

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS JUMBO

VUOKRAN- ANTAJA	Nimi		Kotipaikka		Yritys- ja yhteisötunnus		Osoite	
	Vantaan Valo Ky		Helsinki		2984749–1		C/O Kauppakeskus Jumbo Vantaanportinkatu 3 01510 Vantaa	
VUOKRA- LAINEN	Nimi ja yhteyshenkilö						Y-tunnus	
	Vantaan Kaupunki Tiina Louhikoski tiina.louhikoski@vantaa.fi Patrik Virtanen patrik.virtanen@vantaa.fi						0124610–9	
	Osoite						Laskutusosoite	
	Asematie 7 01300 Vantaa			Asematie 7 01300 Vantaa				
VUOKRA- KOHDE	Kauppakeskus Jumbo / KOY Vantaan Tasetie 8				Postinumero		Postitoimipaikka	
	Tasetie 8				01510		Vantaa	
	Käyttötarkoitus				Kirjasto			
	Tilatyyppi		Pinta-ala n. m²	Kerros				
	Liiketila B212		1408 m²	2. krs		Pinta-ala yhteensä noin 1408 m2		
VUOKRA- AIKA	Vuokra-ajan alkamispäivä alustavasti: *)1.7.2026 Hallinto-oikeuden luovutus alustavasti: *)1.7.2026 Vuokranmaksun alkamispäivä: 1.7.2026				Vuokra-ajan pituus: Sopimus on määräaikainen viidentoista (15) vuoden sopimus, joka päättyy ilman erillistä irtisanomista 30.6.2041.			
VUOKRAN MÄÄRÄ	Tila	Liiketilän pääomavuokra	Liiketilän ylläpitovuokra	Liiketilän markkinointi maksu	Liiketilän investointi- vuokra-arvio	Pankkiyhteys: FI41 18043000 0231 01		
	A202	11,25 € / kk / m² 15.840,00 € /kk	**7,30 € / kk / m² 10.278,40 €/kk	 581,61 €/kk	*** 16.145,46 €/kk	Arvonlisävero 25,5 % 10.925,59 €/kk	Maksettava määrä yhteensä, sis. alv 25,5% 53.771,07 €/ kk	
MUUT SOVITUT ASIAT	Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle ylläpitovuokraa todellisten ylläpitokustannusten mukaisesti. Katso Liite 1. **) ylläpitovuokran määrä vuonna 2025 *) Vuokra-ajan alkamisajankohta ja hallinto-oikeuden luovutuspäivämäärä ovat alustavia. Aikataulu on riippuvainen mm. rakennusluvan ja päätöksenteon aikataulusta. Alustava aikataulu rakennusluvan saamiselle on 1.11.2025, riippuen mm. vuokralaisen päätöksenteosta, kts. liite 4. ***) Investointivuokran vuokranmaksu alkaa hyväksytystä rakennusluvasta, arviolta 1.11.2025. Muut asiat: Poiketen vuokrasopimuksen yleisten ehtojen kohdasta 15 Markkinointimaksu, liikevaihdon ilmoittaminen: Vuokralainen sitoutuu raportoimaan kuukausittaisen kävijämääränsä kauppakeskuksen järjestelmään, vuokranantajalle tai hänen määräämälleen henkilölle ja saa vastineeksi tietoa kauppakeskuksen kävijämäärien sekä myyntien kehityksestä säännöllisesti.							
	Erilliskorvaukset: Sähkö ei sisälly vuokraan. Muut erilliskorvaukset on sovittu liitteessä.							
INDEKSI- EHTO	Pääomavuokra sidotaan			Perusindeksi vvvk		Perusindeksin pisteluku		
	☒ Elinkustannusindeksiin Ensimmäinen indeksitarkistus 1.1.2027			2025/01		Ei tiedossa		
	Indeksikorotus on minimissään 2 % vuodessa. Muista ehdoista on sovittu liitteissä. Vakuutamme tutustuneemme tämän lomakkeen liitteenä oleviin vuokrasopimuksen ehtoihin sekä liitteisiin ja sitoudumme noudattamaan sopimuksen ja liitteiden mukaisia ehtoja. Vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle vuokralle anto-oikeutensa perusteen sekä rajoittavatko sitä jotkin seikat.							
LIITTEET	1. Vuokrasopimuksen ehdot 2. Kauppakeskuksen liikehuoneistoon liittyvät ehdot 3. Vuokrakohteen pohjapiirustus 4. Rakentamislite 5. Rakennustapaselostukset ja vastuunjakotaulukko							

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS JUMBO

VAKUUS	Tämän sopimuksen kaikkien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen panttaa vuokranantajalle tämän hyväksymän vuokravakuuden tai toimittaa vuokranantajalle pankkitakauksen. Vuokrakohteen hallintaa ei luovuteta ennen vuokravakuuden toimittamista.		
	Vakuuden arvo	Vakuuden muoto	Vakuuden viimeinen toimituspäivä
	Ei vakuutta	Ei vakuutta	Ei vakuutta
ALLEKIR- JOITUKSET	Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen		
	Vuokranantajan allekirjoitus Vantaan Valo Ky:n puolesta Vantaan Valo GP Oy		Vuokralaisen allekirjoitus Vantaan kaupunki
	Jukka Vakula, valtakirjalla		

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT, LIITE 1

1. Vuokranmaksu

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sinä päivänä kun vuokrahohde luovutetaan vuokralaisen hallintaan kalustusta varten, mikä kirjallisesti erikseen todetaan. Vuokra on maksettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. arkipäivänä.

2. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrahohde on koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrahohdetta arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan toimintaan ja ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, jos vuokrakohteen käyttö muuttuu verottomaksi. Jos vuokrahohdetta käytetään tarkoitukseen, joka estää vuokranantajaa vähentämästä rakennusinvestointiin tai kuluihin sisältyvän arvonlisäveron, vuokralainen vastaa vuokranantajalle tästä aiheutuvasta vahingosta tai lisääntyvistä kuluista täysimääräisesti.

3. Vuokran tarkistaminen

Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että pääomavuokra vastaa perusindeksin pistelukua. Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. siten, että pääomavuokraa korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin pisteluku lähinnä edellisessä lokakuussa on perusindeksilukua suurempi. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Mikäli indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lähtien ilman erillistä vuokranantajan ilmoitusta.

4. Ylläpitovuokra ja erilliskorvaukset

Pääomavuokra lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, joka kattaa vuokrauksen kaikki käyttö- ja ylläpitokustannukset ja vuokrakohteelle aiheuttamisperiaatteella määräytyvän osuuden kiinteistön muista käyttö-, ja ylläpitokustannuksista, kuten esim. kiinteistön käytöstä ja huollosta ja vuosikorjauksista, henkilöstöstä, hallinnosta ja kirjanpidosta, vartioinnista ja turvajärjestelmistä, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, energiasta, jätehuollosta, vahinko- ja vastuuvakuutuksista, maksettavista tila-, tontti- ja kalustovuokrista, kiinteistöveroista, sekä paikoitusalueiden, ulkoalueiden, väylien, käytävien ja rappujen hoidosta ja huollosta aiheutuneista kustannuksista. Ylläpitovuokra peritään arviovuokrana kuukausittain ja vuokralaisen ylläpitovuokra lasketaan vuokratujen neliöiden mukaisena osuutena koko kohteen pinta-alasta. Ylläpitovuokra määritetään kunakin kalenterivuonna sitä vuotta koskevan kiinteistöyhtiön tekemän talousarvion perusteella ja se tarkistetaan kunakin vuonna 31.12. toteutuneita kustannuksia vastaaviksi. Lisäveloitukset /hyvitykset huomioidaan seuraavan maaliskun aikana. Lisäveloitukset /hyvitykset ovat korottomia. Vuokralainen vastaa vuokrakohteen ja siellä olevien koneittensa ja laitteidensa ylläpidosta sekä mahdollisista vesi- ja jätevesikustannuksista erillisen mittauksen mukaisesti. Vuokranantaja kilpailuttaa kauppakeskuksen sähkönhankinnan. Vuokranantaja velottaa erilliskorvauksena huoneistossa käytetyn sähkön, kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on sähköntoimittajan velottama hinta lisätynä kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkön toimittamisesta vuokrakohteeseen.

5. Vuokrakohteen kunto

Vuokrahohde luovutetaan vuokralaisen hallintaan sellaisena kuin se on vuokra-ajan alkaessa, jollei muusta erikseen sovita. Vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan vuokrakohteeseen muutos- ja lisätoimia, jotka tulee kuitenkin ennen töiden aloittamista hyväksyttää vuokranantajalla. Jos vuokrasopimuksessa tai muutoin on sovittu, että vuokranantaja teettää vuokratiloissa muutostöitä ennen vuokrauksen alkamista ja vuokralainen sitoutuu korvaamaan nämä työt vuokranantajalle, on niiden maksaminen edellytyksenä vuokrakohteen hallinnan luovutukselle. Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokrahohde luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu, lukuun ottamatta vuokrakohteen normaalia kulumista. Jos vuokraohde ei ole edellisessä kappaleessa tarkoitettussa kunnossa vuokrasuhteen päätyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa vuokrahohde tähän kuntoon. Lisäksi vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten täyttämisestä ja tämän toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta sekä korjaus- ja muutostarpeesta (kuten esim. ovet, valaisimet sekä vuokralaisen hallussa olevat koneet ja laitteet). Edelleen on sovittu, että vuokralainen vastaa vuokrakohteen ikkunoille ja lasipinnoille mistä syystä tahansa aiheutuneista vahingoista silloinkin, kun vahinko on syntynyt muusta kuin vuokralaisen tuottamuksesta.

6. Vuokraoikeuden siirto ja vuokrakohteen edelleenvuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan eikä ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia eikä myöskään edelleen vuokrata vuokrahohdetta tai liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä siirtää vuokraoikeuttaan.

7. Käyttötarkoitus

Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa ei vuokrattavissa tiloissa saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa (kohdassa käyttötarkoitus) on mainittu.

8. Vuokralaisen velvollisuudet vuokrahohdetta käytettäessä

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrahohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestys, palo-, pelastus- ja turvallisuusmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tai muita sellaisia talon seiniiin tai muihin paikkoihin. Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle vuokrahohdetta kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain 22 ja 23 §:ssä.

9. Vuokranantajan suorittamat korjaustyöt

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään kiinteistössä ja vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaus ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkioikeutta. Mikäli vuokrakohteen käyttö kokonaan estyy, ei vuokralaisella ole vuokranmaksuvelvoitetta tuolta ajalta, edellyttäen ettei korjaus- tai muutostyö johdu vuokralaisesta. Mikäli vuokrahohde ei korjaus- tai muutostöiden, jotka eivät johdu vuokralaisesta, vuoksi ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa, on vuokralaisella oikeus tältä ajalta neuvotella vuokranalennuksesta. 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. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

10. Vuokralaisen suorittamat muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrakohteessa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen suorittamistaan muutos- ja parannustöistä, ellei siitä ole vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti sovittu. Vuokralaisen on vuokrakauden päättyessä kustannuksellaan ennallistettava suorittamansa muutostyöt, ellei vuokranantajan kanssa ole toisin sovittu.

11. Vuokranantajan vastuu

Vuokranantaja ei vastaa vuokrakohteessa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita vuokrakohteessa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahingoista vuokrakohteessa. Osapuolet sopivat, että vuokralainen ottaa vakuutuksen tässä kohdassa mainittujen vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, jonka vuokrakohteen käyttäminen saattaa vuokrakohteelle aiheuttaa. Vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö ei vastaa heistä riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuvista suoranaisista tai välillisistä vahingoista. Vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön tuottamuksesta.

12. Verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdollisesti uudet verot tai muut maksut lisätään vuokraan.

13. Viivästyskorkokanta

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain 633/1982 4 a §:n mukaisesti

14. Vuokravakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokranantajan hyväksymän vakuuden, joka vastaa kolmen (3) kuukauden pääoma- ja ylläpitovuokran ja markkinointimaksu arvonlisäverollista määrää. Vakuuden tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta yli sovitun vuokra-ajan. Vuokrantarkistuksen jälkeen vuokranantajalla on oikeus vaatia uutta tai lisävakuutta korotettua pääoma- ja ylläpitovuokraa vastaavasti. Vakuus kattaa toissijaisesti myös kiinteistöyhtiön saamiset. Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran, viivästyskoron tai jättää täyttämättä muun vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus muuttaa vuokralaisen antama pantti rahaksi pantinomistajaa kuulematta ilman tuomiota tai päätöstä.

15. Markkinointimaksu

Kauppakeskusta markkinoidaan yhtenä kokonaisuutena. Markkinoinnin suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa vuokranantaja. Vuokralainen maksaa tämän sopimuksen kohdassa vuokran määrä sovitua markkinointimaksua. Markkinoinnin suunnittelussa vuokranantaja tekee yhteistyötä kauppakeskuksen liikkeiden edustajista koostuvan markkinointiryhmän kanssa. Vuokralainen sitoutuu osallistumaan aktiivisesti kauppakeskuksessa toteutettaviin markkinointitapahtumiin ja -kampanjoihin.

Vuokranantaja laatii kauppakeskukselle vuosittain markkinointisuunnitelman ja markkinointibudjetin, joihin perustuen markkinointimaksu määrätään. Markkinointimaksuna kerättyjä varoja voidaan käyttää vain kauppakeskuksen markkinoinnista aiheutuvien (mukaan lukien niihin liittyvät hallinnolliset kulut) kustannusten kattamiseen ja mahdolliset yli-/alijäämät katetaan seuraavan vuoden markkinointimaksulla. Markkinointibudjetin toteutumista seurataan markkinointiryhmän tai muun vuokralaisten ja vuokranantajan yhteistyöfoorumin kokouksissa.

Markkinointimaksu peritään muun vuokranmaksun yhteydessä vuokranmaksukausittain.

Mikäli vuokranantaja osoittaa kolmannen tahon tätä tarkoitusta varten, on tällä taholla oikeus laskuttaa markkinointimaksu suoraan vuokralaiselta ja vuokranantajalla on oikeus myöhemmin muuttaa tahoa, jolle markkinointimaksu suoritetaan, ilmoittamalla siitä vuokralaiselle. Vuokravakuus kattaa toissijaisesti myös vuokralaisen velvoitteet suorittaa markkinointimaksu vuokranantajalle tai sen osoittamalle kolmannelle taholle.

Vuokralainen sitoutuu myös raportoimaan kuukausittaisen liikevaihtonsa kauppakeskuksen järjestelmään, vuokranantajalle tai hänen määräämälleen henkilölle ja saa vastineeksi tietoa kauppakeskuksen kävijämäärien sekä myyntien kehityksestä säännöllisesti. Vuokralainen sitoutuu lisäksi vuokrasopimuksen purkamisen uhalla noudattamaan kiinteistöyhtiön antamia ohjeita/suosituksia yhteisistä aukioalojaista.

16. Toiminnan lainmukaisuus, ympäristövastuu

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitettu toiminta on Suomessa voimassa olevien lakien ja säännösten mukaista ja että toiminnalle on voimassa olevat tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeamista vuokranantajalle välittömästi. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokrakohteessa ympäristötarkastuksia 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. Vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

17. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse, mutta mikäli sovintoa ei näin saavuteta, ratkaistaan riita-asiat Itä-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

KAUPPAKESKUKSEN LIIKEHUONEISTOON LIITTYVÄT EHDOT (Suomen Kauppakeskusyhdistyksen ry:n käyttämä perusmalli)

Sopimusliitteen tarkoitus

Kauppakeskus liikepaikkana muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden, jonka sisällä harjoitetaan tiivistä yhteistoimintaa sekä vuokralaisina olevien yrittäjien kesken että kauppakeskuksen johdon kanssa. Tämä yhteistyö mahdollistaa kauppakeskuksen toiminnan ja markkinoinnin kokonaisuutena siten, että se parhaalla tavalla edistää kaikkien osapuolten liiketoimintaa.

Kauppakeskuksen toiminnan luonteesta johtuu, että vuokranantajan ja vuokralaisen velvoitteet toisiaan ja muita yrittäjiä kohtaan ovat normaalia vuokrasuhdetta huomattavasti laajemmat ja tekevät vuokrasopimuksesta yrittäjien välisen yhteistoimintasopimuksen luonteisen.

Tässä sopimusliitteessä on sovittu niistä vuokrasopimukseen sisältyvistä ehdoista, jotka ovat seurausta kauppakeskuksen erityisluonteesta liikepaikkana. Kaikki tämän liitteen ehdot ovat oleellinen osa vuokrasopimusta.

Huoneiston käyttö

Huoneiston käyttötarkoitus määritellään vuokrasopimuksessa mahdollisimman tarkoin ja huoneistoa on käytettävä sovitulla tavalla aktiiviseen myyntitoimintaan sekä noudatettava kiinteistön käytöstä annettuja järjestysmääräyksiä. Vuokralainen ei saa muuttaa sovittua huoneiston käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisen on toimittava tiloissa asianmukaisesti ja huolehdittava siitä, ettei liiketoiminnasta aiheudu toistuvia asiakasvalituksia tai mainehaittaa kauppakeskukselle.

Myyntien ilmoittaminen

Kauppakeskusta johdetaan ja markkinoidaan yhtenä kokonaisuutena. Tämän takia vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kuukausittain tai erikseen päätettävien väliajoin verollisen myynnin ja kassatapahtumien lukumäärän kauppakeskuksen johtajalle tai hänen määräämälleen henkilölle. Yksittäisen vuokralaisen tiedot pidetään ehdottoman luottamuksellisina.

Vuokranantaja sitoutuu vastavuoroisesti raportoimaan määrääjain tietoja kauppakeskuksen myyntien kehityksestä.

Aukioloajat

Kauppakeskuksen tavoitteena on pitää myymälöiden yhtenäiset aukioloajat. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittuja aukioloaikoja.

Liikkeet pidetään sopimushetkellä voimassaolevan tilanteen mukaan avoinna asiakkaille minimissään:

arkisin	klo 10.00 – 20.00	
lauantaisin	klo 10.00 – 20.00	
sunnuntaisin	klo 11.00 – 18.00	
sunnuntaisin	klo 11.00 – 21.00	marras-joulukuu
aattoina ja pyhäpäivisin		sovitaan erikseen

Poikkeavista aukioloajoista on aina sovittava erikseen.

Kauppakeskuksen logon ja nimen käyttö

Vuokralainen sitoutuu mainonnassaan aina käyttämään näkyvästi kauppakeskuksen logoa, mikäli ketjumaisesta markkinoinnista johtuen ei muuta sovita.

Vuokralaisen viralliseen yritysnimeen ei saa liittää kauppakeskuksen nimeä. Kauppakeskuksen nimen ja logon käytössä on noudatettava kauppakeskuksen ohjeistusta.

Myymälän julkisivu, näyteikkunat, mainoskyltit ja ulkomainokset

Myymälän ulkopuolisten, mukaan lukien ulkoseinillä sekä liikekeskuksen sisäkäytävillä sijaitsevien mainos- yms. kylttien ja rakenteiden suunnitelmat piirustuksineen ja selostuksineen tulee hyväksyttävä kiinteistön omistajalla.

Myymälän mainos- ja somistusrakenteet, myymälänjulkisivun ja sisäänkäynnin vuokralainen toteuttaa niin, että sen sopii kokonaisuuteen ja muiden vuokralaisten mainoksiin. Suunnitelmat ja muutokset ja täydennykset on esitettävä kiinteistön omistajan hyväksyttäväksi.

Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan huoneiston avaimet kuittausta vastaan kun vuokravakuus on toimitettu ja vuokrasopimus allekirjoitettu. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa, vastaa vuokralainen katoamisen aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

Hallinnassaan olevien ikkunoiden ja vitriininomaisten osien huollosta, hoidosta, siivouksesta ja kunnossapidosta vuokralainen sitoutuu vastaamaan omalla kustannuksellaan.

Mahdollisesta huoneiston käyttöön liittyvästä vakuutuksen ottamisesta vastaa vuokralainen.

Sopimusrikkomuksen seuraamukset

Annettujen ohjeiden rikkomisesta vuokranantajalle tai kauppakeskusyhdistykselle aiheutuneista kustannuksista vastaa vuokralainen.

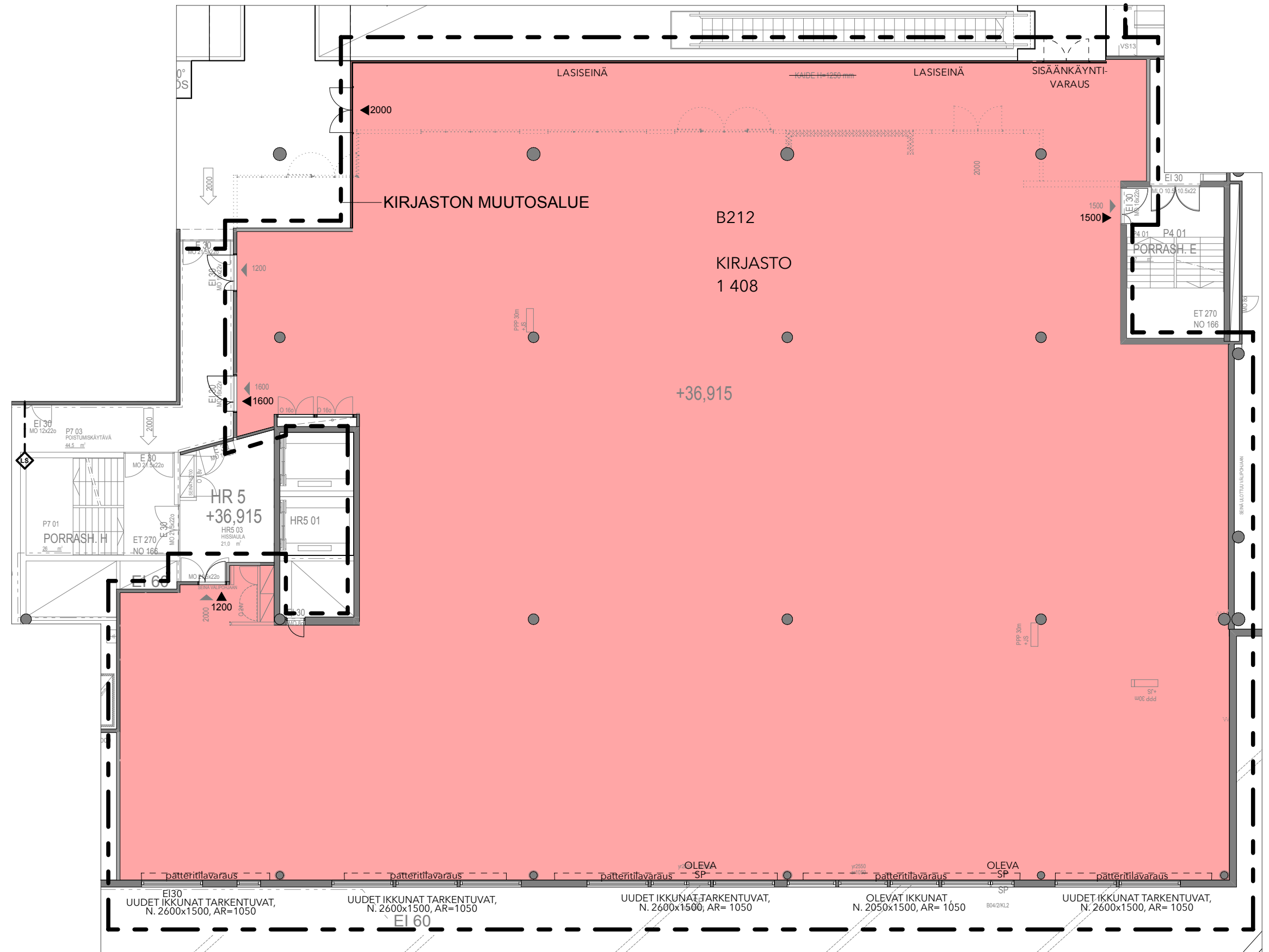
Mikäli tässä liitteessä olevien ehtojen noudattaminen laiminlyödään annetuista kirjallisista huomautuksista huolimatta, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään yhden (1) kuukauden kuluttua irtisanomisesta, koskien myös määräaikaista vuokrasopimuksia. Jos laiminlyönti on toistuvaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

Tässä sopimusliitteessä määritellyn yhteistoiminnan ja siihen liittyvien velvoitteiden laiminlyönnistä on vuokranantaja oikeutettu lisäksi perimään 10 %:lla korotetun vuokran joko yhden kuukauden tai niin kauan kuin laiminlyönti jatkuu.

Aukioloaikojen toistuvasta rikkomisesta vuokranantaja voi periä 20 %:lla korotetun vuokran joko yhden kuukauden tai niin kauan kuin laiminlyönti jatkuu.

Tätä sopimusliitettä on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

VUOKRATTAVA ALA YHTEENSÄ 1408 htm²



Tällä liitteellä sovitaan tilan rakentamisesta vuokralaisen käyttöön ja investointivuokran suuruudesta

Investointi ja investointiaika:	Vuokranantaja rakentaa tilat vuokralaiselle valmiiksi yhdessä sovittavan rakennustapaselostuksen ja vastuunjakotaulukon mukaisesti, liite 5. Vuokralaisen osuus hankkeen kokonaiskustannuksista on arviolta 2.159.299,00 eur (alv 0 %). Hankkeen alustava rakentamisaikataulu on 11/2025 - 6/2026. Rakentamisaika on riippuvainen rakennusluvan myöntämisen aikataulusta. Rakennusurakan töiden kesto on noin 8 kuukautta rakennusluvasta. Rakennustöiden valmistumisen jälkeen tehdään tilojen hallinnan luovutus vuokralaiselle. Tämän jälkeen tehtävälle kalustamiselle varattu aika on noin 2 - 3 kuukautta. Investoinnin toteuttaa vuokranantaja valitsemiensa urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden kanssa. Vuokranantaja ei vastaa hankkeen viivästymisestä, mikäli viivästyminen ei aiheudu vuokranantajasta johtuvista erityisistä syistä.
Rakennustapaselostus ja vastuunjakotaulukko:	Vuokranantaja rakentaa tilat liitteiden ja osapuolten välisen rakennustapaselostusten ja vastuunjakotaulukon mukaisesti, vastuunjakotaulukko vuokrasopimuksen liitteessä 5. Liitteessä 5 on sovittu myös tilojen ylläpitoon liittyvistä vastuista.
Investoinnin vuokravaikutus ja investointivuokra:	Vuokralainen maksaa investointivuokrana vuokralaisen osuuden investoinnista, arviolta 2.159.299,00 (alv 0 %), vuokra-aikana vuokranantajalle. Investointivuokra lasketaan viidentoista vuoden ajalle kuukausittaisella tasaerällä 4,5 % korkokannalla. Investointivuokra arvioidaan toteutuneiden kulujen perusteella ennen vuokratuoden alkua. Lopullinen investointivuokra vahvistetaan hankkeen valmistuttua. Investoinnin ollessa arvioidun suuruisen, eli 2.159.299,00 (alv 0 %) on investointivuokra 16.145,46 eur/kk (alv 0 %). Investointivuokran veloitus alkaa rakennusluvan saamisesta, arviolta 1.11.2025 ja perustuu aluksi arvioon. Investointivuokra tasataan ja tarkistetaan hankkeen valmistuttua.
Muut asiat:	Vuokranantaja rakentaa tilat liitteiden ja osapuolten välisen rakennustapaselostusten ja vastuunjakotaulukon mukaisesti, liitteessä 5. Vuokranantaja vastaa takuuajan töistä ja kustannuksista. Takuu-aika on 24 kk ja alkaa tilojen hyväksytystä hallinnanluovutuspäivämäärästä. Pointista siirtyvät kalusteet ovat takuun ulkopuolella. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaiken toimintansa edellyttämän, vuokrauksen kohteeseen nimenomaisesti sisällyttömän Kirjaston irtaimiston ja koneiden, kalusteiden ja laitteiden hankkimisesta ja niiden huollosta ja kunnossapidosta Osapuolet ovat tietoisia, että tilan muutostyöt vaativat rakennusluvan. Mikäli rakennusluvan viivästymisen vuoksi (ja/tai muut vastaavat seikat kuten esimerkiksi viranomais määräykset, - luvat tai -vaatimukset) tilojen suunniteltu hallinnanluovutus myöhästyy, ei vuokralaisella ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Aikataulu täsmentyy muutostöiden alettua. Vuokranantaja vahvistaa hallinto-oikeuden luovutusajankohdan viipymättä, kun muutostyön aikataulu on selvillä.

LIITYMÄT

RAKENNUSLUPA

SUUNNITTELU/SUUNNITELMAT

VUOKRA-ALUETTA KOSKEVAT PURKUTYÖT

LATTIAMATERIAALIT

SEINÄT

SISÄKATOT

OVET, LUKOT JA KULUNVALVONTA

[illegible]

JUMBON KIRJASTO

KALUSTEET, LAITTEET JA VARUSTEET

Kirjaston yleisötilat

Kiintokalusteet ja tilanjakokalusteet (esim. hyllyt, jakoseinät, palvelufiskit yms. kiinteät kalusteet)
Irtokalusteet (esim. tuolit, pöydät, kaapit)
Kierrätetyt kalusteet Pöytäkirjasta
Kirjojen palautusautomaatti
Erikoiskalusteet (Esim. lasten leikkipaikka)
Tuotesuojaportit / -laitteet

Mainosvalot* vuokralainen vastaa kustannuksellaan sisä- ja ulkopuolisista valomainoksista

Verhoiskallio tilakorttien mukaisesti
Aksutoivat verhot sisäläiseisiin tilakorttien mukaisesti
Sälekaihtimet / rullaverhot ulkoikkunoihin
Täideiseinen ripustuskojärjestelmät tilakorttien mukaisesti
Manttiliilojen valkokaikallio tilakorttien mukaisesti
Ilmalitustuoli tilakorttien mukaisesti
Ajanlytytjärjestelmä tilakorttien mukaisesti
Vierhaskallio ja viherseinät
TV monitorit, näytöt jne.

Kiniaston varastotilat

Varaston kalusteet, laitteet ja välineet

Henkilökunnan työskentelytilat
ja -toimistot

- Itäkalusteet (esim. tuoli, pöydät, kaapit)
- Kierätyt kalusteet Pöytäkirjasta
- Verhokkot tilakorttien mukaisesti
- Akustoivat verhot sisälaseinein tilakorttien mukaisesti
- Sälekaihtimet / rulloverhot ulkoikkunoihin
- Ilmoitustaulut tilakorttien mukaisesti
- Ajandtytjärjestelmä tilakorttien mukaisesti
- TV monitorit, näytöt jne. työpistekalusteet ja -varustet
- Arvotavarakeräykä tilakorttien mukaisesti
- Vaatenalakat ja henkilökalteen tilakorttien mukaisesti

Wc-tilat (henkilökunta ja asiakkaat)

Peilit ja WC-kalusteet
Varusteet ja laitteet (saippua- ja paperipyyheannostelijat, roskikset, wc-paperitelineet, wc-harjat, vaatekoukut, lastenhoitotasot)

Keittiötilat

Keittiökäluasteet ja allaskaluasteet (kintokalusteet)
Jätelaajittelukaluasteet jäteastioineen
Keittiökoneet (Jääkaapit, tiskikoneet, liedet, uuni, liesivuuletin)
Integroidut mikroaaltouunit
Kahvinkeittimet ja muut vastaavat keittöjen pienlaitteet
Irtokalusteet

Siivouskeskus

Ammatti- ja koulutustason mukaisesti
Pukukaapit
RST-kalusteet ja laskutasot
Varustekoukut ja -pidikkeet

TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

Sähkökeskus sähkönnäyttökäyttöön vuorokloasin tilaissa
Yleisvalaistus ja 3-vahekesikat däl tlm, ohjauksella
Tunnelmävalaistus (esim. siustus- ja näyttämövalaistus)
VLJA asennukset ja kalusteet
Vesi- ja viemärikalusteet keittiötiloissa ja kalusteissa
Vesi- ja viemärijärjestämiset vuorokloasin kokeille, kalusteille ja laitteille, hankintatavoinen laittai seinäpinto (esim. vetä kulluttavat koneet)
Em. laitteiden kytkentä vesi- ja viemäriinjoin
Pikakalusteet
Sprinklersuunnitelmat (viranomaisen edellyttämät)
Alkukäynnin perustelutalutason mukaisesti
Sprinklersuunnitelma, vuorokloasin lauvon edellyttämä isäsprinkkaus (esim. alokatossuunnitelmat ja vilseintä johtuvat kalvatusuunnitelmat)

[illegible]

JUMBON KIRJASTO

Lämmönalteenottolaitteet (kiinteät koneet)				X			X			X		Sisältyy kiinteistön peruslaatusoon
Hätäkuulutusjärjestelmä / palokellot				X			X			X		Sisältyy kiinteistön peruslaatusoon
Sähkösyöttö ja turvakytin mainosvalolle				X			X			X		
Datayhteys (l. valokuitukaapeli) talojakamosta ja riskikykentäkatelo				X			X			X		
Tietojärjestelmien johdotukset (yleiskaapelointi) riskikykentätelineet, keskittimet				X			X			X		
Tietojärjestelmien johdotukset (järjestelmäsidonnaiset laitteet ja kaajerasian välillä)	X		X	X		X	X		X		X	
Vahvistusajattövaraukset peruslaatusoon mukaisesti vuokralaisen toimittamille kojelle ja laitteille				X			X			X		
Palolaimittinjärjestelmä				X			X			X		Sisältyy kiinteistön peruslaatusoon
Johdotukset ja kaajerasiat johdotuksille ja järjestelmille				X			X			X		
Rikoslaimittinjärjestelmä vuokralaisen tiloissa (murtohälytyslaitteet siirtolaitteineen)	X		X	X		X	X		X		X	Kaapeloinnit ja rasioinnit vuokranantajan toimesta
Videovalvontajärjestelmä vuokralaisen tiloissa	X		X	X		X	X		X		X	Kaapeloinnit ja rasioinnit vuokranantajan toimesta
Äänentoista/kaiuhinjärjestelmä vuokralaisen tiloissa (sisälteen keskusalitteet, ohjeimalahteet, kauititimet, mikrofonipisteet, säätimet, releet jne.)	X		X	X		X	X		X		X	Käyttäjää vastaa vartiointisopimuksen tekemisestä Vantin kanssa
Sähkökytkennät kalusteisiin ja laitteisiin		X			X			X		X		Kaapeloinnit ja rasioinnit vuokranantajan toimesta
Kulunvalvontajärjestelmä vuokralaisen tiloissa	X		X	X		X	X		X		X	Kaapeloinnit ja rasioinnit vuokranantajan toimesta
Kulunvalvontajärjestelmä kiinteistön ulkokuoreen kaapelointineen		X			X			X		X		
Tilavaaustjärjestelmä	X		X	X		X	X		X		X	Kaapeloinnit ja rasioinnit vuokranantajan toimesta
Työajanseurantajärjestelmä	X		X	X		X	X		X		X	Kaapeloinnit ja rasioinnit vuokranantajan toimesta
Jäähdytys vuokralaisen tiloissa, jäähdytetty tuloilma		X			X			X		X		Sisältyy kiinteistön peruslaatusoon
Jäähdytys vuokralaisen tiloissa, perulaatutasosta poikkeava		X			X			X		X		
Ilman kastutus ja kuivaus tilakahtaisesti	X		X	X		X	X		X		X	Ei toteuteta hankkeessa
Yleisilmanvaihto		X			X			X		X		Sisältyy kiinteistön peruslaatusoon
ARKKITEHTIPIIRUSTUKSET JA HUOLTOKIRJA												
Arkkitehtipiirustukset		X			X					X		
Hyväksytyt LVIA loppukuvat		X			X					X		
Sähkön käyttöönottamittausten pöytäkirjat yms. vastaava dokumentaatio		X			X					X		
Ilmanvaihdon säätö ja mittauspöytäkirja		X			X					X		
Loppukatselmusaineisto		X			X					X		
JÄTEHUOLTO												
Jätteiden keräilyastiat liikeltilassa (irtostiati), pois lukien kiintokalusteissa olevat	X		X	X		X	X		X		X	
Jätteiden keräilyastiat yleisissä tiloissa		X			X				X		X	
Jätepuristimet/Keskittetty jätehuolto		X			X				X		X	
SIIVOUS												
Siivous liikeltilassa	X		X	X		X	X		X		X	
Kirjaston wc-tilojen siivous	X		X	X		X	X		X		X	
Siivous kiinteistön yleisissä tiloissa		X			X		X			X		
Liikeltilan ulkoikkunoiden pesu sisäpuolelta	X		X	X		X	X		X		X	
Liikeltilan ulkoikkunoiden pesu ulkopuolelta		X			X				X		X	
Liikeltilan ja kaupakkäytävän välisten sisälasseinien pesu kaupakkäytävän puolelta		X			X				X		X	1 krt / kalenterivuosi, vaatii nostimen
Liikeltilan ja kaupakkäytävän välisten sisälasseinien pesu liikeltilan puolelta	X		X	X		X	X		X		X	