

VUOKRAMALLIN LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

YLEISTÄ

- Kun vuokrasopimuksen ehdossa esitetään eri vaihtoehtoja A, B tai C, tulee käyttäjän valita hankkeeseen sopivin vaihtoehto ja poistaa muut vaihtoehdot.

- Huomioitava, että liikehuoneiston vuokrausta koskevan lain useista säännöksistä on mahdollista poiketa Osapuolten välisellä sopimuksella.

- Vuokrasopimus ja hankesopimus on tarkoitettu allekirjoitettavaksi siihen yhdistyvän hankesopimuksen kanssa yhtäaikaisesti. Tämä tarkoittaa, että osa tämän sopimuksen määräyksistä ja yksityiskohdista ovat tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä alustavia, esimerkiksi vuokraohteen tarkka määrittely, vuokrauden lopullinen alkamispäivä, vuokran lopullinen määrä. Allekirjoitushetkellä alustavina sovitut tiedot vahvistetaan tai täsmennetään vuokraohteen hallinnanluovutuspyötkirjassa. Vaihtoehtona voi olla myös osapuolten laatima erillinen sopimusliite, jossa sovitut tarkennetut tiedot vahvistetaan osapuolten allekirjoituksin.

SISÄLLYSLUETTELO

1 VUOKRASOPIMUKSEN OSAPUOLET	16 VUOKRALAISEN VUOKRAKAUDELLE SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT
2 MUUT OSALLISET	17 VUOKRANANTAJAN KÄYNNIT VUOKRAKOHTEESSA
3 VUOKRASOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI	18 LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN
4 VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO	19 VAKUUS
5 VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAUSTA	20 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN
6 VUOKRAKOHDE	21 VUOKRAKOHTEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS
7 VUOKRAKAUDEN KESTO	22 VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYMINEN
8 HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAKAUDEN ALKAMINEN	23 VAHINGONKORVAUS
9 VUOKRAKOHTEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN	24 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN
10 YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRITTELY JA TASAUS, JOKA SOVELTUU 9 LUVUN A1-VAIHTOEHDOS	25 VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLE
11 VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ	26 JULKISUUS JA SALASSAPITO
12 VUOKRAUKSEN ARVONLISÄVEROLLISUUS	27 YLIVOIMAINEN ESTE
13 VUOKRAKOHTEN VUOKRAN TARKISTUS	28 VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOKSET VUOKRAKOHTEESEEN
14 VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDELLE	29 MUUT EHDOT
15 VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	30 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN
	31 VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS
	32 ALLEKIRJOITUKSET

Hanke

Vuokrakohde Vanha Koskipää

1 VUOKRASOPIMUKSEN OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Nimi Hartolan kunta

Osoite Kuninkaantie 16, 19600 Hartola

Y-tunnus 0163734-5

Yhteyshenkilöt Janne Myntti, janne.myntti@hartola.fi, 044 743 2252
(jäljempänä "Vuokranantaja")

1.2 Vuokralainen

Nimi Kenetti Oy

Osoite Sibeliuksenkatu 13 B 11, 13100 Hämeenlinna

Y-tunnus 3273711-1

Yhteyshenkilöt Kari Kenetti, yhteystiedot lisätään allekirjoitettavaan versioon
(jäljempänä "Vuokralainen")
Vuokranantajaan ja Vuokralaiseen yhdessä viitataan jäljempänä käsitteellä "Osapuolet".

2 MUUT OSALLISET

Käyttäjä
(jäljempänä "Käyttäjä")

3 VUOKRASOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Tähän liikehuoneiston vuokrasopimukseen (jäljempänä "Vuokrasopimus") sovelletaan Suomen lainsäädäntöä pois lukien sen lainvalintasäännökset, mukaan lukien laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995 muutoksineen (jäljempänä "LHVL"), siltä osin kuin Osapuolet eivät ole Vuokrasopimuksessa sopineet siitä poikkeavasti.

4 VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoitettua sopimuksen.

5 VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAUSTA

Vuokrasopimuksen tarkoituksena on vuokrata

Vanha Koskipään kiinteistö vuokralaisen harjoittamaan taidenäyttely- ja teatteritoimintaan.

LUONNOS

6 VUOKRAKOHDE

6.1 Vuokrakohteen kuvaus

Vuokrakohteen nimi	Vanha Koskipää
Osoite	Koskipääntie 4, 19600 Hartola
Kiinteistötunnus	Ala-talo 081-401-1-433
Vuokrakohteen koko kiinteistö tai osa kiinteistöstä	koko kiinteistö
Yhteiset alueet	Kiinteistö sijaitsee Itä-Hämeen museoyhdistyksen ylläpitämän Itä-Hämeen museon pihapiirissä.
Vuokrattavien tilojen pinta-ala	7000 m ²
Vuokrakohteen pysäköinti ja siihen liittyvät määräykset	Asiakaspysäköinnistä on sovittava Itä-Hämeen museoyhdistyksen kanssa.
Vuokrakohteeseen sisältyvät piha-alueet	Kiinteistön 081-401-1-433 piha-alueet

6.2 Vuokran pinta-alasidonnaisuus

Vuokrakohteen mahdollisesti tarkistettu pinta-ala ei välttämättä vastaa yllä mainittua pinta-alaa, eikä vuokran määrä ole pinta-alaperusteinen. Mahdollisilla myöhemmillä tarkistuspitoisuuksilla ei ole vaikutusta vuokran määrään.

6.3 Vuokrakohteen käyttötarkoitukset

Asemakaavassa (pvm), poikkeusluvassa (pvm) tai rakennusluvassa (pvm) määritetty Vuokrakohteen käyttötarkoitus on

Vuokralainen käyttää Vuokrakohdetta seuraavaan pääkäyttötarkoitukseen tai käyttötarkoituksiin

Taidenäyttely ja teatteritoiminta

Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokrakohdetta ainoastaan edellä sovittuun pääkäyttötarkoitukseen tai käyttötarkoituksiin, ellei Vuokranantajan kanssa etukäteen kirjallisesti muuta sovita. Muun kuin Vuokrasopimuksessa sovitun käyttötarkoituksen mukaisen käytön kustannukset ylläpidon ja korjausten kannalta on sovittava Osapuolten kesken kirjallisesti.

Vuokranantaja vastaa myös siitä, että Vuokrakohteelle täyttää viranomaisten Vuokrakohteelle asettamat ohjeet ja määräykset. Viranomaisten asettamat ohjeet ja määräykset määräytyvät rakennuslupahakemuksen jättämishetken mukaan.

Vuokralainen hankkii ja pitää voimassa kustannuksellaan Vuokrakohteessa harjoittamansa toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ja noudattaa niiden ehtoja.

7 VUOKRAKAUDEN KESTO

Vuokrauskausi alkaa Vuokranantajan luovuttaessa Vuokraohteen hallintaoikeuden Vuokralaiselle liitteenä olevan hallinnanluovutuspyöytäkirjan mukaisesti.

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on 1.5.-30.9.2024.

Vuokralaisella on oikeus tehdä vuokraohteesta vuokrasopimus aikavälille 1.5.-30.9.2025 tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle kiinnostuksestaan jatkovuokrasopimuksen tekemiseen kirjallisesti 31.10.2024 mennessä. Vuokralaisen ilmoitus sitoo Vuokralaista ja Vuokranantajaa kirjallisen ilmoituksen antamisen jälkeen. Mikäli Vuokralainen ei ilmoita tämän oikeutensa käyttämisestä Osapuolten sopimalla tavalla ja ajassa, menettää Vuokralainen oikeutensa jatkovuokrasopimukseen.

Mikäli jompi kumpi osapuoli sopimusehtoja rikkomalla estää vuotuisen taidenäyttelyn toteutumisen, sovitaan maksettavaksi sopimusrikkomuksesta 5000€ korvaus sopimusrikkokojen toimesta.

7.1 Toistaiseksi voimassa olevan Vuokrasopimuksen irtisanominen

8 HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAKAUDEN ALKAMINEN

Vuokrasopimus alkaa 1.5.2024, jolloin myös hallintaoikeus luovutetaan Vuokralaiselle.

Vuokraohteen hallinnanluovutuksen viivästyksestä johtuvista seuraamuksista on sovittu Hankesopimuksessa.

9 VUOKRAKOHTEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

- A) JAETTU VUOKRA B) PÄÄOMAVUOKRA
 C) KOKONAISVUOKRA SISÄLTÄEN PÄÄOMA- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET *

Vuokra on 10% vuokrauden lipputuloista. Lipputuloina huomioidaan kertaliput ja museokorttimaksut.

Vuokrasumma maksetaan yhtenä kertaeränä, vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, vuokrakautta seuraavan lokakuun loppuun mennessä. Vuokralaisen näyttelykauden päätyttyä vuokralainen toimittaa vuokranantajalle laskelma lipputulojen kertymästä.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokra-ajaltaan Vanha Koskipään kiinteistön sähkön kulutus- ja siirtomaksut, sekä vesimaksut toteutuneen kulutuksen mukaan.

Vuokranantaja vastaa Vuokraohteen ylläpidon järjestämisestä ja ylläpidon kustannuksista tämän Vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

10 YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRITTELY JA TASAUS, JOKA SOVELTUU 9 LUVUN A1-VAIHTOEHDOSSE

11 VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ

Vuokralaisella on Vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus Vuokranantajalle.

Vuokranmaksukausi on

5 kk.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa

1.5.2024

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden

14 päivänä.

Vuokranantajan oikeus periä viivästyskorkoa määräytyy kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan, ellei Vuokrasopimuksen mukaista laskua makseta viimeistään eräpäivänä.

12 VUOKRAUKSEN ARVONLISÄVEROLLISUUS

- A) VUOKRALAISEN TOIMINTA ON KOKONAAN ARVONLISÄVEROLLISTA
- B) VUOKRALAISEN TOIMINTA EI OLE ARVONLISÄVEROLLISTA TAI MUUTTUU ARVONLISÄVEROLLISEKSI *

Vuokran kokonaismäärään lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan laskettuna.

13 VUOKRAKOHTEN VUOKRAN TARKISTUS

13.1 Sovellettava indeksi

Määräaikainen sopimus, ei indeksikorotusta

13.2 Vuokran tarkastaminen

-

-

14 VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDELLA

14.1 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan Vuokrakohteesta siten, että sen tilat ovat turvalliset ja terveelliset. Vuokrakohteen tulee olla jatkuvasti hyvässä, käyttötarkoituksiinsa soveltuvassa ja sellaisessa teknisessä kunnossa, että se täyttää vuokrakohtetta koskevat viranomaismääräykset ja -ohjeistukset, soveltuvan lainsäädännön sekä muut Vuokrakohtetta koskevat säädökset ja luvat.

Vuokrauksen aikana Vuokranantaja on velvollinen tuottamaan Vuokrakohteessa Vuokrasopimuksen liitteenä olevan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaiset palvelut niiden edellyttämällä ammattitaidolla ja hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen.

14.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralaisella on velvollisuus käyttää Vuokrakohteen tiloja Vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti normaalia huolellisuutta noudattaen.

Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteessa harjoitettavasta toiminnasta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa harjoittamisen edellyttämistä luvista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Vuokrakohteen kiinteistön tavanomaisia järjestyssäännöissä olevia määräyksiä.

Vuokralainen ei Vuokrauksen päätyttyä vastaa Vuokrakohteen tavanomaisen kulumisen takia tehtävistä korjaus- ym. kustannuksista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen vastuulleen kuuluvien ylläpito toimien suorittamisesta tai niiden aiheuttamasta haitasta.

Vuokralainen sitoutuu järjestämään taidenäyttelytoimintaa kesäkaudella Vanha Koskipään kartanossa.

14.3 Vuokrakohteen kunto ja sen puutteellisuus

Jos Vuokralainen havaitsee Vuokrauksen aikana Vuokrakohteessa vikoja ja/tai puutteita, jotka vaikuttavat haitallisesti käytettävyyteen ja/tai toiminnallisuuteen ja/tai ovat riski käytettävyydelle tai toiminnallisuudelle, on Vuokranantajalla velvollisuus korjata tällainen vika, puute tai virhe sen olennaisuus huomioiden viivytyksettä.

Mikäli puutteellisuus johtuu Vuokrakohteen käytöstä, ylläpidosta tai ylläpidon laiminlyömisestä, vastaa tästä johtuvan puutteellisuuden korjaamisesta se Osapuoli, joka on Osapuolten sopiman vastuunjakotaulukon mukaan veloitettu vastaamaan kyseisestä asiasta.

Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Vuokrakohteessa olevista vioista tai puutteista siltä osin kuin Vuokranantaja osoittaa, että ne ovat aiheutuneet siitä, että Vuokralainen on käyttänyt Vuokrakohtetta muuhun kuin tässä sopimuksessa kuvattuihin Vuokrakohteen käyttötarkoituksiin ja vika tai puute on aiheutunut Vuokrakohteen poikkeavasta käytöstä.

Vuokralaisella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

14.4 Käyttöturvallisuus ja -terveellisyys

Vuokrakohteen ylläpidossa on Osapuolten kiinnitettävä erityistä huomiota Vuokrakohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisuuteen ja sisäilman laatuun. Yhtenä osana sisäilman laadun varmistamista Osapuolten tulee noudattaa Vuokrakohteessa Osapuolten yhteisesti sopimia ohjeita ja menettelytapoja sisäilmasto-ongelmien ratkaisemiseen ja hoitamiseen.

15 VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

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

Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että Osapuolten olennaista haittaa tai olennaista häiriötä aiheuttavien korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteisiin liittyvien velvollisuuksien täyttämisen edellyttämistä toimenpiteistä ei aiheudu suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Rajoittamatta Osapuolten velvollisuuksia noudattaa alla tässä kohdassa sovittuja määräaikoja, korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden suorittamisen ajankohdasta ja kestosta on sovittava aina hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista Osapuolten kesken ja ajoitettava ne niin, että toimenpiteistä ei aiheudu suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

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

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

Vuokranantajalla on oikeus Vuokrakauden kestäessä teettää Vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaustöitä sikäli kun ne eivät aiheuta kohtuutonta häiriötä vuokralaisen toiminnalle. Muista suurempaa haittaa aiheuttavista töistä Vuokranantajan on ilmoitettava 1 kuukautta etukäteen Vuokralaiselle. Poikkeuksena on kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä välittömästi.

15.1 Vuokrakohteen peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista, eikä niitä sisällytetä ylläpitovuokraan. Vuokranantajalla on oikeus päättää peruskorjauksista.

Sen lisäksi miten peruskorjaukset on määritelty kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja kiinteistötalouden johtamisen käsitteissä, tässä Vuokrasopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaari on määritelty niin, että kyseistä rakennusosaa ei ole enää teknistaloudellisesti perusteltua korjata vuosikorjauksilla. Vuosikorjauksia voivat olla esimerkiksi kuluneiden lattiapintojen korjaukset tai seinän korjausmaalaukset.

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

15.2 Vuokrakohteen perusparannukset

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

16 VUOKRALAISEN VUOKRAKAUDELLE SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisen oikeuksista ja velvoitteista Vuokraohteen muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa sovitaan tässä kohdassa (jäljempänä ”Vuokralaisen muutostyöt”)

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiaan Vuokralaisen muutostöitä sekä asentaa Vuokraohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohdetta. Niiden tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

Vuokralaisen tulee hyväksyttävä kirjallisesti kyseisten Vuokralaisen muutostöiden suunnitelmat Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta sekä sopia mahdollisista ennallistamisvelvoitteista.

Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat Vuokralaisen muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokrakauden päätyttyä, ellei asiasta ole kirjallisesti sovittu Osapuolten kesken samassa yhteydessä, kun muutostöiden toteuttamisesta alun perin sovitaan Osapuolten kesken.

Vuokranantajan tulee antaa suostumus Vuokralaisen muutostöiden tekemiseen, mikäli töiden epäämiseen ei ole perusteltua syytä. Vuokralainen on tietoinen, että Vanha Koskipään kiinteistö (rakennus ja pihapiiri) on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja suojeltu kiinteistö, johon tehtävien muutostöiden toteuttaminen edellyttää lisäksi rakennussuojelusta vastaavan viranomaisen hyväksyntää. Rakennussuojelusta vastaavat ELY-keskus ja museovirasto.

Vuokralainen hankkii Vuokralaisen muutostöiden suorittamisen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan. Vuokranantaja antaa tarvittaessa tätä varten tarvittavat valtakirjat Vuokralaiselle.

Mikäli osapuolet sopivat, että Vuokranantaja suorittaa Vuokralaisen muutostyöt, sovitaan muutostöiden tekemisestä ja kustannuksista sekä mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan kirjallisesti Osapuolten kesken ennen Vuokralaisen muutostöiden aloittamista. Vuokralaisen muutostöiden ja asennusten tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

17 VUOKRANANTAJAN KÄYNNIT VUOKRAKOHTEESSA

Vuokralainen on velvollinen sallimaan pääsyn Vuokranantajalle Vuokraohteeseen sen vuokraamisen ja myymisen edellyttämiin tarkoituksiin sekä Vuokraohteen kunnon ja hoidon valvomiseksi.

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

18 LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN

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

Jos Vuokralaisen toimintaa koskevat viranomaismääräykset muuttuvat rakennusluvan jättämispäivän jälkeisenä aikana, vastaa Vuokralainen tarpeellisista muutoksista Vuokrakauden aikana kohdan 16 mukaisina Vuokralaisen muutostöinä.

19 VAKUUS

Vuokralainen toimittaa Vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi viimeistään Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen yhteydessä 1.5.2024 mennessä Vuokranantajalle 1000 euron arvoisen pankkitakauksen tai pankkitalletuksen tai rahavakuuden.

Vakuuden tulee ehtojensa mukaisesti olla voimassa Vuokrakauden ja [3] kuukautta Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokravakuuden on oltava voimassa myös Vuokrakohteen mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

Mikäli Vuokralainen ei ole täyttänyt edellä sovittua vakuudenantovelvollisuuttaan, voi Vuokranantaja purkaa tämän Vuokrasopimuksen kokonaan tai osittain päättämään ilmoittamana ajankohtana.

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

Vakuus tai käyttämätön osa vakuudesta palautetaan Vuokralaiselle vuokrakauden päättymisen jälkeen viimeistään [3] kuukauden kuluttua edellyttäen, että Vuokranantajalla ei ole enää mitään Vuokrakohteen liittyviä vaateita Vuokralaista kohtaan. Vuokranantaja ilmoittaa avoimena olevista velvoitteista viimeistään [2] kuukautta Vuokrakauden päättymisestä tai siitä hetkestä, jolloin tilat ovat vapautuneet Vuokranantajan käyttöön.

20 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

20.1 Vuokranantajan vaihtuminen

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

20.2 Vuokralaisen Vuokrasopimuksen siirto-oikeus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää Vuokrasopimusta. Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta lupaa. Kielto siirtää Vuokrasopimus koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa Vuokralaisen vaihtumista.

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

21 VUOKRAKOHTEEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa edelleen vuokrata tai alivuokrata Vuokrakohtetta kolmannelle osapuolelle. Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta lupaa.

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

Vuokralaisen on ilmoitettava alivuokrauksesta ja sen ehdoista kirjallisesti Vuokranantajalle.

22 VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYMINEN

Muuttopäivä on LHVL:n mukainen Vuokrankauden päättymisen jälkeinen arkipäivä.

Osapuolet pitävät Vuokrankohteessa loppukatselmuksen Vuokranantajan määräämänä ajankohtana

1

kuukautta ennen Vuokrankauden päättymistä. Mikäli kumpikaan Osapuoli ei ole pyytänyt loppukatselmuksen pitämistä ennen Vuokrankauden päättymistä, pidetään loppukatselmus kuitenkin viimeistään viimeisenä Vuokrankauden voimassaolopäivänä. Osapuolet toteavat loppukatselmuksessa Vuokrankohteen kunnon sekä mahdolliset Vuokralaisen vastuulle Vuokrasopimuksen tai lainsäädännön mukaan kuuluvat korjaukset tai ennalleen saattamiset.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään ja siivoamaan Vuokrankohteen, korjaamaan vastuullaan olevat loppukatselmuksessa todetut puutteet ja suorittamaan mahdolliset loppukatselmuksessa todetut ennalleen saattamista koskevat toimenpiteet Vuokrankauden päättymispäivään mennessä, elleivät Osapuolet ole toisin sopineet.

Vuokralaisen laiminlyödessä edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamisen sovitussa ajassa Vuokranantajalla on oikeus suorittaa kyseiset toimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa kustantamansa varusteet ja laitteet ehdolla, että irrottaminen voi tapahtua aiheuttamatta Vuokrankohteelle tai Vuokrankohteen myöhemmälle käytölle vähäistä suurempaa haittaa. Tässäkin tapauksessa Vuokralainen vastaa irrottamisjälkien poistamisesta. Muut Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet jäävät vastikkeetta Vuokrankohteeseen, ellei toisin ole sovittu Vuokralaismuutostöiden yhteydessä.

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

23 VAHINGONKORVAUS

Vuokranantajan ja Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuus toisiaan kohtaan määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan.

24 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

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

25 VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLE

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

Vuokranantaja vastaa siitä, että hänen ylläpito- tai korjausvastuullaan olevien Vuokrakohteeseen liittyvien palveluntarjoajien sopimuksissa ja alihankintasopimuksissa huomioidaan lainsäädännön vaatimukset.

25.1 Ympäristövahingot

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

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

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

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia Vuokrakohteessa ja vaatia Vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten vastaisen Vuokralaisen toiminnan Vuokranantajalle aiheuttamien vahinkojen takia.

26 JULKISUUS JA SALASSAPITO

Osapuolet sekä Vuokrakohteen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään Vuokrakohteen turvallisuuden liittyvät luottamukselliset turvallisuusasiat salassa, elleivät viranomaiset vaadi tietoja nähtäväkseen.

Vuokrasopimus on julkinen asiakirja.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään Vuokralaisen liiketoimintaa koskevat luottamukselliset tiedot salassa.

27 YLIVOIMAINEN ESTE

Ylivoimaisella esteellä (force majeure) tarkoitetaan Vuokrasopimuksen voimaan tulon jälkeen sattunutta epätavallista ja Vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon Vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeusolo, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy.

Osapuolen tulee ilmoittaa sitä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä kirjallisesti muille Osapuolille viipymättä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Vuokrasopimukseen vaikuttavien ylivoimaisen esteen aiheuttamien vaikutusten poistamisesta ja muista toimenpiteistä. Osapuolet sitoutuvat minimoimaan ylivoimaisen esteen aiheuttamia haittoja.

28 VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOKSET VUOKRAKOHTEESEEN

Osapuolet voivat hankekohtaisesti sopia Vuokralaisen oikeudesta vähentää tai lisätä käytössään olevaa vuokratilaa Vuokrakauden aikana.

29 MUUT EHDOT

29.1 Muutokset Vuokrasopimukseen

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

29.2 Vuokrasopimuksen oikeuksien käyttämättä jättäminen

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

29.3 Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

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

29.4 Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantajan hankkima Vuokrakohteen kiinteistövakuutus ei korvaa Vuokralaisen omistamalle tai hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

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

Osapuolet sopivat kiinteistövakuutuksen kustannuksen maksamisesta vastuunjakotaulukossa.

30 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Vuokrasopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

Välimesmenettelyn paikkakuntana on

Välimesmenettely käydään kielellä.

Ulosottoperuste eräänntyneelle vuokrasaatavalle tai häättömääräykselle voidaan kuitenkin hakea Vuokraohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

31 VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

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

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

Ylläpidon vastuutaulukko

32 ALLEKIRJOITUKSET

Vaihtoehto 1

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

Vaihtoehto 2

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