi yksittäisten julkisivusaumausten uusiminen ei välttämättä täytä määritelmän kriteerejä, sen sijaan kaikkien saumausten uusiminen kyllä.

Osapuolet sopivat pääomitetaanko Vuokralaisen vaatimat perusparannukset vai maksaako Vuokralainen kustannukset erikseen vuokranantajalle. Annuiteettilaina on myös yksi maksujärjestelyn vaihtoehto.

Hankesopimuksessa sovitaan Vuokralaismuutosten tekemisestä Toteuttamisvaiheessa ja niiden maksamisesta tai vaikutuksista vuokran määrään. Osapuolet sopivat pääomitetaanko kustannukset vuokraan vai maksetaanko kustannukset erikseen Vuokranantajalle.

Osapuolten on huomioitava julkisten hankkeiden Vuokralaismuutoksia tehtäessä hankintalain vaikutukset.

Vuokrakohteen uudelleenvuokrattavuutta, Vuokralainen ei saa ryhtyä luvanvaraisiin töihin jne.

A) Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat Vuokralaismuutokset jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokrakauden päätyttyä, ellei asiasta muuta Osapuolten kesken kirjallisesti sovita.

TAI

B) Vuokranantaja suorittaa Vuokralaismuutokset Vuokralaisen esityksestä lukuun ottamatta vähäisiä muutostöitä esim. kiintokalusteisiin liittyviä asennuksia. Vuokralaismuutosten ja asennusten tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset. Vuokralaismuutosten tekemisestä ja kustannuksista sekä mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan on sovittava kirjallisesti Osapuolten kesken ennen Vuokralaismuutostöiden aloittamista.

Vuokranantajan tulee antaa suostumus Vuokralaismuutosten tekemiseen, mikäli töiden epäämiseen ei ole hyvin perusteltua syytä.

Vuokralainen hankkii Vuokralaismuutosten suorittamisen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan.

## 17. VUOKRANANTAJAN KÄYNNIT VUOKRAKOHTEESSA

Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteen tiloihin, kun tila on vapaa vuokrattavaksi tai myytävänä tai kunnon ja hoidon valvomiseksi.

Käynnit on ajoitettava Vuokralaiselle sopiviin aikoihin ja ilmoitettava etukäteen. Käynneistä on sovittava erikseen Osapuolten välillä, jos Vuokranantajan on huomioitava Vuokrakohteessa käydessään erityisiä turvallisuussäännöksiä.

## 18. VUOKRAKOHTEEEN KIINTEISTÖVERO, MAANVUOKRA JA VAKUUTUKSET

### 18.1 Kiinteistövero

Osapuolet sopivat kiinteistöverosta ja täysarvovakuutuksesta vastaamisesta ja niiden kustannusten maksamisesta vastuunjakotaulukossa.

### 18.2 Maanvuokra

Mikäli Vuokrakohteeseen rakennetaan vuokratulle tontille, perii Vuokranantaja maanvuokrakulut Vuokralaiselta.

### 18.3 Vakuutukset

Vuokranantajan hankkima kiinteistövakuutus ei korvaa Vuokralaisen omistamalle tai hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle kaikista kalustoista ja laitteista, jotka nostavat Vuokrakohteen arvoa.

Esimerkkikirjaus sopimisesta: Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen kiinteistöveron maksamisesta ja täysarvovakuuttamisesta. Vuokranantajan tulee kilpailuttaa täysarvovakuutus joka [ ] vuosi, elleivät Osapuolet toisin sovi.

Vuokranantaja veloittaa kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen Vuokralaiselta joko ylläpitovuokrassa tai muuten suoraan, siten kuin Osapuolet sopivat.

Maanvuokran maksamisessa on huomioitava, että maanvuokrasopimus voi siirtyä uudelle omistajalle, joka voi nostaa vuokraa. Maanvuokran pääehdot (tontin arvo, alkuvuokra, indeksi, vuokra-aika) on kuvattava Vuokrasopimuksessa.

Voidaan myös sopia, että Vuokralainen hankkii kiinteistövakuutuksen ja sovittava sen sisällöstä ja siitä, että kustannus veloitetaan joko osana ylläpitovuokraa tai erikseen.

Vuokralainen vastaa oman omaisuutensa mukaan lukien Vuokrakohteessa säilyttämänsä irtaimiston ja toimintansa asianmukaisesta vakuuttamisesta harkintansa mukaan.

## 19. LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN

Lainsäädännöllä tai julkisen viranomaisen toimenpiteillä Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräämät mahdolliset pelkästään liikehuoneistojen vuokraustoimintaan liittyvät uudet tai korotetut verot ja vastaavat maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Vastaavat korotukset voidaan tehdä myös kesken vuokranmaksukauden.

Jos Vuokralaisen toimintaa koskevat viranomaismääräykset muuttuvat rakennusluvan jättämispäivän jälkeisenä aikana, vastaa Vuokralainen tarpeellisista Vuokralaismuutoksista Vuokrankauden aikana.

## 20. VAKUUS

A) Vuokralainen ei anna vakuutta

TAI

B) Vuokralainen toimittaa Vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi hallinnanluovutuksen yhteydessä [ ] mennessä Vuokranantajalle [ ] euron arvoisen pankkitakauksen tai pankkitalletuksen tai rahavakuuden.

Vakuuden tulee ehtojensa mukaisesti olla voimassa Vuokrankauden ja [ ] kuukautta Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokravakuuden on oltava voimassa myös Vuokrakohteen mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

Mikäli Vuokralainen ei ole täyttänyt edellä sovitun vakuudenantovelvollisuuttaan, voi Vuokranantaja purkaa tämän Vuokrasopimuksen kokonaan tai osittain päättymään ilmoittamanaan ajankohtana.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta myös tämän sopimuksen mukaisten Vuokralaisten veloitteita koskevien saataviensa kattamiseen.

Vakuudelle mahdollisesti kertynyt korko, muu etuus tai tuotto kuuluu myös vakuusoikeuden piiriin. Vuokranantaja ei maksa rahana saamalleen vakuudelle korkoa.

Vakuus tai käyttämätön osa vakuudesta palautetaan Vuokralaiselle vuokrankauden päättymisen jälkeen viimeistään [ ] kuukauden kuluttua edellyttäen, että Vuokranantajalla ei ole enää mitään Vuokrankauteen liittyviä vaateita Vuokralaista kohtaan. Vuokranantaja ilmoittaa avoimena olevista veloitteista viimeistään [ ] kuukautta Vuokrankauden päättymisestä tai siitä hetkestä, jolloin tilat ovat vapautuneet Vuokranantajan käyttöön.

## 21. VUOKRAKOHTTEEN SIIRTÄMINEN

### 21.1 Vuokranantajan Vuokrakohteen siirto-oikeus

Konsernitakaus voidaan neuvotella tapauskohtaisesti, esimerkiksi kunnan omistama yhtiö voisi antaa konsernitakauksen Vuokrasopimukseen.

Pitkäaikaisissa vuokrauksissa on tavanomaista edellyttää vuokralaiselta vakuuden täydentämistä vuokrankauden aikana, mikäli vuokranantaja on joutunut vuokrankauden aikana käyttämään vakuutta osittain tai kokonaan vuokrasopimuksen mukaisten vastuiden kattamiseen.

Kuntaa koskeva esimerkkikirjaus: Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tämän sopimuksen mukaista vuokraoikeutta kolmannelle, kaupungin ulkopuoliselle



Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrasopimus osaksi ja/tai kokonaan kolmannelle siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän sopimuksen ehtoja vuokranantajana.

Lisäksi ehtoon voidaan lisätä, että Vuokrakohteen siirto voidaan toteuttaa vain toimijalle, joka täyttää esimerkiksi pakotelainsäädännöstä aiheutuvat vaatimukset.

### 21.2 Vuokralaisen Vuokrakohteen siirto-oikeus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää Vuokrasopimusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan evätä suostumustaan ilman perusteltua syytä. Kielto siirtää Vuokrakohtetta koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa Vuokralaisen vaihdosta.

Saatuun Vuokranantajan luvan Vuokrakohteen siirtoon, vastaa uusi vuokralainen Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan Vuokranantajan tekemästä siirron hyväksymisestä lukien, elleivät Osapuolet muuta sovi.

## 22. VUOKRAKOHTEEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa edelleen vuokrata tai alivuokrata Vuokrakohtetta kolmannelle osapuolelle. Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua syytä jättää tällaista lupaa antamatta.

Saatuun Vuokranantajan luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen vastaa Vuokralainen edelleen Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan Vuokranantajaa kohtaan.

Edelleenvuokrauksessa ja alivuokrauksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sopimuksessa sovittuun arvonlisäverollisuutta ja Vuokrakohteen käyttötarkoituksia koskeviin ehtoihin.

Alivuokrauksesta ja sen ehdoista on ilmoitettava kirjallisesti Vuokranantajalle.

## 23. VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYMINEN

Muuttopäivä on viimeistään Vuokrakauden viimeinen päivä. Muuttopäivän siirto on mahdollinen vain toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa.

Vuokrakohteessa pidetään loppukatselmus Vuokranantajan määräämänä ajankohtana. Loppukatselmuksessa todetaan Vuokrakohteen kunto sekä mahdolliset Vuokralaisen vastuulle kuuluvat korjaukset tai ennalleen saattamiseksi tarvittavat toimenpiteet, mikäli näitä on Vuokralaismuutoksista sovittaessa edellytetty.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään ja siivoamaan Vuokrakohteen, korjaamaan vastuullaan olevat loppukatselmuksessa todetut puutteet ja suorittamaan mahdolliset loppukatselmuksessa todetut ennalleen saattamista koskevat toimenpiteet Vuokrasopimuksen

osapuolelle ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Siirtokiello ei koske tilannetta, jossa siirto tapahtuu lain tai kuntaliitoksen perusteella. Sopimuksen siirto taholle, jolle Vuokralaisen tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain on myös mahdollinen TAI neuvoteltava tapauskohtaisesti.

LHVL:n mukaan vuokralainen saa siirtää Vuokrasopimuksen liikkeenluovutuksen yhteydessä elleivät Osapuolet sopimuksessa toisin sovi.

LHVL:n mukaan vuokralainen saa alivuokrata enintään puolet huoneistosta, ellei sopimuksessa toisin sovita.

Tilojen lukitukset ja sarjoitukset on huomioitava edelleen- ja alivuokraustilanteissa.

Jos vuokrakohteen kunnosta suhteessa vuokrasopimuksen velvollisuuksiin syntyy erimielisyyttä, voi olla suositeltavaa saattaa loppukatselmuksen mukaisen kunnan toteaminen ulkopuolisen teknisen asiantuntijan arvioitavaksi suoraan välimiesmenettelyyn viemisen sijasta. Myös ulkopuolisen asiantuntijan tuominen mukaan keskusteluun ei-sitovana kannanottona edesauttaa usein yhteisymmärryksen saavuttamista.

päättymispäivään mennessä, elleivät Osapuolet ole toisin sopineet. Vuokralaisen laiminlyödessä edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamisen sovitussa ajassa Vuokranantajalla on oikeus suorittaa kyseiset toimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa kustantamansa varusteet ja laitteet ehdolla, että irrottaminen voi tapahtua aiheuttamatta Vuokrakohteelle tai Vuokrakohteen myöhemmälle käytölle vähäistä suurempaa haittaa. Tässäkin tapauksessa Vuokralainen vastaa irrottamisjälkien poistamisesta. Muut Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet jäävät vastikkeetta Vuokrakohteeseen, ellei toisin ole sovittu Vuokralaismuutostöiden yhteydessä. Vuokranantajalla on kuitenkin niin halutessaan oikeus poistaa kyseiset esineet Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisella ei ole Vuokrasopimuksen päättymiseen johtuvista syistä riippumatta oikeutta korvaukseen niistä töistä, lisäyksistä, muutoksista tai parannuksista, joita Vuokralainen on Vuokrakohteessa mahdollisesti tehnyt. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen myöskään niistä Vuokrakohteen parannuksista, korjauksista tai muista investoinneista, joihin Vuokralainen on mahdollisesti osallistunut vuokranlisien tai muiden maksujen muodossa.

## 24. VAHINGONKORVAUS

### 24.1 Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu ja sen rajoitukset

Vuokralainen on vastuussa vahingosta, joka syntyy tämän sopimuksen taikka tämän sopimuksen ehtoihin perustuvien Vuokralaiselle erityisesti noudatettavaksi annettujen kirjallisten ohjeiden rikkomisesta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vahingon, jonka Vuokralainen ja/tai Vuokrakohteessa oleskeleva Vuokralaisen toimintaan liittyvä henkilö tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa Vuokrakohteelle.

### 24.2 Vuokranantajan vahingonkorvausvastuu ja sen rajoitukset

Vuokralainen on vastuussa vahingosta, joka syntyy tämän sopimuksen taikka tämän sopimuksen ehtoihin perustuvien Vuokralaiselle erityisesti noudatettavaksi annettujen kirjallisten ohjeiden rikkomisesta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vahingon, jonka Vuokralainen ja/tai Vuokrakohteessa oleskeleva Vuokralaisen toimintaan liittyvä henkilö tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa Vuokrakohteelle.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle, tämän henkilökunnalle, asiakkaille tai palveluntuottajille aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista, paitsi milloin vahinko on aiheutettu Vuokranantajan tahallisella taikka törkeällä huolimattomuudella.

LHVL:n pakottavien säännösten mukaan:

- Vahingonkorvausta ei voi rajoittaa vuokralaisen suhteen
- Purkavat ehdot ovat mitättömiä
- Korvaus sopimuksen päättyessä

## 25. VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Molemmilla Osapuolilla on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus päättymään välittömästi liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisilla perusteilla.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus LHVL 50 §:n mukaan Vuokralaisen oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi LLHV 7, 15, 18, 19 ja 34 §:issä.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus LHVL 48 §:n mukaan. Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi LHVL 7, 32 ja 39 §:issä.

Purkuilmoitusten tekeminen... KESKEN

## 26. VASTUULLISUUSASIAT VUOKRAKAUDELLE

Osapuolet pyrkivät Vuokrakaudella aktiiviseen, elinkaariedulliseen ja ympäristön huomioon ottavaan yhteistyöhön. Osapuolet pyrkivät kaikessa toiminnassa mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen, huomioiden kuitenkin kummankin Osapuolen kohtuulliset taloudelliset ja tekniset reunaehdot.

### 28.1 Ympäristövahingot

Vuokralainen on velvollinen antamaan Vuokranantajalle välittömästi tiedoksi Vuokrakohteessa tai toiminnassa ilmaantuvat mahdolliset uudet ympäristöriskit ja aiheuttavat asiat tai ympäristöriskit. Tiedoksiannon jälkeen soveltuva ratkaisu ympäristöriskien toteutumisen ehkäisemiseksi pyritään löytämään yhteistyössä Osapuolten välillä. Vuokralaisen omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövastuut ja niihin mahdollisesti liittyvät velvoitteet kuuluvat Vuokralaiselle.

Mikäli Vuokrakohteen maaperä tai rakennuksen rakenteet saastuvat tai pilaantuvat Vuokralaisen hallinta-aikana Vuokralaisesta, tämän alivuokralaisesta tai muusta Vuokralaiselta hallinnan saaneesta tahosta johtuvasta syystä, suoritetaan Vuokrakohteen (sisältäen tontin ja rakenteiden) puhdistus Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokralainen vastaa mahdollisista Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista kaikista kustannuksista ja vahingoista.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien soveltuvien Suomessa kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomais määräysten mukaista ja että Vuokralaisella on ja Vuokralainen sitoutuu myös pitämään toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa vuokrasuhteen keston ajan. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi Vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia Vuokrakohteessa ja vaatia Vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomais määräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus

Maanvuokrasopimuksen uusimisoikeus oltava myös yksipuolisesti Vuokralaisellakin?

Vuokrasopimuksen purkamiseen oikeuttavana sopimusrikkomuksena pidetään Vuokralaisen osalta esimerkiksi sitä, ettei Vuokralaisella ole asianomaisen viranomaisen myöntämää Vuokralaisen liiketoiminnan edellyttämää toimilupaa, Vuokralainen ei noudata toimilupansa mukaisia ehtoja kulloinkin voimassa olevien standardien mukaisesti tai toimilupa on peruutettu Vuokralaisesta johtuvasta syystä.

Sopimuksen liitteessä sovitaan tarkemmin vastuullisuuteen liittyvistä hankekohtaisista asioista. Esimerkiksi RBA Code of Conductin käyttö.

KESKEN Vastuullisuusasiaa lyhennettäväksi:

Osapuolet pyrkivät parhaansa mukaan vuokrakohteessa toimiessaan huomioiden kestävä kehityksen periaatteet ja toimintansa vastuullisuuden. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokrakohteen vastuullisuuteen tai vastuulliseen toimintaan liittyviä poikkeamia tai rikkomuksia, tulee näistä raportoida vuokranantajalle ilman aiheetonta viivytyksiä.

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 (asiakkaita ja työntekijöitään) käyttäytymään kunnioittavasti ja hyvin muita kiinteistöissä vierailuvia ja asioivia henkilöitä kohtaan sukupuolesta, iästä, etnisestä taustasta, kulttuurista tai esimerkiksi uskonnosta riippumatta.

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 sähkösisuhteessaan energiaksi vähähiilinen energia (esim. ns. vihreä sähkö).

Vuokralainen pyrkii toimintansa luonne huomioiden vähentämään toimintansa haitallisia ympäristövaikutuksia ja mm. käyttämään energiaa, vettä ja materiaaleja säästeliäästi, lajittelemaan jätteet, hankkimaan mahdollisesti vastuullaan olevat kiinteistöhuolto- ja siivousohjelmat vastuullisesti sekä muutostöiden osalta kiinnittämään huomiota erityisesti vastuullisiin materiaali- ja urakoitsijavalintoihin. Lisäksi vuokranantaja voi valitessaan kiinteistökohteen ylläpitopalveluita painottaa vastuullisuusnäkökulmia.

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 kiertämysasteet, milloin edellä mainitut ovat vuokralaisen

korvaukseen ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten vastaisen Vuokralaisen toiminnan Vuokranantajalle aiheuttamien vahinkojen johdosta.

## 27. OSAPUOLTEN YHTEISTOIMINTA VUOKRAKAUDEN AIKANA

Vuokralaisen raportointivelvollisuus: käyttöaste, liikevaihto, käyttökate. Palaverikäytännöt, lojaliteettivelvoite. (KESKEN)

## 28. JULKISUUS JA SALASSAPITO

Vuokralainen sekä kaikki Vuokrakohteen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään Vuokrakohteen turvallisuusasiat salassa, elleivät viranomaiset vaadi tietoja nähtäväkseen. Vuokralainen on lisäksi velvollinen pitämään salassa tämän Vuokrasopimuksen sisällön, erityisesti sen vuokran määrää ja vuokran määräytymisperusteita koskevat ehdot. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös Vuokrakauden päätyttyä.

Osapuolten on kuitenkin noudatettava lakia viranomaistoiminnan julkisuudesta julkisissa hankkeissa.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut Vuokralaisen liiketoimintaa koskevat sekä Vuokrakohteen turvallisuuteen liittyvät luottamukselliset tiedot salassa.

## 29. YLIVOIMAINEN ESTE

Vuokrahankkeessa Vuokrakauden alkaminen voi viivästyä tai Vuokrakausi keskeytyä, mikäli viivästyksen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan Vuokrasopimuksen voimaan tulon jälkeen sattunutta epätavallista ja Vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon Vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa.

saatavissa.

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.

Pohjapiirrosten salaaminen jo rakennuslupavaiheessa tietyissä rakennuksissa.

Vaihtoehtoisesti, mikäli ylivoimaisen esteen lauseketta ei oteta sopimukseen, on huomioitava, että LHVL sääntelee jo sellaisenaan suhteellisen kattavasti osapuolten oikeuksia poikkeustilanteissa.

Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen johdosta.

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

### 30. MUUT EHDOT

#### 30.1 Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen voimaan jäävät ehdot

esim. vahingonkorvaus, riidanratkaisu KESKEN

#### 30.2 Muutokset Vuokrasopimukseen

Muutokset Vuokrasopimukseen on aina tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin Osapuolen edustajan allekirjoituksin tai sähköisin allekirjoituksin.

#### 30.3 Vuokrasopimuksen oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän sopimuksen tarjoaman oikeuden ei tämän oikeuden käyttämättä jättämien millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta niin halutessaan.

#### 30.4 Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä sopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia viranomais määräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on sopimus muilta osin edelleen voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan sopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

### 31. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Hankesopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan

A toimivaltaisessa käräjäoikeudessa

TAI

B välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti kolmen TAI yhden välimiehen kokoonpanossa. Välimiesmenettely käydään [ ] kielellä. Ulosotto peruste erääntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea Vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Osapuolet voivat lisätä sovittelulausekkeen kohtaan 31:

"Jos yhteisymmärrystä ei Osapuolten keskinäisissä neuvotteluissa saavuteta, pyritään neuvotteluratkaisuun Osapuolten yhdessä valitseman ja hyväksymän, rakennusalaan ja sen juridisia käytäntöjä tuntevan kokeneen sovittelijan avustuksella.

Elleivät Osapuolet pääse yhteisymmärrykseen sovittelijasta, sovittelukustannusten jakoperusteista, sovittelun aikataulusta, hyväksy sovittelijan mahdollista sovintoesitystä tai pääse sen pohjalta neuvotellen sovintoratkaisuun, riitaisuudet ratkaistaan joko A- tai B- kohdan mukaisesti"

Välityslausekkeiden olisi hyvä olla samat sekä Hankesopimuksessa että Vuokrasopimuksessa.

### 32. VUOKRASOPIMUSASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYS

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuksessa sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

### 33. VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET

1. Hankintarajataulukko
2. Ylläpidon vastuunjakotaulukko
3. Rakennustapaselostukset ja talotekniset järjestelmäkuvaukset
4. Huonetoimintaohjelma
5. Arkkitehtipiirustukset ml. pohjasuunnitelmat ja asemapiirros
6. Erillissopimukset Vuokralaismuutoksista
7. Hallinnan luovutuspyytäkirja (liitetään hallinnanluovutuksen jälkeen)

### 34. ALLEKIRJOITUKSET

Vuokrasopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Vuokrasopimus liitteineen voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin Vuokrasopimuksesta ei tulosteta Osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

Välimiesten lukumäärä suhteutuu hankkeen koon mukaan.

Etusijajärjestys voi vaihdella sen mukaan, miten neuvottelu on edennyt. Esimerkiksi jos Vuokrahakija suunnitellaan ja toteutetaan tarjouspyynnössä esitetyllä tavalla, on tarjous etusijaltaan korkealla, toisinaan tarjouksen mukainen suunnitelma on vanhentunut tässä vaiheessa neuvottelua, jos neuvotteluiden kuluessa on keksitty parempia ratkaisuja.

Etusijajärjestyksessä voi olla haasteita eikä välttämättä kaikkien liitteiden osalta suositeltava. Huomioiden liitteiden aihealueet, numerojärjestys ei välttämättä liitekohtaisesti käsiteltynä toimi, kun voi olla samoihin liitteisiin sisältyviä aihekokonaisuuksia, joissa tulkintajärjestys ei kuitenkaan olisi sama.

Liitteistä tehty luettelo on esimerkinomainen ja mahdollisessa etusijajärjestyksessä.

Muita mahdollisia liitteitä: julkisivupiirustukset, leikkauspiirustukset, pihapiirustukset, huoneistolaskelma, pinta-alalaskelma, vastuullisuusperiaatteet

Ohjekortissa on kuvaus kunkin liitteen sisällöstä.

Vuokrasopimuksen liitteiksi tulevat kaikki ne liitteet, joita tarvitaan Vuokrauksen aikana.

Paikka ja aika poistetaan, jos Vuokrasopimus allekirjoitetaan sähköisesti.