

LIITE 1

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT**1 YLEISTÄ**

Nämä vuokrasopimuksen yleiset ehdot (jäljempänä "yleiset ehdot") liittyvät vuokranantajan ja vuokralaisen välillä erikseen sovittuihin vuokrasuhdetta koskeviin vuokrasopimuksen erityisiin ehtoihin (jäljempänä "erityiset ehdot"). Jollei toisin ole todettu tai jollei asiayhteydestä toisin ilmene, näissä yleisissä ehdoissa käytetyillä termeillä on sama merkitys kuin erityisissä ehdoissa on todettu.

Mikäli erityiset ehdot ovat ristiriidassa yleisten ehtojen kanssa, sovelletaan erityisiä ehtoja.

Tästä suomenkielisestä vuokrasopimuksesta on voitu laatia vieraskielisiä käännöksiä, joita ei kuitenkaan ole pidettävä virallisina sopimusversiona.

2 VUOKRATUT TILAT JA NIIDEN LUOVUTTAMINEN

Vuokrattuja tiloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyn perusteena ole käytetty pelkästään pinta-alaa. Erityisten ehtojen kohdassa 4. (Vuokra) määritelty vuokra ei siten ole pinta-alasidonnainen.

Vuokralaiselle luovutetaan vuokrakohteen ja vuokrattujen tilojen avaimet kiittausta vastaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu, vakuus luovutettu ja huoneiston hallinta-aika alkaa.

3 VUOKRA-AIKA

Jollei toisin ole sovittu, vuokra-aika ja vuokranmaksu alkaa erityisten ehtojen kohdassa 3. (vuokra-aika) yksilöitynä vuokra-ajan alkamispäivänä, jolloin vuokralaisella on oikeus saada ja velvollisuus ottaa vuokratut tilat hallintaansa.

Vuokra-aika päättyy siten kuin erityisissä ehdoissa on todettu. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka kuluessa irtisanomisilmoitus on toimitettu vuokranantajalle.

4 VUOKRA JA VUOKRAN TARKISTAMINEN**4.1 Vuokra ja viivästyskorko**

Vuokra muodostuu vuokrasopimuksen erityisten ehtojen kohdassa 2. (Vuokrakohte) mainittuja tiloja koskevasta kohdassa 4 (Vuokra) sovitusta vuokrasta (mukaan lukien mahdollisista muista korvauksista ja maksuista).

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

4.2 Vuokran tarkistaminen

Vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti erityisten ehtojen kohdan 5. (Vuokran tarkistaminen) mukaisesti samassa suhteessa kuin tarkistusindeksin pisteluku on perusindeksin pistelukua suurempi. Mikäli osapuolet ovat sopineet vähimmäiskorotuksesta, on korotus kuitenkin aina erityisissä ehdoissa sovittu vähimmäismäärä.

Tarkistettu vuokra tulee voimaan erityisissä ehdoissa sovitusta tarkistusajankohdasta lukien.

Mikäli erityisissä ehdoissa sovitun elinkustannus- tai muun indeksin laskenta lakkaa tai sen käyttö korotusperusteena kielletään, käytetään muutosperusteena lakkauttamispäivästä lukien korvaavaa tai lähinnä vastaavaa hintojen muutosta kuvaavaa indeksia.

5 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA HUONEISTON JÄLLEENVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta jälleenvuokrata vuokrattuja tiloja, ottaa alivuokralaisia tai luovuttaa muutoin vuokrattujen tilojen hallintaa eikä erikseen tai liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä siirtää vuokraoikeuttaan.

6 VUOKRATTUJEN TILOJEN KÄYTTÖ

6.1 Vuokrattujen tilojen käyttö sopimusaikana

Vuokralainen sitoutuu tämän vuokrasopimuksen voimassaoloaikana käyttämään vuokrattuja tiloja erityisten ehtojen kohdan 2 (Vuokratut tilat) alakohdan "Käyttötarkoitus" mukaiseen käyttötarkoitukseen. Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa ei vuokrattavissa tiloissa saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa on mainittu.

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattaviksi kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralaisen on hankittava vuokratuissa tiloissa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvut ja noudatettava niiden ehtoja. Jos vuokralaisen vuokratuissa tiloissa harjoittaman toiminnan vuoksi vuokranantajalle tulee viranomaisten taholta sanktioita tai velvoitteita, on vuokralainen velvollinen korvaamaan näistä aiheutuvat kulut täysimääräisesti vuokranantajalle.

Jos myöhemmin käy ilmi, etteivät vuokratut tilat sovellu aiottuun käyttöön vuokralaisen toiminnan luonteen tai laajuuden muutoksen vuoksi tai muuttunut lainsäädäntö tai muut vuokralaisen toimintaan kohdistuvat viranomaisnormit tai määräykset edellyttävät muutostöitä, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vaadittavat työt joko itse tai tilaamaan nämä vuokranantajalta kustannuksellaan. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muutostöiden ajalta.

Mikäli vuokralaisen toiminta vuokrakohteessa aiheuttaa vahinkoa ympäristölle, vuokralainen vastaa siitä vuokranantajalle ja kolmansille tahoille.

6.2 Vuokrattujen tilojen ulkoasu, näyteikkuna, mainoskyltit ja ulkomainokset

Vuokratuissa tiloissa tapahtuva liiketoiminta on osa vuokrakohteen liiketoimintakokonaisuutta. Tästä syystä vuokrattujen tilojen, niiden julkisivun, ulkoasun ja ilmeen tulee soveltua vuokrakohteeseen.

Vuokralainen saa kiinnittää mainosvälineitä, kuten liiketunnuksiaan, kilpiä, valomainoksia, opasteita, ikkunateippauksia yms. vain vuokranantajan erikseen antamalla kirjallisella luvalla, omalla kustannuksellaan ja vuokranantajan hyväksymiin paikkoihin. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan sopimuskauden aikana ylläpitää ja vuokrasuhteen päätyttyä poistaa ja kuljettaa pois asentamansa mainos yms. -teipit, -kyltit, -valot ja niiden rakenteet. Mikäli vuokralainen laiminlyö valomainostensa ylläpidon, voi vuokranantaja ensin siitä vuokralaista kirjallisesti huomautettuaan, tehdä välttämättömät työt vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa mahdollisesti olevaan mainostorniin, rakennuksen julkisivun yleiseen mainostilaan tai muuhun vastaavaan yleiseen mainostilaan laitettavista mainoksista on vuokranantaja tai muu vuokrakohteen omistava yhtiö oikeutettu perimään erillisen korvauksen.

Vuokralaisen on huolehdittava vuokrattujen tilojen mahdollisten näyteikkunoiden, lasiovien ja vitriinilasien sekä näiden karmien ja kehysten puhtaanapidosta. Puhtaanapito on hoidettava siten, että lasien yleisilme pysyy siistinä.

Mikäli vuokralainen ei hoida vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta velvollisuuksiaan mainosvälineiden kunnossapidosta 14 vuorokauden kuluessa, on vuokranantajalla oikeus korjauttaa tai poistaa mainosväline ja periä tästä syntyneet kustannukset vuokralaiselta. Mikäli mainosväline aiheuttaa välitöntä vaaraa, se on korjattava välittömästi.

6.3 Vuokrakohteen energiatalous

Vuokralaisen ja vuokranantajan tavoitteena on tehokas energian käyttö vuokrakohteessa.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan antamia ohjeita sähkö- ja lämpöenergian sekä vedenkäytön optimoimiseksi. Mikäli sähkön toimitus vuokrattuihin tiloihin tapahtuu vuokralaisen tekemän sähkösopimuksen perusteella, vuokralainen on vuokranantajan pyytäessä velvollinen raportoimaan vuokranantajalle tai vuokrakohteen mahdollisesti omistavalle muulle yhtiölle sähkönkulutuksensa neljännesvuosittain. Sähkönkulutus on raportoitava tilan käyttötarkoituksen (myymälä-, varastotila) mukaan jaoteltuna, mikäli tilojen sähkönkulutus on mitattu erikseen.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, etteivät vuokratuissa tiloissa olevat vuokralaisen koneet, laitteet, valaistus tai muut vastaavat lämpötasapainoa muuttavat lähteet aiheuta muutostarvetta kiinteistön jäähdytyksen tai lämmityksen kapasiteettiin. Lämpötasapainoa muuttavien lähteiden tuominen vuokrattuihin tiloihin edellyttää kohdassa 7.2.2 (Vuokralaisen muutostyöt) soveltuvaa menettelyä.

6.4 Turvallisuus ja vakuutukset

6.4.1 Yleistä

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrattuja tiloja huolellisesti ja noudattamaan ympäristöä, työturvallisuutta, yleistä järjestystä, turvallisuutta, siisteyttä yms. koskevia määräyksiä, normeja ja ohjeita.

6.4.2 Pelastustiet

Vuokrakohteen rakennuksen uloskäynnit käytävineen sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä.

6.4.3 Tulenarat ja räjähtävät aineet

Vuokratuissa tiloissa ei saa säilyttää eikä käsitellä tulenarkoja nesteitä tai kaasuja taikka helposti räjähtäviä aineita. Myös elävän tulen teko, mukaan lukien kynttilöiden polttaminen, on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus myydä vuokraamissaan tiloissa sellaisia tuotteita, jotka luokitellaan tulenaroiksi nesteiksi, kaasuiksi tai helposti räjähtäviksi aineiksi, jos ne kuuluvat vuokrattujen tilojen käyttötarkoituksen mukaisen liiketoiminnan tavanomaiseen tuotevalikoimaan. Vuokralainen on velvollinen valvomaan, että myös sen henkilökunta, asiakkaat sekä vieraat noudattavat em. määräyksiä ja ohjeita.

6.4.4 Vuokratuissa tiloissa oleva omaisuus

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan omaisuuden vuokranantajalle, vuokrakohteen mahdollisesti omistavalle muulle yhtiölle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista ja vuokralainen on velvollinen suojaamaan omaisuuden sitä kohtaavien riskien varalta (esim. varkaudet, vahingoittuminen, tulipalo). Vuokranantaja ei ole liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevalle kolmannen tahon

omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Kyseinen omaisuus ei vakuutusehtojen mukaan tule myöskään korvattavaksi kiinteistön vakuutuksesta tai täysarvovakuutuksesta. Vuokralaisella on mahdollisuus vakuuttaa omaisuutensa ja toimintansa mahdollisten vahinkojen seurausten kattamiseksi. Vuokralainen vastaa myös vuokrattuja tiloja kohtaavasta tavanomaisesta ilkeivallasta.

Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai vuokrakohteen mahdollisesti omistava muu yhtiö voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset täysimääräisesti.

6.4.5 Omaehtoinen suojaaminen

Vuokralainen on velvollinen varautumaan vuokrakohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin se omatoimisesti kykenee.

6.5 Yhteisten tilojen käyttö

6.5.1 Käytävät

Vuokrattuihin tiloihin kuulumattomien käytävätilojen käyttö myynti-, mainos- tai esittelytilana on ilman vuokranantajan erillistä kirjallista lupaa kielletty.

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee osaltaan huolehtia yleisten kulkuväylien ja poistumisteiden vapaana pitämisestä, mm. siirtää välittömästi saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin pitemmäksi aikaa eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

6.5.2 Autopaikoitus

Vuokrakohteen autopaikoitus on ensisijaisesti tarkoitettu vuokrakohteen asiakkaille. Vuokralaisen ja hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee autopaikoituksen osalta noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja vuokralaiselle antaa.

6.5.3 Jätehuolto

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas-/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan vuokranantajan antamien erillisten lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

6.5.4 Koneet ja laitteet

Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä puhelinkeskuksista ja -koneista sekä vastaa niistä johtuvista kuluista. ATK- ja telelaitteet, joita vuokralainen kustannuksellaan liittää kiinteistössä mahdollisesti olevaan taloverkkoon, eivät saa häiritä taloverkon muita käyttäjiä.

Muut koneet ja laitteet, joita vuokralainen asentaa tai tuo vuokrattuihin tiloihin, eivät saa häiritä kiinteistön muita käyttäjiä eivätkä aiheutta haittaa kiinteistön rakenteille tai järjestelmille.

6.5.5 Järjestyssäännöt

Vuokralainen ja vuokrattujen tilojen käyttäjät sitoutuvat noudattamaan vuokrakohteen järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

6.5.6 Häätätapaukset

Vuokranantajalla on oikeus lyhyeksi, tarpeen välttämättömästi vaatimaksi ajaksi sulkea kiinteistö ilman korvausvelvollisuutta hätätapauksessa, jolloin vaarassa ovat mittavat omaisuusintressit tai henkilöturvallisuus.

7 VUOKRATTUJEN TILOJEN KUNTO

7.1 Vuokrattujen tilojen kunto sopimuksen alkaessa

Vuokralainen on todennut vuokrattujen tilojen laitteineen ja varusteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy vuokratut tilat varusteineen ja laitteineen siinä kunnossa, missä ne nyt ovat, jollei tässä vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu.

7.2 Vuokrattujen tilojen kunnossapito sopimuksen voimassaoloaikana

7.2.1 Vuokralaisen kunnossapitovastuu

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokralaisen tulee pitää vuokratut tilat laitteineen ja varusteineen vuokrasuhteen kestäessä kustannuksellaan edellisessä kohdassa 7.1 tarkoitetussa kunnossa lukuun ottamatta vuokrattujen tilojen normaalia kulumista.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat ovat koko vuokrakauden ajan viranomaismääräysten edellyttämässä kunnossa. Vuokralainen vastaa myös oman toimintansa vuokratuille tiloille aiheuttamien vaatimusten täyttämistä kuten esimerkiksi viranomaismääräysten aiheuttamista muutostyövaatimuksista vuokratuissa tiloissa.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen sisä- ja ulkopuolella sellaisten rakennelmien, järjestelmien ja laitteiden kunnossapidosta, jotka palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen sisäosien, kuten seinien, lattioiden ja kattojen pintojen, kaluston, koneiden, laitteiden, valaisimien, lamppujen, lukkojen ja ovien hoidosta, kunnossapidosta ja uusimisesta sekä vartiointista. Vuokralainen vastaa myös vuokrattujen tilojen ikkunoiden (ml. ulkoikkunat), lasiovien ja vitriinilasien puhdistamisesta ja kunnossapidosta mukaan lukien rikkoontuneiden lasien uusimiset rikkoontumisen syystä riippumatta. Vuokralainen vastaa myös toimintansa vuokratuille tiloille aiheuttamasta, normaalista poikkeavasta kulutuksesta, rasituksesta sekä korjaus- ja muutostarpeesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman käyttötarkoituksensa mahdollisesti edellyttämistä laite-, kaluste- ym. hankinnoista sekä vuokrattuihin tiloihin itse hankkimiansa samoin kuin yksin vuokrattuja tiloja palvelevien vuokranantajan hankkimien koneiden, laitteiden ja muiden järjestelmien (kuten rasvanerotuskaivojen, ilmanvaihdon rasvakanavien, erillisjäähdytys- ja erillisilmastointilaitteiden) ylläpidosta, puhdistuksesta, hoidosta ja kunnossapidosta sekä niiden mahdollisesti tarvitsemasta energiasta. Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä mainitut velvoitteet, on vuokranantajalla oikeus teettää työt vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen vastaa mahdollisesti vuokraamansa terassialueen puhtaanapidosta.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokrattuja tiloja kohdanneesta vahingosta vuokranantajalle sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain 22 ja 23 §:ssä.

7.2.2 Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä vuokratuissa tiloissa muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Lupaa hakiessaan vuokralaisen on esitettävä selostus tehtävistä muutoksista ja mikäli muutoksissa puututaan huonejakoihin tai talotekniikkaan myös piirustukset tehtävistä muutoksista. Jos muutokset edellyttävät viranomaislupaa, piirustukset on toimitettava sen sisältöisenä ja sellaisessa muodossa, että niitä voidaan käyttää viranomaisluvan hakemisessa. Muutostyön sisältäessä lämpötasapainoa muuttavien lähteiden tuomisen vuokrattuihin tiloihin on vuokralaisen esitettävä luettelo vuokrattuihin tiloihin tuotavista laitteista ja tiedot niiden virran kulutuksesta.

7.2.3 Vuokranantajan toimenpiteet ja kiinteistön ylläpitämiseksi suoritettavat toimenpiteet

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tilassa tehtävistä korjauksista vähintään kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi, sekä huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Olennaista haittaa vuokrattujen tilojen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista vuokratuissa tiloissa on ilmoitettava kaksi (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Vuokranantajalla tai hänen edustajallaan on oikeus päästä vuokrattuihin tiloihin niiden kunnon ja hoidon valvomiseksi sopimalla asiasta vuokralaisen kanssa etukäteen.

7.2.4 Tilapäiset häiriöt ja katkot

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta tai korvausta, paitsi jos vahingot johtuvat vuokranantajan tuottamuksellisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole edellä tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Vuokranantaja ei vastaa hänestä riippumattomista lämmön, sähkön tai vedenjakelussa taikka kiinteistön ATK-verkossa ilmaantuvista häiriöistä tai epäsäännöllisyyksistä.

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

7.2.5 Muiden tahojen toimenpiteet

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muiden kuin vuokranantajan kunnossapitovastuulle kuuluvien vikojen ja puutteiden aikaansaaman huoneiston puutteellisen kunnan vuoksi eikä myöskään kolmansien tahojen toimesta huoneiston ulkopuolella tehtävien toimenpiteiden (esim. lähihuoneistojen, lähikiinteistöjen tai -katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden tai huoneiston vuokrausarvon muutosten vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole oikeutta myöskään vahingonkorvaukseen mahdollisesti kärsimistään vahingoista.

7.3 Vuokrattujen tilojen kunto sopimuksen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokratut tilat luovuttaa vuokranantajalle vastaavassa kunnossa kuin vuokralainen on saanut ne haltuunsa vuokrasuhteen alussa lukuun ottamatta huoneiston normaalia kulumista, jollei jäljempänä sovitusta muuta johdu.

Ennen vuokrasuhteen päättymistä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan purkamaan tekemänsä muutostyöt, laitteet ja asennukset ja saattamaan vuokratut tilat sekä muut muutostöissä kärsineet rakenteet vastaavaan kuntoon kuin missä ne vuokrasuhteen alkaessa olivat, ellei vuokranantajan kanssa ole kirjallisesti muuta sovittu. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään tiloissa perussiivouksen ja velvollinen puhdistamaan myös maali-, liima- ja vastaavat tahrat.

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa myös mahdollisesti kiinteistön muihin tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. ellei niistä ole toisin sovittu vuokranantajan kanssa. Ellei erikseen toisin sovita, vuokralainen myös paikkaa ja siistii kustannuksellaan irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttää työt vuokranantajalla.

Vuokratuissa tiloissa ja tarvittaessa kiinteistön muissa tiloissa pidetään hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä yhteinen katselmus, jossa todetaan vuokrattujen tilojen kunto ja edellä todetut vuokralaisen vastuulle kuuluvat vuokrattujen tilojen ja kiinteistön muiden tilojen ennalleen saattamistoimenpiteet. Katselmuksesta laaditaan jommankumman osapuolen niin halutessa muistio. Vuokralaisen on suoritettava ennalleen saattamistoimenpiteet vuokrasopimuksen päättymispäivään mennessä, jolloin tiloissa pidetään lopputarkastus. Osapuolten on viimeistään lopputarkastuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia vuokrattujen tilojen tai kiinteistön muiden tilojen kunnan, vuokratuissa tiloissa tai kiinteistön muissa tiloissa tehtyjen muutostöiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei lopputarkastuksessa ole voitu todeta. Vaatimukset tällaisista piilevistä vioista tai vahingoista tulee esittää kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö vastuulleen kuuluvat toimenpiteet, joilla vuokratut tilat ja kiinteistön muut tilat saatetaan siihen kuntoon, kuin missä ne vuokrattaessa olivat tai ennalleen saattamistoimenpiteet tai toimenpiteet, joista lopputarkastuksessa on erikseen sovittu taikka vuokrattujen tilojen siivouksen edellä sovittuun tasoon, vuokranantajalla on oikeus suorittaa toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vuokravakuutta. Laiminlyöntitilanteissa myös vuokralaisen kustannuksellaan huoneistoon hankkimat laitteet, varusteet ja kalusteet jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta ja vuokranantaja voi menetellä niiden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

8 ARVONLISÄVERO SEKÄ MUUT VEROT JA MAKSUT

8.1 Arvonlisävero

Jollei osapuolten välillä ole nimenomaisesti toisin kirjallisesti sovittu, vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja tämän kohdan 8.1 mukaiset ehdot soveltuvat.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa (102 - 118 §) määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla tai vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaa velvoitteen palauttaa tehtyjä vähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin ja maksuihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena. Arvonlisäverokanta on sopimuksen alkaessa 24 %.

8.2 Muut verot ja maksut

Mahdolliset julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräämät vuokraustoimintaan kohdistuvat uudet verot ja vastaavat maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan voimaantulostaan lukien.

9 YLLÄPITOVUOKRA

Mikäli pääomavuokran lisäksi on sovittu ylläpitoluokasta, se kattaa vuokrakohteen kaikki hoito- ja ylläpito- hallintakustannukset, jollei toisin ole sovittu. Tällaisia ylläpitoluokalla katettavia kustannuksia ovat esimerkiksi kiinteistön käytöstä, huollosta, vuosikorjauksista ja teknisestä valvonnasta, henkilöstöstä, hallinnosta ja kirjanpidosta, yleisten tilojen vartioinnista ja turvajärjestelmistä, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, energiasta, jätahuollosta, vahinko- ja vastuuvakuutuksista, maksettavista tila- ja kalustovuokrista, kiinteistöveroista, sekä paikoitusalueiden ja -tilojen, yhteisten alueiden, katualueiden, ulkoalueiden, väylien, käytävien ja rappujen hoidosta ja huollosta sekä talvikunnossapidosta aiheutuvat kustannukset, kuten myös vuokrakohteena olevan kiinteistön ja/tai kauppakeskuksen johtamisen ja markkinoinnin kulut.

Ylläpitoluokan maksuperusteena on vuokrattujen tilojen pinta-ala suhteessa koko vuokrakohteen vuokrattavaan pinta-alaan. Vuokranantaja vahvistaa kohteen talousarvion perusteella seuraavan kalenterivuoden ylläpitoluokan joulukuun 15. päivään mennessä ja ensimmäisen vuokravuoden osalta vuokrattujen tilojen hallinnan luovutukseen mennessä. Kunkin kalenterivuoden toteutuneet ylläpitokustannukset tarkistetaan heti vuokranantajan tai vuokrakohteen mahdollisesti omistavan muun yhtiön tilinpäätöksen valmistuttua ja toteutuneiden kustannusten ja vuokralaisen suorittaman ylläpitoluokan erotus otetaan huomioon seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

Vuokranantaja kilpailuttaa ylläpitoluokkaan kuuluvia palveluita siltä osin kuin se on tarkoituksenmukaista. Hinta-laatusuhteen lisäksi vuokranantaja painottaa myös palveluiden ympäristöystävällisyysnäkökohtia.

10 ERILLISKORVAUKSET

10.1 Yleistä

Jollei toisin ole sovittu, vuokralainen on velvollinen maksamaan erityisten ehtojen kohdassa 4. (Vuokra) sovitun vuokran lisäksi tässä kohdassa 10. sovitut

käyttökorvaukset (sähkö, jätehuolto, vesi, jäähdytysenergia/lämmitysenergia) osana vuokraa.

Käyttökorvausten tarkoituksena on korvata vuokralaisen liiketoiminnasta vuokranantajalle tai vuokrakohteen mahdollisesti omistavalle muulle yhtiölle aiheutuneet suorat kulut.

10.2 Sähkö

Vuokralainen maksaa vuokratuissa tiloissa kulutetun sähkön siirtohintoihin. Korvaus sähköstä siirtohintoihin maksetaan suoraan sähköyhtiölle, mikäli sähkö toimitetaan vuokrattuihin tiloihin vuokralaisen tekemään sähkösopimukseen perustuen tai kulutuksen perusteella vuokrakohteen mahdollisesti omistavalle muulle yhtiölle, mikäli sähkö toimitetaan vuokrattuun tilaan vuokrakohteen omistajan tekemään sähkösopimukseen perustuen. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokrakohteen omistajalle tämän hankkimasta, vuokratuissa tiloissa kulutetusta sähköstä siirtohintoihin sähköyhtiön perimien tariffien mukaisen korvauksen sekä kiinteistönomistajan perimän laskutuskulun. Maksut suoritetaan vuokrakohteen omistajan toimittamien laskujen eräpäivinä.

10.3 Jätehuolto

Vuokralaisen tavanomaisten jätteiden jätehuoltokustannukset sisältyvät vuokraan. Mikäli vuokralaisen jätteiden määrä on mitattavissa tai niiden mittaus otetaan myöhemmin käyttöön, vastaa vuokralainen jätehuoltokustannuksista mittauksen perusteella. Vuokralainen vastaa ongelmajätteidensä käsittelystä ja siitä syntyvistä kustannuksista.

10.4 Vesi

Vuokralainen maksaa vuokratuissa tiloissa kulutetun veden mittauksen perusteella, mikäli veden kulutus on mitattavissa tai veden mittaus otetaan myöhemmin käyttöön. Korvaus vedestä suoritetaan vuokrakohteen omistajalle. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokrakohteen omistajalle vuokratuissa tiloissa kulutetusta vedestä (puhdas ja jätevesi) vesiyhtiön perimien tariffien mukaisen korvauksen sekä vuokrakohteen omistajan perimän laskutuskulun. Korvaus vedestä laskutuskuluineen suoritetaan vuokrakohteen omistajan toimittamien laskujen eräpäivinä.

Vuokratuissa tiloissa kulutettu vesi sisältyy vuokraan, mikäli veden kulutus ei ole mitattavissa.

10.5 Jäähdytysenergia / Lämmitysenergia

Ilmanvaihdon kautta (yleisjäähdytys/yleislämmitys) tuotetun jäähdytyksen/lämmityksen energia- ja huolto- ja kunnossapitokustannukset sisältyvät vuokraan. Mikäli vuokratuissa tiloissa on yleisjäähdytystä/yleislämmitystä täydentävä tilakohtainen (yhtä tai useampaa tilaa palveleva) jäähdytysjärjestelmä, vuokralainen vastaa sen energia-, huolto- ja kunnossapitokustannuksista toteuman mukaan.

11 VAKUUS

Vuokralainen antaa ja omalta osaltaan panttaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi erityisten ehtojen kohdassa 6. (Vakuus) sovitun, vuokranantajan hyväksymän vakuuden, jonka määrä vastaa erityisehdoissa todettua määrää. Vakuuteen sovellettava laki on oltava Suomen laki.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan sovitun vakuuden (mukaan lukien kaikki sovittuun vakuuteen liittyvät vakuuden pätevän antamisen edellyttämät asiakirjat) erityisissä ehdoissa sovittuun toimituspäivään mennessä.

Vuokranantajalla on oikeus vaatia uutta tai lisävakuutta, jolla vakuuden määrä saadaan vastaamaan suhteellisesti samaa osuutta vuokrasta kuin vuokrasopimuksen alkamishetken mukaisen vakuuden määrä oli tuolloin vuokran määrästä, mikäli vuokraa korotetaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan lisävakuuden yhden (1) kuukauden kuluessa vuokranantajan esittämästä vaatimuksesta. Vuokrattujen tilojen hallintaa ei luovuteta ennen sopimuksen mukaisen vuokravakuuden toimittamista. Mikäli vuokralainen ei toimita sopimuksen mukaista vakuutta tai lisävakuutta määräpäivään mennessä, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vakuutta voidaan käyttää myös vuokrakohteen omistavan yhtiön (jos se on eri kuin vuokranantaja) vuokralaiselta laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin maksuihin. Vakuus on voimassa tämän sopimuksen osapuolten välillä tehtävän mahdollisen uuden sopimuksen vakuutena kunnes uuden sopimuksen mukainen vakuus on toimitettu.

Vakuuden tulee olla voimassa vähintään neljä kuukautta vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Vakuuden tulee olla voimassa myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

Talletuksen panttaus käsittää myös oikeuden talletuksen tuottoon. Pantatun talletuksen tulee olla ehdoiltaan sellainen, että vuokranantaja voi nostaa tilin varat tilinomistajaa kuulematta ja muuta selvitystä vaatimatta. Pantatusta talletuksesta on toimitettava vuokranantajalle talletuksen vastaanottaneen rahalaitoksen kuittaamattomuustodistus.

Mikäli vakuudeksi annettavan talletuksen omistaja on muu kuin vuokralainen, on talletuksen panttauksesta saatava vakuuden antajalta erillinen panttaussitoumus. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vakuudenantajalle sellaisista sitoumuksistaan ja muista maksu- ja sopimuksen noudattamiskykyyn liittyvistä asioista, joilla voi olla merkitystä vakuudenantajalle. Vakuudenantajalla on pyynnöstä oikeus saada vuokranantajalta tietoja siitä, miten vuokralainen on noudattanut niitä sopimusvelvoitteitaan, joista vakuudenantajan vakuus on vakuutena.

Vakuuden tulee olla vuokralaista tai ulkopuolista pantinantajaa kuulematta siirrettävissä mahdolliselle uudelle vuokranantajalle.

12 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA VUOKRAKOHTEEN EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan. Siirtokielto koskee myös liikkeenluovutustilanteita.

Vuokralainen ei saa ottaa vuokrattuihin tiloihin alivuokralaisia eikä myöskään edelleen vuokrata vuokrattuja tiloja taikka muutoin luovuttaa tilojen hallintaa kolmannelle.

13 AUKIOLOAJAT

Mikäli vuokrasopimuksen erityisten ehtojen kohdassa 7. (Aukioloajat) on sovittu vuokrattuihin tiloihin kuuluvan liikehuoneiston aukioloajoista, kyseiset aukioloajat ovat vähimmäisaukioloaikoja. Aukioloaikaehdot velvoittavat vuokralaista edellyttäen, että lainsäädäntö, muut viranomaismääräykset ja vuokralaista velvoittava työehtosopimus ne sallivat. Vuokranantajalla on oikeus lyhentää vähimmäisaukioloaikoja ilmoittamalla uudet vähimmäisaukioloajat kirjallisesti vähintään kolme (3) kuukautta ennen uusien vähimmäisaukioloaikojen voimaan tuloa.

Mikäli vuokralainen ei noudata vuokrasopimuksessa määriteltyä vähimmäisaukioloaikaa eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta kehotuksessa asetetussa, vähintään kolmen arkipäivän kuluessa korjaa menettelyään, vuokralainen on velvollinen suorittamaan heti laskun saatuaan sopimussakkona vuokranantajalle vuokralaisen kuukauden arvonlisäverollista pääomavuokraa vastaavan rahamäärän. Toistuvissa rikkomuksissa, jos vuokralainen ei korjaa menettelyään vähintään kahdesta kirjallisesta huomautuksesta, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

14 VAKUUTTAMISVELVOLLISUUS

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteen omistava yhtiö on vakuuttanut vuokrakohteen täysarvovakuutuksella. Kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hallinnoimissa tiloissa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai vuokralaisen liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita huoneistossa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liikastumisvahingoista huoneistossa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan omaisuutensa vuokranantajalle, vuokrakohteen omistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai vuokrakohteen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti.

Vuokralainen vastaa vuokraamissaan tiloissa tapahtuvien muutosten tai korjaustöiden vakuus- ja vakuutusvelvoitteista ja vuokralaisen on pyydettäessä esitettävä asiakirjat vuokrakohteen omistajalle. Vuokralainen vastaa kiinteistössä olevan omaisuutensa vakuuttamisesta ja muista kiinteistön käyttöön ja toimintaansa liittyvistä vakuutuksistaan (esimerkiksi ikkunoihin kohdistuva ilkivalta- ja toiminnan keskeytysvakuutus).

15 AUTOPAIKOITUS

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja on vuokralaiselle antanut autopaikoituksen osalta.

Mikäli vuokralainen tai vuokralaisen henkilökunta ei noudata edellä olevia pysäköintisääntöjä, eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta kehotuksessa asetetussa, vähintään kolmen (3) arkipäivän pituisessa määräajassa korjaa menettelyään, on vuokranantajalla oikeus laskuttaa vuokralaiselta heti erääntyväksi sopimussakkona yhden kuukauden arvonnäköisestä pääomavuokraa vastaava rahamäärä. Toistuvissa rikkomuksissa, jos vuokralainen ei korjaa menettelyään vähintään kahdesta kirjallisesta huomautuksesta, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

16 AVAIMET

Vuokralaiselle luovutetaan vuokrattujen tilojen ja tarvittavilta osin vuokrakohteen avaimet tai kulunvalvontatunnisteet kuittausta vastaan hallinnan luovutuksen yhteydessä edellyttäen, että vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokravakuus on toimitettu.

Vuokralainen vastaa siitä, että kulunvalvontatunnistetta ja avaimia säilytetään vuokralaisen ja vuokralaisen henkilökunnan taholta huolellisesti. Mikäli kulunvalvontatunnisteita tai avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien kiinteistön lukkojen sarjoituksen. Vuokranantaja ei järjestä avainhuoltoa, jollei siitä erikseen sovita.

17 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN JA POISMUUTTO

17.1 Muuttopäivä

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Vuokratut tilat on luovutettava muuttopäivänä takaisin vuokranantajan hallintaan siinä kunnossa kuin tässä sopimuksessa on sovittu. Mikäli muuttopäivän jälkeisenä päivänä tämän sopimuksen mukaiset vuokratut tilat eivät ole sovitulla tavalla tyhjennetyt, vuokranantajalla on

oikeus ryhtyä vuokrattuihin tiloihin jätetyn omaisuuden osalta vuokralaisen kustannuksella parhaaksi katsomiinsa toimenpiteisiin eikä vuokranantajalla ole velvollisuutta säilyttää ko. omaisuutta.

17.2 Goodwill-korvaus

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen ei saa korvausta asiakaspiirin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muusta sellaisesta.

18 VUOKRAKOHTEN LOGON JA NIMEN KÄYTTÖ

Mikäli vuokranantaja sitä edellyttää, vuokralainen sitoutuu mainonnassaan aina käyttämään näkyvästi vuokrakohteen logoa, mikäli sellainen on olemassa.

Vuokralaisen viralliseen yritysnimeen ei saa liittää vuokrakohteen nimeä. Vuokrakohteen nimen käytöstä on luovuttava, kun vuokrasuhde päättyy.

19 SALASSAPITO

Tämä sopimus, siihen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat osapuolten kesken luottamuksellisia, eikä niitä saa luovuttaa kolmansille ilman toisen osapuolen antamaa suostumusta taikka lain tai lain nojalla annettujen asetusten ja määräysten määräämää velvoitetta. Vuokranantajalla on kuitenkin mahdollisessa vuokrakohteen myyntitilanteissa oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta vuokrakohteen ostajaehdokkaille ja tämän neuvonantajille ns. due diligence - tarkastuksen tekemiseksi.

Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina. Vuokranantajalla on oikeus käyttää tämän sopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisinaan raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking-tutkimuksissa.

20 TOIMINNAN LAINMUKAISUUS

Vuokralainen vastaa siitä, että sen huoneistossa ja vuokrakohteessa harjoittama toiminta on Suomessa kulloinkin voimassa olevien lakien ja säännösten mukaista ja että sen toiminnalle on olemassa tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdolliset poikkeamat vuokranantajalle välittömästi.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja vuokrakohteen mahdollisia omia ympäristösäätöjä.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokrakohteessa (mukaan lukien vuokratut tilat) ympäristö- ja muita tarkastuksia ja lopettaa lakien tai säännösten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus kaikki vahingot kattavaan korvaukseen vuokralaisen mahdollisen lakien ja säännösten vastaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien seuraamusten osalta.

21 SOPIMUSRIKKOMUKSET

21.1 Vuokranantajan purkamisoikeus

Vuokranantajan antamien, tämän sopimuksen ehtoihin perustuvien kirjallisten ohjeiden rikkomisesta vuokranantajalle aiheutuneista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Sen lisäksi mitä toisaalla tässä sopimuksessa on sovittu tämän vuokrasopimuksen purkamisoikeudesta, vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli vuokralainen rikkoo:

- kohdan 6.1 (Vuokrattujen tilojen käyttö sopimusaikana) sovittua huoneiston käyttötarkoitusta;
- kohdassa 8.1 (Arvonlisävero) sovittua velvollisuuttaan käyttää vuokrattuja tiloja arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan toimintaan;
- mitä tahansa tässä sopimuksessa sovittua maksuvelvoitettaan tai velvollisuutta asettaa vuokravakuus; tai
- olennaisella tavalla tai toistuvasti tämän sopimuksen ehtoihin perustuvia vuokranantajan antamia kirjallisia ohjeita.

Vuokranantajan oikeus purkaa sopimus edellä mainituilla perustella edellyttää, että vuokranantaja on ennen vuokrasopimuksen purkamista antanut kirjallisen varoituksen, eikä vuokralainen ole korjannut rikkomustaan 30 vuorokauden kuluessa varoituksen saatuaan.

21.2 Vuokranantajan vahingonkorvausoikeus

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokrasopimuksen purkamiseen edellä sovitulla purkamisperusteilla, on vuokranantajalla oikeus saada vuokralaiselta korvaus vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä vuokranantajalle aiheutuneista vahingoista.

Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut ja kustannukset täysimääräisesti, mm. mahdollisesta arvonlisäveron vähennysten palautuksesta aiheutuvat kulut ja kustannukset. Lisäksi vuokralainen maksaa vuokranantajalle korvauksen, joka vastaa vuokranantajan mahdollisesti saamatta jääviä vuokratuottoja tämän vuokrasopimuksen mukaiselta vuokratuotokaudelta, ja korvaa muut uudelleenvuokrauksesta johtuvat kustannukset ja ylläpitokustannukset siltä ajalta kun tilat ovat vuokraamatta. Vahingonkorvauksen vähimmäismäärä on aina kuitenkin vähintään sopimuksen päättymishetkellä voimassa oleva neljän kuukauden pääomavuokran ja ylläpitovuokran yhteismäärää vastaava määrä arvonlisäveroineen.

Edellä sovitut purkamisperusteet ja -ehdot eivät miltään osin kumoa tai rajoita liikehuoneistojen vuokrauksesta annetussa laissa säädettyjä vuokrasopimuksen purkamiseen liittyviä säännöksiä. Lain säännökset ovat edellä sovitujen ehtojen ohella vuokranantajan käytettävissä olevia oikeussuojakeinoja.

22 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET

Ellei tässä sopimuksessa muuta sovita, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tässä sopimussuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan välimiesoikeudessa Keskuskaupakamarin välityslautakunnan sääntöjä noudattaen yhden välimiehen kokoonpanossa. Ulosottoperuste riidattomalle ja erääntyneelle vuokrasaatavalle tai häättömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrattujen tilojen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.