

LIITE 2 PITKIEN VUOKRASOPIMUSTEN VUOKRASOPIMUKSET JA
VASTUUNJAKOTAULUKKO

VUOKRASOPIMUS

PITKIEN VUOKRASOPIMUSTEN
VUOKRASOPIMUSLUONNOKSET

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Havukosken paloasemaa

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1	VUOKRAUS	3
2	VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3	VUOKRA-AIKA	4
4	VUOKRA	4
	4.1 Pääomavuokra.....	4
	4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot.....	5
5	MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE	5
6	VAKUUTUKSET	6
7	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
8	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	7
	8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	7
	8.2 Ylläpidon käytännöt	8
	8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	9
	8.4 Vuokratioheen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun.....	12
9	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
10	VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS	13
11	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
12	VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
13	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUUSTO-OIKEUS	14
	13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
	13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
14	MUUT EHDOT	15
15	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	19
16	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu **[PVM]** seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

- (2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1),
 ("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-74-504-3 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan paloaseman, jonka osoite on Hosantie 3, 01360 Vantaa.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Havukosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

- 1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan paloasemaksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnan vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa (**liite 3**) sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät veloitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen "Lisävastike"

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkastushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä oletivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

¹ Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 3 281,25 euroa per kuukausi.

Lisävastike sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

6 VAKUUTUKSET

- 6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;
 - (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyiden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

- 8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

- 8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.
- 8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista.
- 8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).
- 8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös

Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]

Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.

8.2.6 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.

8.2.7 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.

8.2.8 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut

elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohte säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheutonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohtetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkittämättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittviä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.

8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista

Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

- 8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.
- 8.3.5 Vuokranantaja teettää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.
- 8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.
- 8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

- 8.4.1 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.
- 8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaisesta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.
- 8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

- 9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttää). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).
- 9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.
- 9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päätyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

- 9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).
- 9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohtetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohtetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).
- 10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.
- 10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS

- 11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.
- 11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

- 11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokratiohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehittymismahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokratiohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokratiohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

- 12.2 Vuokratiohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokratiohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokratiohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

- 13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

- 13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokratiohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokraohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokraohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokraohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuojaja

14.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

14.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

- 14.2.3 Mikäli tässä Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi Osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, Osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

- 14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

- 14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

- 14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

- 14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

- 14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 pakkohaltuunotto 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 (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.
- 15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännösten edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.²

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

² Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |
| Liite 3 | PTS-suunnitelma |
| Liite 4 | Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta |

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Vantaankosken paloasemaa

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1	VUOKRAUS	3
2	VUOKRAKOHDDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3	VUOKRA-AIKA	4
4	VUOKRA	4
	4.1 Pääomavuokra.....	4
	4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot.....	5
5	MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE	5
6	VAKUUTUKSET	6
7	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
8	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	7
	8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	7
	8.2 Ylläpidon käytännöt	8
	8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	9
	8.4 Vuokratioheen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun.....	12
9	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
10	VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS	13
11	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
12	VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
13	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUUSTO-OIKEUS	14
	13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
	13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
14	MUUT EHDOT	15
15	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	19
16	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu **[PVM]** seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

- (2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1),
("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-18-107-3 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan paloaseman, jonka osoite on Martinkyläntie 3, 01670 Vantaa.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

- 1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan paloasemaksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohteeseen vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnan vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokratuokauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohteeseen ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovittu kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa (**liite 3**) sovittu peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovittu alkuperäisen määräaikaisen Vuokratuokauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokratuokauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokratuokauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohteeseen on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen "Lisävastike"

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokratuokauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnäisävero, jolloin pääomavuokra on arvonnäisäveroineen Vuokratuokauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään **1** ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkastushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä oletivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

¹ Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 2 343,75 euroa per kuukausi.

Lisävastike sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

6 VAKUUTUKSET

- 6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;
 - (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista.

8.2.3 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

8.2.4 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös

Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]

- 8.2.5 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.
- 8.2.6 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.
- 8.2.7 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.
- 8.2.8 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

- 8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut

elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalta, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikä, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohte säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheutonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohtetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkittämättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittviä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.

8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista

Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

- 8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.
- 8.3.5 Vuokranantaja teettää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.
- 8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.
- 8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

- 8.4.1 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.
- 8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaisesta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.
- 8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

- 9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttää). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).
- 9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.
- 9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päätyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

- 9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).
- 9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 **VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS**

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohtetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohtetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).
- 10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.
- 10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 **JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS**

- 11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.
- 11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

- 11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokratiohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehittymismahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokratiohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokratiohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

- 12.2 Vuokratiohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokratiohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokratiohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

- 13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

- 13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokratiohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokraohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokraohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokraohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuojaja

14.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

14.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

- 14.2.3 Mikäli tässä Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi Osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, Osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

- 14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

- 14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

- 14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

- 14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

- 14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 pakkohaltuunotto 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 (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.
- 15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännösten edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.²

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

² Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |
| Liite 3 | PTS-suunnitelma |
| Liite 4 | Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta |

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Tammirinteen vastaanottokotia

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1	VUOKRAUS	3
2	VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3	VUOKRA-AIKA	4
4	VUOKRA	4
	4.1 Pääomavuokra.....	4
	4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot.....	5
5	MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE	5
6	VAKUUTUKSET	6
7	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
8	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	7
	8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	7
	8.2 Ylläpidon käytännöt	8
	8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	10
	8.4 Vuokraoikeuden viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun.....	12
9	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
10	VUOKRAKOHTEN TURVALLISUUS	13
11	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
12	VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
13	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUUSTO-OIKEUS	14
	13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
	13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
14	MUUT EHDOT	15
15	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	19
16	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu **[PVM]** seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

- (2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1),
 ("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-33-9-1 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan vastaanottokodin, jonka osoite on Tammirinteentie 2, 01760 Vantaa.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

- 1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava Kiinteistöstä noin 7 277 m² suuruinen maa-alue, jonka ulottuvuus selviää liitteestä 4 (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirroukset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan vastaanottokodiksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnan vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa (**liite 3**) sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät veloitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen "Lisävastike"

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkastushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä oletivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

¹ Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 2 165,67 euroa per kuukausi.

Lisävastike sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

6 VAKUUTUKSET

- 6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;
 - (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista. Vuokralainen ja vuokranantaja vastaavat siitä, että Vuokrakohteen on noudatettava kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja, Vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja, vastuujakotaulukon mukaisesti.

8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

- 8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös Vuokrakohtetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]
- 8.2.6 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on, asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.
- 8.2.7 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiinkin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.
- 8.2.8 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.
- 8.2.9 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

- 8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohte säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheutonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.
- 8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohtetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittviä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.
- 8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on

objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

- 8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.
- 8.3.5 Vuokranantaja teettää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.
- 8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.
- 8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen

maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

8.4.1 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen veloitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien veloitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.

8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivytystä). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päätyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 **VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS**

10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).

10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.

10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 **JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS**

11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

- 11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokratiohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehittymismahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokratiohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokratiohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

- 12.2 Vuokratiohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokratiohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokratiohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

- 13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

- 13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokratiohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokraohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokraohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokraohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuojaja

14.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

14.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

- 14.2.3 Mikäli tässä Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi Osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, Osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

- 14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

- 14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

- 14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

- 14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

- 14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 pakkohaltuunotto 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 (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.
- 15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännösten edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.²

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

² Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |
| Liite 3 | PTS-suunnitelma |
| Liite 4 | Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta |

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Kuuselan perhekuntoutuskeskusta

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1	VUOKRAUS	3
2	VUOKRAKOHDDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3	VUOKRA-AIKA	4
4	VUOKRA	4
	4.1 Pääomavuokra.....	4
	4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot.....	5
5	MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE	5
6	VAKUUTUKSET	6
7	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
8	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	7
	8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	7
	8.2 Ylläpidon käytännöt	8
	8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	10
	8.4 Vuokraohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun.....	12
9	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
10	VUOKRAKOHTEN TURVALLISUUS	13
11	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
12	VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
13	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUUSTO-OIKEUS	14
	13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
	13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
14	MUUT EHDOT	15
15	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	19
16	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu **[PVM]** seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

- (2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1),
 ("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-61-302-2 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan perhekuntoutuskeskuksen, jonka osoite on Talvikkirinne 6, 01300 Vantaa.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

- 1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava Kiinteistöstä noin 3 547 m² suuruinen maa-alue, jonka ulottuvuus selviää liitteestä 4 (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirroukset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan perhekuntoutuskeskukseksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen

edellyttää Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on [ollut, kun Vuokralainen on tarkastanut Vuokrakohteen], huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnan vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa (**liite 3**) sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät veloitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen "Lisävastike"

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkastushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä oletivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

¹ Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 3 267 euroa per kuukausi.

Lisävastike sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

6 VAKUUTUKSET

- 6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;
 - (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista. Vuokralainen ja vuokranantaja vastaavat siitä, että Vuokrakohteen on noudatettava kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja, Vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja, vastuujakotaulukon mukaisesti.

8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

- 8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokraohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]
- 8.2.6 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokraohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokraohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokraohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.
- 8.2.7 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiinkin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.
- 8.2.8 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.
- 8.2.9 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

- 8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohte säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheutonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.
- 8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohtetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittviä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.
- 8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on

objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

- 8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.
- 8.3.5 Vuokranantaja teettää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.
- 8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.
- 8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen

maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

8.4.1 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.

8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivytystä). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päätyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

- 9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).
- 9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohtetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohtetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).
- 10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.
- 10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS

- 11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.
- 11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

- 11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokratiohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehittymismahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokratiohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokratiohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

- 12.2 Vuokratiohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokratiohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokratiohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

- 13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

- 13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokratiohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokraohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokraohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokraohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuojaja

14.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

14.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

- 14.2.3 Mikäli tässä Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi Osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, Osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

- 14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

- 14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

- 14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

- 14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

- 14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 pakkohaltuunotto 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 (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.
- 15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännösten edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.²

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

² Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |
| Liite 3 | PTS-suunnitelma |
| Liite 4 | Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta |

LIITE 2. VASTUUJAKOTAULUKKO

VUOKRAKOHTEN YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

(kohde)

KIINTEISTÖN YLLÄPITO	Vuokranantaja järjestää ja edelleenlaskuttaa vuokralaiselta	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Kommentit
Kiinteistön kokonaisvaltainen ylläpito kuuluu vuokralaiselle. Peruseriäntena on, että vain peruskorjaukset ovat vuokranantajan kustannuksella.				
VUOKRAKOHTEN HALLINNOINTI				
Huoltokirjan hankkiminen		x		
Huoltokirjan ylläpito		x		
Kiinteistö kustannukset				
Tontin vuokra	x			
Kiinteistövero	x			
Kiinteistön täysarvovakuutus	x			
Mahdolliset ympäristösertifioinnin maksut			x	Mikäli sertifiointi käynnistyy vuokralaisen aloitteesta, maksaa vuokralainen siitä syntyvät kustannukset
KÄYTTÖ JA HUOLTO				
Tekninen huolto ja tekninen isännöinti		x		
Kiinteistön sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset		x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät: vuosihuollot ja ylläpito		x		
Toimintaa palvelevien välineiden ja laitteiden (irtaimisto) ylläpito.		x		Irtaimisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet, pesukoneet ja muut vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston.
Valaisinten polttimot ja vaihtotyö		x		
Viranomaistarkastukset kiinteistölle		x		
Viranomaistarkastukset toiminnalle		x		
Kiinteistön piha-alueiden ylläpito ja vuosikorjaukset.		x		Pihalle alueisiin luetaan myös kiinteistön vastuulla olevat katu- ja muut ulkoalueet.
Lämmitys		x		
Sähkönkulutus		x		
Veden ja jäteveden kustannukset		x		
Jätehuolto. (Sis. mahdolliset ongelmajätteet)		x		
TOIMINNAN TURVALLISUUS				
Vartiointi		x		
Kiinteistön avainhallinta, kuluvalvonta ja mekaaniset avaimet		x		
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivittäminen		x		
Rikosilmointin järjestelmän ylläpito (jos on)		x		
Vuokralaisen oman toiminnan vaatimat vakuutukset		x		
KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO				
Peruskorjaukset			x	Peruskorjauksilla viitataan ennalta suunniteltuihin korjaustoimenpiteisiin, jossa uusitaan laaja-alaisesti rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä. Peruskorjaus toteutetaan, kun rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä on tullut teknisen elinkaarensa loppuun eikä sitä ole enää teknis-taloudellisesti järkevää huoltokorjauksin saattaa käyttökuntoon.
Vuokralaisen vuokrakauden aikana toteuttamien muutostöiden ja hankkimien välineistön uusiminen.		x		
Irtaimiston ja laitteiston uusiminen		x		Laitteisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet ja pesukoneet. Vuokralainen vastaa myös muusta vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston uusimisesta.
Ylläpitokorjaukset ja kunnossapito.		x		Ylläpito pitää sisällään vuokraohteen normaalin ylläpidon ja vuokraohteen teknisten järjestelmien ja kaikkien rakenteiden ylläpidon ja huoltokorjaukset. Ylläpidolla viitataan myös muihin vähäisiin muutostöihin, kuten seinien pintakäsittelyyn, maalaukseen, tapetointiin ja muihin tavanomaisiin korjauksiin, jotka ovat edellytyksenä vuokraohteen kunnon säilymiselle. Ilkivallan tai vuokralaisen toiminnasta johtuvat korjaukset ovat vuokralaisen vastuulla.

LIITE 3. PTS-TAULUKOT

KUUSELAN PERHEKUNTOUTUSKESKUS

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotyöstä

	Toimenpide-ehdotus							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Vuokranantajan vastuulla			
		2027	2028	2029	2030	2031	2032		Peruskorjaus	Ylläpito/ vuosikorjaus	Huoltotyö	
RAKENNETEKNIikka	Piha-alueen asfalttipäälysteen uusiminen						x	60 000 €	x			
	Ulkovaraston oven maalaus ja yleishuolto	x								x		
	Salaojien huuhtelu ja kuvaus	x			x			18 000 €		x		
	Sokkelin pintakäsittely / huoltomaalaus	x						5 000 €		x		
	Rakennuksen B ikkunoiden kunnostus ja tiivistys	x						10 000 €		x		
	Rakennuksen A märkätilojen uusiminen vesikalusteineen			x				200 000 €	x			
	Rakennuksen B toimistotilojen sisäpintojen halkeamien korjaus huoltotyönä	x									x	
LVI-TEKNIikka	Rakennuksen A kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta oheislaitteineen		x					30 000 €	x			
	Rakennuksen A patteriventtiileiden uusinta ja verkoston perussäätö		x					10 000 €	x			
	Rakennuksen A tuulikaappikojeen perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta	x									x	
	Rakennuksen B kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta oheislaitteineen						x	25 000 €	x			
	Rakennuksen B patteriventtiileiden uusinta ja verkoston perussäätö	x						6 000 €	x			
	Rakennuksen B tuulikaappikojeen perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta			x							x	
	Rakennuksen C lämpöverkoston perussäädön tarkastus ja tarpeen mukainen säätö		x								x	
	Rakennuksen A viemäriverkoston kuntotutkimus (valurautaviemärit)							x		x		
	Rakennuksen A LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.	x										x
	Rakennuksen A LVK-pattereiden tarkastus ja vuotojäljen omaavien tiivisteiden tarpeen mukainen uusinta.	x										x
	Rakennuksen A vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta	x										x
	Rakennuksen B viemäriverkoston kuntotutkimus (valurautaviemärit)							x		x		
	Rakennuksen B LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.	x										x
	Rakennuksen B LVK-pattereiden tarkastus ja vuotojäljen omaavien tiivisteiden tarpeen mukainen uusinta.	x										x
	Rakennuksen B vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta	x										x
Rakennuksen C LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.			x								x	
Rakennuksen C vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta			x								x	
Rakennuksen A ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeenmukaiset uusinnat	x									x		
Rakennuksen A ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeenmukaiset uusinnat							x	5 000 €		x		

TAMMIRINTEEN VASTAANOTTOKOTI

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huottotöistä

	Toimenpide-ehdotus							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Vuokranantajan vastuulla		Rakennus ei käytettävissä peruskorjauksen aikana
		2027	2028	2029	2030	2031	2032		Peruskorjaus	Ylläpito/ vuosikorjaus	
RAKENNE- TEKNIikka	Salaojien huuhtelu ja kuvaus				x			12 000 €	x		
	Vanhan rakennuksen sokkelirakenteen kunnostus	x						5 000 €	x		
	Vanhan rakennuksen julkisivujen kunnostus	x						60 000 €	x		
	Vanhan rakennuksen puuikkunoiden uusiminen	x						60 000 €	x		
	Vanhan rakennuksen puisten ulko-ovien uusiminen	x						20 000 €	x		
LVIA-TEKNIikka	Uuden rakennuksen lämmöntuotantolaitteiden (sis. LV) ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat										
	-laitteiden laajamittainen uusiminen								x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen		x							x	
	Vanhan rakennuksen lämmöntuotantolaitteiden (sis. LV) ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat										
	-laitteiden laajamittainen uusiminen								x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen		x							x	
	Tuulikaappikojeiden perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x									x
	Patteriventtiilien uusinta ja verkostojen perussäätö (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)				x			17 000 €	x		
	Paineenalennusventtiilin uusinta alatalossa	x									x
	Perusvesipumppaamon tarpeen mukaiset laiteuusinnat										
	-perusvesipumppaamon kokonaisvaltainen uusiminen								x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen	x									x
	Vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeen mukainen kunnostus/uusinta (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x									x
	Ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeen mukaiset uusinnat (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x					x	5 000 €		x	
	Kanavien tarpeen mukainen puhdistus ja ilmamäärien säätö (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)				x			11 000 €			x
Sammuttimien vuosihuollot	vuosittain									x	
Sprinklerijärjestelmän vuosihuollot ja tarpeen mukaiset laiteuusinnat	vuosittain									x	
VSS-laitteiden huollot säännöllisesti	säännöllisesti									x	
SÄHKÖ- TEKNIikka	Sähkökeskusten lämpökuvaus	x						6 000 €	x		
	Koneiden ja laitteiden uusiminen tarpeen mukaan	x						15 000 €	x		
	Pistorasioiden uusiminen ja lisääminen tarpeen mukaan	x						5 000 €	x		

HAVUKOSKEN PALOASEMA

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokratilain ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotoista

							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Perus- korjaus	Ylläpito/v uosi- korjaus	Huolto-työ
	2027	2028	2029	2030	2031	2032				
	Toimenpide-ehdotus									
RAKENNE- TEKNIikka	Asfalttipinnan paikoittaiset korjaukset sisäpihalla	x					40 000 €	x		
	Aluevarusteiden huoltomaalaus ja kunnostus	x						x		
	Salaojien huuhtelu ja videokuvaus 5 vuoden välein		x					x		
	Ikkunoiden huolto ja maalaus, sekä tiivisteiden uusiminen	x					25 000 €	x		
	Mekaanisten ulko-ovien huoltotyöt, kuten tiivisteiden uusiminen, sekä hallin automaattisten ulko-ovien kunnostustyöt	x					25 000 €	x	x*	
LVIA-TEKNIikka	Kaukolämmön alajakokeskuksen oheislaitteiden tarpeen mukainen uusinta									
	-laitteiden laajamittainen uusiminen							x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen	tarpeen mukaan						x		
	Patteriventtiileiden uusinta ja verkoston säätö		x				10 000 €	x		
	Kiertoilmahuonepattereiden huolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta	x							x	
	Valurautaviemäreiden kuntotutkimus (2.kerroksen) ja pihaviemäreiden sisäpuolinen TV-kuvaus - tehty						x	x		
	Vesi- ja viemärikalusteiden huolto	tarpeen mukaan							x	
	Vesi- ja viemärikalusteiden tarpeen mukainen uusinta		x				5 000 €		x	
	IV-koneiden ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat									
	- IV-koneiden uusiminen							x		
	- kunnossapitokorjaukset			x			7 000 €		x	
	Keskitetyn jäähdytyksen tarpeen mukaiset laiteuusinnat						5 000 €			
	-laitteiden laajamittainen uusiminen							x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen			x					x	
Jäähdytysjärjestelmän normaali ylläpito, mm. split-mallisten koneiden vuosihuolto ja suodattimien puhdistus								x	x*	
Split-tyyppisten kojeiden tarpeen mukainen uusinta	x					5 000 €	x			
Pikapalopostien tarkastus ja huolto tarpeen mukaan vuosittain	vuosittain								x	
VSS-laitteiden koestus ja huolto säännöllisesti	säännöllisesti								x	
Paineilmalaitteiden koestus ja huolto säännöllisesti sekä tarpeen mukainen laiteuusinta	säännöllisesti								x	
SÄHKÖ- TEKNIikka										
	Sähkökeskusten lämpökuvaus 5 vuoden välein	x			x		20 000 €		x	
TIETO- TEKNIikka										
	Rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen tarpeen mukaan	x					20 000 €	x		

VANTAANKOSKEN PALOASEMA

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotöistä

	Toimenpide-ehdotus							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Perus- korjaus	Ylläpito/v uosi- korjaus	Huolto-työ	Rakennus ei käytettävissä peruskorjauksen aikana
		2027	2028	2029	2030	2031	2032					
RAKENNE- TEKNIikka	Aluevarusteiden huoltomaalaus ja kunnostus	x								x		
	Salaajien huuhtelu ja videokuvaus	x				x				x		
	Vesikattorakenteen uusiminen alusrakenteineen perustuen tekniseen käyttöikään						x	80 000 €	x			
	Savunpoistoluukkujen tiivistys ja toiminnan varmistus	x						5 000 €			x	
	Vaurioituneiden alakattolevyjien paikoittainen uusiminen?									x		
LVIA-TEKNIikka	Patteriverkoston säätö ja venttiileiden tarpeen mukainen uusinta											
	^- patteriverkoston peruskorjaus								x			
	^- patteriverkoston säätö ja venttiileiden tarpeen mukainen uusinta	x						6 000 €		x		
	Kiertoilmapuhallinpattereiden perushuolto ja uusitaan samalla säätölaitteita tarpeen mukaan	x						5 000 €		x	x	
	Käyttövesi- ja viemäriputkien kuntotutkimus (sis. pihaviemärit)						x	8 000 €	x			
	Vesi- ja viemärikalusteiden tarpeen mukaiset uusinnat	x						5 000 €		x		
	Uusitaan ilmanvaihtokoneiden oheislaitteita ja vanhoja huippumureita tarpeen mukaan											
	^- IV-koneiden uusiminen								x			
	^- kunnossapitokorjaukset		x					5 000 €		x		
	Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö. Tarpeen mukaan käsitellään suojaamattomat mineraalivillapinnat	x						10 000 €		x		
	Jäähdytyskojeen huolto vuosittain		Vuosittain								x	
	Pikapalopostien vuosittainen tarkastus ja huolto tarpeen mukaan		Vuosittain								x	
VSS-laitteiden koestus ja huolto säännöllisesti		Säännöllisesti								x		
Paineilmalaitteiden koestus ja huolto sekä tarpeen mukainen laiteuusinta säännöllisesti		Säännöllisesti								x		
SÄHKÖ- TEKNIikka	Keskusten lämpökuvaus n. 5 vuoden välein				x			10 000 €		x		
	Koneiden uusiminen tarpeen mukaan											
	^- laajamittainen uusiminen kuten esim. sähköpääkeskuksen uusiminen								x			
	^- yksittäisten koneiden ja laitteiden uusiminen	x						15 000 €		x		
TIETO- TEKNIikka	Pistorasioiden uusiminen tarpeen mukaan	x						5 000 €		x		
	Antennirasioiden lisääminen tarpeen mukaan		Tarpeen mukaan					5 000 €		x		
	Tietoliikennesasioiden lisääminen kellarikerrokseen		Tarpeen mukaan					5 000 €		x		