

1. Vuokrauskohteen kunto

Vuokralainen on tutustunut vuokrauskohteeseen huolella ja on todennut sen vastaavan käyttötarvettaan sekä sen olevan laitteineen siinä kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. Vuokralainen hyväksyy vuokrauskohteen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei vuokrauskohteen kunnosta sekä muutostöistä ole erikseen sovittu tämän vuokrasopimuksen liitteessä.

2. Vuokrauskohteen käyttö sekä hoito, kunnossapito- ja korjausvastuu

Vuokralainen vastaa siitä, että sillä on kaikki sen vuokrauskohteessa harjoittamalle toiminnalle kulloinkin tarvittavat luvat. Vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittaman toiminnan on myös oltava kaiken aikaa Suomessa kulloinkin voimassa olevien lakien ja säännösten mukaista.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti siten kuin huolellinen kiinteistönomistaja huolehtisi omasta huoneistostaan. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokrauskohteen käytössä myös vuokranantajan kohtuullisia ohjeita.

Vuokralainen vastaa kaikista toimintansa vuokrauskohteelle asettamien vaatimusten täyttämistä, kuten esimerkiksi tarvittavista laite- ja kalustehankinnoista sekä toimintansa vuokrauskohteelle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien kaluston ja laitteiden korjauksesta ja huollosta riippumatta siitä, kenen omaisuutta ne ovat, vuokrauskohteen sisäpuoliseen sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä, kuten esimerkiksi valaisinputkien ja polttimoiden uusimisesta, mahdollisten rasvakaivojen ja -kanavien säännöllisestä puhdistamisesta, ilmanvaihdon ja mahdollisen jäähdytyksen vaatimista huolloista ja korjauksista, sisäpuolelta rikkoutuneiden ulkoikkunoiden ja vuokrauskohteen sisällä olevien ikkuna- ja ovilasien korjaamisesta sekä tavanomaisista kunnostusmaalauksista, lattiapäällysteiden tarvittavasta uusimisesta, sisäisistä ovikorjauksista sekä kaikista muista vuokrauskohteen tavanomaiseen käyttöön liittyvistä huolto- ja korjaustöistä, joiden osalta vastuuta ei ole erityisesti sovittu vuokranantajalle tässä vuokrasopimuksessa. Vuokralainen vastaa myös kaikista kustannuksista, joita sen hoito- ja kunnossapitovastuusta sille aiheutuu.

Vuokralainen vastaa vuokrauskohteen säännöllisestä ja huolellisesta siivouksesta mukaan lukien ikkunoiden pesu.

Vuokralaisen on huolehdittava tuottamiensa jätteiden asianmukaisesta kierrätyksestä.

Vuokralaisen on säilytettävä vuokrauskohteen avaimia ja muita kulunvalvontatunnisteita huolellisesti siten, että vuokralainen on kaiken aikaa selvillä siitä, kenelle niitä on luovutettu. Mikäli avaimia ja/tai muita kulunvalvontatunnisteita katoaa, on vuokralaisen ilmoitettava viipymättä asiasta vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa tässä tapauksessa lukkojen uudelleensarjoituksesta sekä muista tarvittavista vuokrauskohteen ja sen sijaintikiinteistön turvalliseen käyttöön liittyvistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja vastaa vuokrauskohteen peruskorjauksesta ja sellaisten rakenteellisten vikojen korjaamisesta, joiden johdosta vuokrauskohde ei ole enää siinä kunnossa kuin vuokrasopimuksen mukainen käyttötarkoitus edellyttää. Peruskorjauksella tarkoitetaan jonkin rakenteen, rakenneosan tai laitteen uusimista sen johdosta, että sen tekninen käyttöikä on täyttynyt ja uusiminen on käynyt välttämättömäksi.

Vuokranantaja ei vastaa mahdollisilla autopaikoilla säilytettävälle autolle ilkeillä, vesivuodosta tai vastaavista seikoista aiheutuneista vahingoista riippumatta siitä, onko kyse vuokralaisen, vuokralaisen henkilökunnan, asiakkaiden tms. käytössä olevasta autosta. Vastaava koskee myös muita kulkuneuvoja. Ajoneuvojen omistajien on huolehdittava niiden riittävästä vakuutusturvasta.

Vuokranantajalla tai sen edustajalla on oikeus päästä vuokrauskohteeseen sen hoidon ja kunnossapidon tason seuraamiseksi sopimalla asiasta vuokralaisen kanssa etukäteen.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen osapuolet ovat tarkentaneet vastuunjakoja tässä sopimuskohdassa tarkoitettun hoito-, kunnossapito- ja korjausvastuun osalta vastuunjakotaulukolla, on vastuunjakotaulukko otettu tämän vuokrasopimuksen liitteeksi. Mikäli vastuunjakotaulukko ja tämä vuokrasopimus ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ensisijaisesti tätä vuokrasopimusta.

3. Vuokrauskohteessa säilytettävä irtaimisto

Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan kaikista vuokrauskohteessa olevista koneista, laitteista ja muusta irtaimistosta riippumatta siitä, onko kyse vuokralaisen vai kolmannen tahon omaisuudesta eikä vuokranantaja vastaa tällaiselle irtaimistolle aiheutuvista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

4. Käyttökustannukset

Ellei tämän vuokrasopimuksen sivulla 1 ole toisin erityisesti sovittu kustannusvastuun osalta toisin, niin:

- Vuokranantaja vastaa vuokrauskohteen tavanomaisesta vedenkulutuksesta ja kiinteistön ns. tavanomaisesta toimistojätehuollosta.
- Vuokralainen vastaa kustannuksellaan lämmitystä lukuun ottamatta vuokrauskohteen kaikista muista käyttökustannuksista, kuten puhtaanapidosta, ongelmajätteiden varastoinnista sekä poiskuljetuksesta ja muusta kuin normaalista toimistojätehuollosta.
- Vuokralainen vastaa myös vuokrauskohteessa kuluttamastaan sähköstä sekä mahdollisiin valomainoksiinsa käytettävästä sähköstä.

5. Muutos- ja korjaustyöt vuokrasopimuksen aikana

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustyitä ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta. Rakenteellisiin muutoksiin vaaditaan aina vuokranantajan hyväksynnän lisäksi viranomaisten hyväksyntä. Vuokralainen vastaa aina kaikista viranomaismenettelyyn liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista.

Vuokralaisen omalla kustannuksellaan tekemät muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, ellei toisin kirjallisesti sovita. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus ja vuokranantajan niin edellyttäessä velvollisuus irrottaa ja viedä pois vuokrauskohteeseen kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet. Tässä tapauksessa vuokralaisen on korjattava kaikki irrottamisesta ja poisviemisestä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

6. Vahingot

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, jota vuokrauskohteen käyttäminen saattaa vuokrauskohteelle tai sen sijaintikiinteistölle aiheuttaa.

Vuokranantaja tai vuokrauskohteen sijaintikiinteistön omistajayhtiö ei vastaa vuokranantajasta tai vuokrauskohteen sijaintikiinteistön omistajayhtiöstä riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuvista suorista tai välillisistä vahingoista.

Vuokranantaja tai vuokrauskohteen sijaintikiinteistön omistajayhtiö ei vastaa vuodoista, viemäritukoksista tai muista vastaavista syistä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokrauskohteessa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tai vuokrauskohteen sijaintikiinteistön omistajayhtiön tuottamuksesta.

7. Tilapäiset häiriöt

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai vuokrauskohteen sijaintikiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai korvausta vuokranantajalta eikä vuokrauskohteen sijaintikiinteistön omistajayhtiöltä elleivät ne aiheudu vuokranantajan tai vuokrauskohteen sijaintikiinteistön omistajayhtiön tuottamuksesta.

8. Vuokranantajan oikeus muutos ja -korjaustöihin

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen kestäessä teettää vuokrauskohteessa tavanmukaisia muutos- ja korjaustöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin muutos- tai korjaustöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole muutos- ja korjaustöiden johdosta vuokrasopimuksen purkuoikeutta eikä oikeutta vuokranalennukseen.

9. Järjestysmääräysten noudattaminen, mainokset

Vuokralaisen ja kaikkien vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa vuokranantajan ja vuokrauskohteen sijaintikiinteistön omistajayhtiön järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteen käyttöön kohdistuvia määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja vuokrauskohteen sijaintikiinteistön omistajayhtiön etukäteistä lupaa kiinnittää mainoskilpiä tai muita vastaavia kylttejä vuokrauskohteen sijaintikiinteistön seiniin tai muihin paikkoihin.

10. Vuokraoikeuden siirto, alivuokraus ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa vuokrauskohteeseen alivuokralaista. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Liikkeenluovutukseksi katsotaan myös tilanne, jossa vuokralaisyhtiön määräysvalta muuttuu siten, että vähintään 50 prosenttia vuokralaisyhtiön osakkeista vaihtaa omistajaa taikka määräysvalta yhtiöön siirtyy muulla tavoin kolmannelle osapuolelle.

Mahdollisessa alivuokraustilanteessa päävuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän vuokrasopimuksen aiheuttamista velvoitteista vuokranantajalle koko vuokrauskohteen osalta mukaan lukien mitä arvonlisäverosta on todettu kohdassa 13.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle taholle vuokralaista kuulematta.

11. Vuokrauskohteen käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi viranomaisen hyväksymässä käyttötarkoituksessa, eikä tiloissa saa harjoittaa muuta toimintaa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Tilojen käyttötarkoitus on yksilöity tämän vuokrasopimuksen sivulla 1. Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa aktiivista, sovitun käyttötarkoituksen mukaista liiketoimintaa.

12. Uudet julkiset verot ja maksut

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet, vuokrauskohteen sijaintikiinteistöön, vuokraustoimintaan ja/tai kiinteistöhoitoon/-hallintaan liittyvät verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Vuokralaisen osuus vuokrauskohteen sijaintikiinteistölle määrättävästä mahdollisesta uudesta verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan kuin vuokrauskohteen huoneistoalan suhde on sen sijaintikiinteistön koko huoneistoalasta.

13. Arvonlisävero

Mikäli vuokrauskohteesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, vuokran määrään lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä ja pitämään kohteen tällaisessa käytössä koko vuokra-ajan.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle palautuksia

vastaavan määrän sekä muut palautuksesta aiheutuvat suorat kustannukset. Vuokralainen on korvausvelvollinen vuokranantajalle myös siinä tapauksessa, että vuokralainen on siirtänyt sopimuksen kolmannelle ja uusi vuokralainen aiheuttaa vahingon.

14. Vuokra ja vuokratarkistus

Tämän vuokrasopimuksen sivulla 1 sovittu vuokra ei ole sidottu vuokrauskohteen pinta-alaan.

Ellei tämän vuokrasopimuksen sivulla 1 ole toisin erityisesti sovittu, vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Mikäli indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokratarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

15. Tarkistetun vuokran maksaminen

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lähtien ilman erillistä vuokranantajan ilmoitusta.

16. Vakuus sopimusehtojen täyttymiseksi

Vuokralaisen on toimitettava vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen mukainen ja vuokranantajan hyväksymä vakuus ennen vuokrauskohteen hallinnan luovutusta vuokralaiselle.

Vakuuden on oltava aina voimassa koko vuokra-ajan sekä vähintään 30 vuorokautta vuokrasuhteen päättymishetken jälkeen.

Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran tai viivästyskoron taikka jättää täyttämättä muun tästä vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaisen antama vakuus hyväkseen vahinkojen korvaamiseksi mahdollista pantinomistajaa kuulematta ilman oikeuden tuomiota tai päätöstä.

Vuokranantaja ei maksa rahana (talletus tai tilisiirto) saamalleen vakuudelle korkoa.

Vuokralaisen antaman vakuuden on oltava voimassa ilman erillistä suostumusta myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

17. Ympäristövastuut

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassaolevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokrauskohteessa ja vaatia vuokralaista lopettamaan lakien ja/tai viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja/tai viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta. Mikäli vuokralaisen hallinta-aikana syntynyttä maaperän/rakennuksen saastumista ilmenee, suoritetaan vuokrauskohteen sijaintikiinteistön (rakennus, maaperä ja pohjavesi) puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella. Vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

18. Toiminta vuokrauskohteen ulkopuolella

Vuokralainen on tutustunut vuokrauskohteen sijaintikiinteistön sekä sen ympäristön toimintaan. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai vuokrasopimuksen purkamiseen vuokrauskohteen sijaintikiinteistöllä tapahtuvista muiden vuokralaisten tai vuokranantajan mahdollisista korjaus- ja kunnossapitotöistä johtuen.

Vastaavalla tavalla vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen taikka vuokrahyvityksiin/vahingonkorvauksiin vuokrauskohteen sijaintikiinteistön ulkopuolella tapahtuvan rakentamisen tai muun vuokrauskohteen käytölle mahdollisesti häiriötä aiheuttavan toiminnan takia.

Vuokrauskohteen ja sen sijaintikiinteistön kaikki kuormaus- ja purkualueet sekä yhteisessä käytössä olevat alueet (myös vuokrauskohteen hätäpoistumistiet) on pidettävä jatkuvasti vapaina eikä niitä saa edes tilapäisesti käyttää tavaran säilytykseen.

Vuokrauskohteen sijaintikiinteistön kaikki pelastustiet on pidettävä kaiken aikaa esteettöminä.

19. Vuokrauskohteen luovuttaminen vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen siivoamaan vuokrauskohteen perusteellisesti ja tyhjentämään sen kaikista omistamistaan laitteista, kalustosta ja muusta irtaimistosta (käsittäen myös ns. ikkunateippaukset sekä muut mahdolliset mainos- jne. kyltit vuokrauskohteessa tai sen sijaintikiinteistöllä) vuokrasuhteen päättyessä. Kaikki koneiden, laitteiden ja kalusteiden poistamisesta syntyvät jäljet on paikattava huolellisesti ja siten, etteivät paikkaukset erotu. Vuokrauskohteeseen on luovuttava vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta sellaisessa kunnossa kuin se vuokrasuhteen alkaessa oli vuokralaisen tässä vuokrasopimuksessa sovittu hoito- ja kunnossapitovastuu huomioiden.

Mikäli vuokrauskohteen ja/tai sen koneiden ja laitteiden kunnossapidon tai siivouksen havaitaan poismuuton yhteydessä olleen puutteellista, on vuokranantajalla oikeus suorittaa tarvittavat siivous-, korjaus- ja kunnossapitotyöt vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli vuokralainen ei vuokrasuhteen päättyessä palauta kaikkia vuokralaiselle luovutettuja kulunvalvontatunnisteita ja/tai avaimia, on vuokranantajalla oikeus suorittaa lukkojen uudelleensarjoitus sekä muut tarvittavat vuokrauskohteen ja sen sijaintikiinteistön turvalliseen käyttöön liittyvät toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrauskohteessa järjestetään vuokra-ajan päättyessä katselmus, jossa vuokrauskohteen sopimuksenmukainen kunto tarkastetaan. Mikäli kunnossa on puutteellisuuksia, on vuokralaisen korjattava puutteet viipymättä siten, että vuokrauskohteeseen on sopimuksen mukaisessa kunnossa viimeistään 7 päivän kuluttua katselmuksesta. Mikäli puutteita ei ole korjattu tässä ajassa, on vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne edellä todetun mukaisesti. Vuokralaisella on velvollisuus maksaa sopimuksenmukaista vuoraa siihen asti, kunnes vuokrauskohteeseen on sopimuksenmukaisessa kunnossa.

Vuokranantajalla on oikeus ottaa haltuunsa ja siirtää muualle omaisuus, jota ei ole poistettu vuokrauskohteesta viimeistään muuttopäivänä. Vähäarvoisen omaisuuden vuokranantaja voi hävittää harkintansa mukaan. Muun omaisuuden, jota vuokralainen ei ole noutanut viimeistään kahden kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantaja voi realisoida parhaaksi katsomalla tavalla vuokralaista enempää kuulematta. Vastaava koskee myös vuokrauskohteen sijaintikiinteistölle mahdollisesti jäänyttä vuokralaisen omaisuutta.

Vuokralainen vastaa omaisuuden säilyttämisestä, myymisestä ja hävittämisestä aiheutuneista kustannuksista.

20. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrauskohteessa sijaitsevan oman ja hallinnassaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

Vuokralaisella tulee olla myös kaikki vuokrauskohteessa harjoittamaansa toimintaan tarvittavat lakisääteiset ja muutoin tavanomaisesti otettavat vakuutukset, kuten toiminnan keskeytysvakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus, joka kattaa vuokranantajalle ja kolmansille osapuolille sekä näiden omaisuudelle mahdollisesti aiheutuneet vahingot.

Vuokralainen on velvollinen pitämään em. vakuutukset voimassa koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

21. Muut ehdot

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän vuokrasopimuksen, siihen liittyvät neuvottelut ja neuvottelujen yhteydessä annetut tiedot luottamuksellisina. Velvoite ei koske tietoja, jotka ovat yleisesti saatavilla. Luottamuksellisia tietoja ei saa luovuttaa kolmansille tahoille ilman toisen osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta taikka laista seuraavaa velvoitetta. Kolmantena tahona ei pidetä vuokranantajan neuvonantajia ja vuokrauskohteen hallintoon/ylläpitoon osallistuvia sopimuskumppaneita. Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaisen nimeä vuokrauskohteen sijaintikiinteistön markkinoinnissa minkä lisäksi vuokranantajalla on mahdollisessa vuokrauskohteen sijaintikiinteistön/omistajayhtiön myyntitilanteessa oikeus antaa tietoja tästä vuokrasopimuksesta neuvonantajilleen sekä ostajaehdokkaille ja niiden neuvonantajille.

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet käsitellään vuokranantajan kotipaikan käräjäoikeudessa.

Ellei tässä vuokrasopimuksessa ole muutoin sovittu, tässä vuokrasuhteessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/95).