

Toimitilojen vuokrasopimus

[PVM]

Sopimusnumero [●]

Vuokranantaja

Nimi	Y-tunnus
Osoite	Yhteyshenkilö
Sähköposti	Puhelin
Vuokranmaksutili	
Viitemaksutieto	
Välittäjätnus	OVT-tunnus

Vuokralainen

Nimi	Y-tunnus
Osoite	Yhteyshenkilö
Sähköposti	Puhelin
Viitemaksutieto	
Välittäjätnus	OVT-tunnus

Vuokrakohde

Kohde	
Kohteen nimi	Pinta-ala yht. (htm ²)
Osoite	
Vuokrattavat tilat	
Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä 2 oleviin pohjakuviin.	
Rakennuksen lisätiedot	
Pysyvä rakennustunnus (PRT):	
Valmistumisvuosi:	
Rakennuksen käyttötarkoitus: (rakennusluokitus 2018)	
ARA kohde: kyllä/ei	
Sähkön käyttöpaikkatunnus:	
Vuokranantajan kohteen yhteyshenkilö:	
Vuokranantajan laskutuksen yhteyshenkilö:	
Huollon yhteystieto:	

Sopimuksen voimassaolo ja vuokra-aika

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva siten, että vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on xx.xx.20xx		
Vuokra-aika alkaa	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa
1.1.2026	Vuokra-ajan alkaessa	Vuokra-ajan alkaessa
Vuokralaisen irtisanomisaika x kuukautta	Vuokranantajan irtisanomisaika x kuukautta	

Vuokran määrä ja maksaminen sekä arvonlisävero

Kokonaisvuokra (€/kk, alv 0%): Pääomavuokra: Ylläpitoavuokra:	Eräpäivä Kunkin kuukauden 5. päivänä
Vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	
Vuokrattujen kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokran määrä perustu tilamäärään, vaan tilakokonaisuuteen. Mikäli vuokrakohde myöhemmin tarkistusmitataan, ei tämä oikeuta vuokralaista vuokran alennukseen.	
Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteenä olevissa yleisissä sopimusehdoissa ja vastuunjakotaulukossa.	

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)
Perusindeksi on lokakuun 2025 pisteluku	
Tarkistettua vuokraa (ja erilliskorvauksia, sikäli kuin sellaisista on sovittu) maksetaan vuosittain tammikuun alusta alkaen.	

Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei vaadita

Kulutushyödykkeet

Hyödyke	Sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus, (summat alv 0 %):	mikä	Vuokralainen tekee oman käyttösopimuksen ja maksaa suoraan palveluntarjoajalle
Siivous	☐	☐ _____		☐
Sähkö (vuokralaisen vuokraamat tilat)	☐	☐ _____		☐
Vesi	X	☐ _____		☐
Lämpö	X	☐ _____		☐
	☐	☐ _____		☐

Muut hyödykkeet ja käyttöoikeudet¹

Hyödyke	Sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus, mikä (summat alv 0 %):	Ei ole / ei vuokralaisen käytössä
Pysäköintipaikat _____ kpl Paikat: _____ ²	☐	☐ _____	☐
Sosiaalilat Sijainti: _____ ³	☐	☐ _____	☐
X Sijainti: _____ ⁴	☐	☐ _____	☐

¹ Listaa voidaan täsmentää tarvittaessa, viittauksin esim. aulapalveluihin, neuvottelutiloihin, kuntosaliin, jne.

² Yksilöitävä paikat tai viitattava liitteeseen, jossa paikat yksilöidään, esim. "Paikat: AH1-AH3" tai "Paikat yksilöity liitteessä X."

³ Yksilöitävä tila tai sijainti, esim. "K1" tai "pihakatos". Tarvittaessa voidaan myös viitata liitteeseen.

⁴ Yksilöitävä tila tai sijainti, esim. "K1 pukuhuoneet" tai "H1001". Tarvittaessa voidaan myös viitata liitteeseen.

Muut ehdot

Vuokranantaja pyrkii toimittamaan vuokrakohteen pohjakuvat DWG-tiedostomuodossa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Mikäli osapuolet toteavat, että vuokrattavat tilat eivät ole vuokratilan käyttötarkoitukseen käytettävissä, vuokralainen on oikeutettu saamaan vuokrahyvitystä ko. tiloista liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lain mukaisesti tai erikseen osapuolten välisissä neuvotteluissa päätettävällä tavalla.

Osapuolet vahvistavat tutustuneensa huolellisesti tähän vuokrasopimukseen ja sen liitteisiin (kuten yleisiin ehtoihin, jotka ovat olennainen osa tätä vuokrasopimusta).

Liitteet

1. Vuokrasopimuksen yleiset ehdot
2. Pohjakuva vuokrattavista tiloista
3. Vastuunjakotaulukko
- 4.
- 5.

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, on sopimusteksti ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi, ellei asiayhteydestä ilmene, että toisin on selkeästi tarkoitettu (esimerkiksi, mikäli jossain liitteessä sovitaan nimenomaisesti poikkeuksista tai täsmennyksistä yleisiin ehtoihin tai vastuunjakotaulukkoon).

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen ja vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimuksen.

[Vuokralainen ja vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa yhtiöjärjestyksen, hallinto- tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan ohjesäännön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

TAI

Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat tehneet tarvittavat sisäiset päätöksensä hyväksyäkseen tämän vuokrasopimuksen itseään sitovaksi. Vuokrasopimus raukeaa kuitenkin seuraamuksitta, mikäli molempien osapuolten päätökset vuokrasopimuksen hyväksymisestä eivät tulisi lainvoimaisiksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan päätöksiään koskevasta muutoksenhausta ja/tai päätöstensä lainvoimaiseksi tulemisesta toisilleen viipymättä.]⁵

⁵ Ensimmäinen kappale soveltuu tilanteeseen, jossa vuokrasopimusta koskevat päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Toinen kappale soveltuu tilanteeseen, jossa vuokrasopimus on tarpeen allekirjoittaa jo ennen sitä koskevan päätöksen lainvoimaisuutta.

Sopimuksen allekirjoitukset

Tämä sopimus voidaan myös allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.	
Paikka ja aika [●] ⁶	
Vuokranantaja	
_____ [Nimi] [Asema]	_____ [Nimi] [Asema]
Paikka ja aika [●] ⁷	
Vuokralainen	
_____ [Nimi] [Asema]	_____ [Nimi] [Asema]

⁶ Päiväyksen sijasta voidaan lisätä myös viittaus "sähköisistä allekirjoitusmerkinnöistä ilmenevinä päivinä", mikäli asiakirja ollaan allekirjoittamassa sähköisesti, eikä tarkka allekirjoituspäivä ole allekirjoitusversiota viimeisteltäessä vielä tiedossa.

⁷ Päiväyksen sijasta voidaan lisätä myös viittaus "sähköisistä allekirjoitusmerkinnöistä ilmenevinä päivinä", mikäli asiakirja ollaan allekirjoittamassa sähköisesti, eikä tarkka allekirjoituspäivä ole allekirjoitusversiota viimeisteltäessä vielä tiedossa.

LIITE 1 - VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

1 Vuokrauskohde

1.1 Vuokrauksen peruste

Vuokraus perustuu kunnan valtuuston / hallituksen päätökseen XXXXX-2025.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä.

Vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat molemmat osaltaan pitämään vuokrauskohteen siinä kunnossa, kuin vuokrat kohde on vuokraushetkellä huomioiden luonnollisen kuluman.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa tai sen kunnossa havaitsemiaan puutteita vuokranantajalle.

Vuokranantaja on velvollinen kuittaamaan vuokralaisen toimittamat tiedot vastaanotetuksi ja mahdollisista vuokralaisen tekemistä olennaisista havainnoista, vaatimuksista ja niiden edellyttävistä toimenpiteistä sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymät vakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Mikäli vuokralainen saa luvan

edelleen- tai alivuokraukseen, vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta.

Ali- tai edelleenvuokralaisella ei ole oikeutta (pää)vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohde konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussovimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämiä ehtoja ennen omistusoikeuden luovutusta.

Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen muihin ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt

2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen ylläpitovastuista on sovittu tämän sopimuksen osapuolten välillä liitteessä 3 (vastuunjakotaulukko) niiltä osin, kuin vuokrasopimus ei toisin määrää.

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokralainen kutsuu koolle tarvittaessa työryhmän, johon Vuokranantajan nimeää oman edustajansa. Vuokraukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevassa asun-terveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja toimenpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti sekä huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa asiakkaidensa ja henkilökuntansa aiheuttamista vahingoista.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kohteessa havaitsemistaan vioista ja muista vuokranantajalle kuuluvista palvelutarpeista kulloinkin Vuokranantajan hallinnoimaan vikailmoitus järjestelmään. Vuokranantaja toimittaa ohjeet Vuokralaiselle järjestelmän käyttöön.

2.3 Kulutushyödykkeisiin liittyvät järjestelyt

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralainen tekee jonkun käyttösopimuksen suoraan palveluntarjoajan kanssa, vuokranantaja sitoutuu kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan tällaisen sopimuksen tekemiseen (esimerkiksi tarvittavia käyttöpaikkatietoja kertomalla).

Mikäli tällaisen sopimuksen tekeminen on mahdollista vain vuokranantajan nimiin, tehdään sopimus siten, että vuokralainen sitoutuu vastaamaan sopimuksen kustannuksista.

2.4 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

Vuokranantajalla on oikeus päättää vuokrauskohteessa suoritettavista muutostöistä, perusparannuksista ja -korjauksista.

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskorjauksesta, mikäli toimenpide välttämätön vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnon ylläpitämiseksi, taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttämiseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säästöjen ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on hyväksynyt tilat vuokrasuhteen alkaessa ja mahdolliset muutostyökustannukset, myös viranomaismääräyksiin liittyen kohdistetaan vuokralaisen kustannukseksi. Kustannusten

kohdistamisesta ja vastuista on sovittu tarkemmin seuraavasti:

1. tässä sopimuksessa,
2. vastuunjakotaulukossa (sopimuksen liite)
3. erikseen kirjallisesti myöhemmin osapuolten välillä.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta toteuttaa sellaisia vuokrauskohteen kunnossapito- tai korjaustyötä taikka muutostyötä, perusparannusta tai peruskorjausta, joita vuokranantaja ei ollut vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa olleen lainsäädännön perusteella velvoitettu suorittamaan. Mikäli tämän kaltaisia töitä suoritetaan, sovelletaan tämän sopimuksen kohdan 4.1 mukaista periaatetta kustannusten osoittamisessa vuokralaiselle.

Lainsäädännön muuttuessa suoritettavista toimenpiteistä ja kustannuksista, jotka liittyvät vuokralaisen toimintaan, vastaa vuokralainen. Muista sovitaan osapuolten välillä erikseen ennen mahdollisiin korjaus- tai muutostyötoimenpiteisiin ryhtymistä. Kyseenä olevilla muutostöillä on lähtökohtaisesti vuokravaikutus tai kustannus osoitetaan suoraan vuokralaiselle erikseen kirjallisesti sovitavalla mallilla.

2.5 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilmenevistä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa, viimeistään neljä viikkoa etukäteen.

Vuokranantaja on oikeutettu tekemään ja teettämään vuokrauskohteessa olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavia kunnossapito- ja korjaustöitä sopimalla kyseisten töiden suorittamisajankohdasta vuokralaisen kanssa viimeistään kolme kuukautta etukäteen.

Vuokranantajan suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet (pitäen sisällään myös mahdolliset peruskorjaukset) suoritetaan aina siten, että vuokralaisen toiminnalle vuokrauskohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan (elleivät osapuolet erikseen toisin sopia).

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi kunnossapitotoimenpide, hoito- ja huolto- tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

2.6 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutos- eikä korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttänyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranantajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisten töiden toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asianmukaisesta toteuttamisesta ja suunnittelusta sekä mahdollisista viranomaisluvista. Töihin liittyvät piirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

2.7 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

Vuokranantaja vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden toteutuksesta, jotka aiheutuvat vuokrauskohteen saattamisesta vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomais määräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaiseksi kohtien 2.1 ja 2.4 perusteella. Vuokralainen vastaa kyseenä olevien töiden kustannuksista vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokralainen vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokralaisen toimintaa koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viranomais määräysten ja -ohjeistusten tai omien tarpeiden johdosta toteuttavista muutos- ja korjaustöistä (esim. äänieristyksen tai vesipisteen lisääminen tilaan).

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä tehtävien muutostöiden mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan sovitaan aina kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista. Mikäli kustannusten jakautumisesta ei kuitenkaan ole sovittu etukäteen, laskutetaan kustannus kokonaisuudessaan vuokralaiselta osapuolten välillä erikseen myöhemmin sovitulla mallilla. Vuokranantajalla on oikeus lisätä kustannuksiin oman henkilöstönsä käyttämisestä aiheutuneet kustannukset.

Ennen muutostöiden aloittamista vuokralainen ja vuokranantaja lähtökohtaisesti sopivat kirjallisesti, mitä muutostöille tapahtuu vuokra-ajan päättyessä (tuleeko vuokralaisen poistaa muutostyöt kustannuksellaan vai jäävätkö muutostyöt vuokranantajan omaisuudeksi ja miten muutostöiden, esim. tekniikkaläyrysten huolto järjestetään). Mikäli tästä ei sovita, jäävät muutos- ja korjaustyöt

kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on sovittu vuokrasopimuksen etusivulla, joko toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräajaiseksi. Mikäli muuta ei ole sovittu, noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Vuokra-ajan alkuperäisen määräajaisen kauden jälkeen vuokra-aika voi jatkua joko toistaiseksi voimassa olevana tai uudella määräajaisella kaudella (riippuen siitä, mitä vuokrasopimuksessa on tältä osin sovittu), ellei sitä ole irtisanottu päättymään heti alkuperäisen määräajaisen kauden lopuksi. Selvyyden vuoksi, sopimusta ei voida irtisanoa päättymään ennen voimassa olevan määräajaisen vuokrakauden päättymistä, mutta irtisanomisilmoitus (koskien sopimuksen päättämistä joko määräajaisen vuokrakauden lopuksi tai tämän jälkeisenä aikana) voidaan antaa jo määräajaisen vuokrakauden aikana (edellyttäen, että irtisanomisilmoitus on annettu vähintään asiaan liittyen sovittua irtisanomisaikaa noudattaen).

Irtisanominen pitää tehdä kirjallisesti ja se on tehtävä vuokrasopimuksessa sovittua irtisanomisaikaa noudattaen. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

3.2 Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen vuokrasopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa.

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen korvaamaan vuokranantajalle sellaiset vuokrauskohhteessa havaitut vahingot, viat ja puutteet, jotka eivät ole aiheutuneet tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen asentamansa tai vuokrauskohteessa sijaitsevat vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttamaan vuokrauskohteen siivottuna vuokranantajalle, ellei osapuolten välillä

kirjallisesti toisin sovita. Vuokranantaja on oikeutettu veloittamaan vuokralaista siivouksesta ja tyhjennyksestä, ellei vuokralainen ole näitä suorittanut.

4 Vuokra

4.1 Vuokra

Kuukausittain perittävän vuokran määrä on määritetty vuokrasopimuksessa.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten lisäämisestä vuokraan, sovitaan kirjallisesti osapuolten välillä ennen töiden aloittamista.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista korvaukseen vuokranantajalta tai vuokran alennukseen.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edellisessä kappaleessa mainituista tilapäisistä toimintahäiriöistä ja kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkoksista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista tai tulipalosta, varkaudesta vesi- tai sisäilmavahingosta.

4.2 Vuokranmaksujakso

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kuukausivuokraa. Kullekin kuukaudelle kohdistuva vuokra maksetaan sen kuukauden 5. päivänä.

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan vuokralaiselle sähköisesti lähettämän laskun mukaisesti.

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

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti. Perusindeksi ja tarkistusindeksi on määritelty sopimuksen etusivulla. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa ellei toisin ole määrätty. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa kun lokakuun tarkistusindeksi on tiedossa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan seuraavan tammikuun alusta lähtien. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta esim. Tilastokeskuksen suositusta jatkossa käytettävästä indeksistä. Mikäli indeksin pisteluku laskee ei tätä huomioida vuokraa alentavasti.

4.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 30 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron palautukseen ja/tai vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron palautukseen ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole sen takia arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä sopimuksen kohdassa kohdassa 1.3 on todettu, vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen on ali- tai edelleenvuokraamassa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle, joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohtetta arvonlisäveron vähennykseen ja palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen. Tämä koskee myös kaikkia tilanteita, joissa vuokralainen muutoin ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain arvonlisäverottomasti. Tällöin vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistön omistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskeltottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöninvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Myös jos osapuolet erillisesti sopivat, että vuokranantaja vuokraa koko vuokrauskohteen tai osan vuokrauskohteesta vuokralaiselle ilman arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskeltottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöninvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan yhdessä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olenaiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja ratkaistaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen asiakastapaamisissa tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat aktiivisesti edistämään ja käyttöönnöttämään talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä vuokrauskohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta.

5.3 Pakotteet

Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat noudattamaan tulevaisuudessa alla tässä kohdassa yksilöityjen pakoteviranomaisien 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 vuokratukauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

Mikäli vuokrasopimuksen osapuolen yllä mainitun mukainen vakuutus osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Lisäksi rikkomus oikeuttaa toisen osapuolen, joka ei ole tämän kohdan vakuutusta rikkonut, muiden oikeussuojakeinojen lisäksi purkamaan vuokrasopimuksen sekä saamaan vakuutusta rikkoneelta osapuolelta korvauksen kaikista rikkomuksesta aiheutuneista vahingoista, kustannuksista ja menetyksistä.

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).

6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

6.1 Tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto sekä reklamaatioihin reagointi

Tämän vuokrasopimuksen mukaiset tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto on toimitettava

kirjallisesti osapuolen viralliseen sähköpostiosoitteeseen, tai muuhun osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Osapuoli kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja ryhtyy tarvitta-
viin toimenpiteisiin reklamaatiossa mainitun virheen tai puutteen selvittämiseksi ja korjaamiseksi. Vuokralainen huomioi, että kiinteistötek-
nisissä vikailmoituksissa viral-
linen kanava on Vuokranantajan hallinnoima järjestelmä.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle sellaisten yhteyshenkilöiden muutoksista, joilla on vaikutusta vuokraus-
suhteen sopimuksenmukaiseen hoitoon, kuten 24/7 huollon ja ylläpidon yhteyshenkilöiden muutoksista.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta toinen osapuoli on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskele-
ville henkilöille tai vuokrakohteelle, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tar-
koitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

Osapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puut-
teet, jotka voivat perustellusti aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen osapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien tur-
vallisuuden suojaamiseksi siinä määrin, kuin on kohtuu-
della tarpeen. Vuokranantajalla on oikeus ja velvollisuus ryhtyä korjaustoihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava

vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellai-
set ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin pe-
rustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydet-
täessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset
vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastus-
ten raporteista.

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

Mikäli vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle vir-
heellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perus-
teisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka
vuokralaisen toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta
osin puutteellisia, vuokralainen on velvollinen korvaa-
maan vuokranantajalle tietojen virheellisyydestä, har-
haanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat vä-
littömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös
vuokranantajan liian vähäisenä perimä vuokra tai vuok-
ranantajan menettämä muu vuokratulo.

7 Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tie-
toturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu nou-
dattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalain-
säädäntöä kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU)
2016/679. Kumpikin osapuoli vastaa omassa toiminnas-
saan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan
lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla tek-
nisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjyys

Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä vuokra-
sopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötie-
tojen käsittelyn osalta. Tämän vuokrasopimuksen perus-
teella osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henki-
lötietoja toisilleen vuokrasopimuksessa sovittujen tehtä-
vien toteuttamiseksi.

Osapuolet vastaavat siitä, että osapuolella on oikeus luo-
vuttaa vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön hen-
kilötiedot toiselle osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös
siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vas-
taanottamilleen henkilötiedoille.

Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän vuokrasopimuksen mukaisen tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

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

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

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 henkilötietojen käsittelysopimuksessa.

8 Muut ehdot

8.1 Vuokralaisen ympäristövastuu

Vuokralainen on vuokrasuhteen aikana velvollinen huolehtimaan omasta, asiakkaidensa ja mahdollisten edelleen- ja alivuokraajien ja muiden vuokrauskohteen käyttäjien ja vuokralaisen toimintaan liittyen vuokrauskohteella kulkevien puolesta siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristön (maaperä, merenpohja, vesistö ja pohjavesi) eikä vuokrauskohteen pilaantumista tai sen vaaraa eikä muuta haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle eikä myöskään vahinkoja kolmansille taikka edellä mainittuihin perustuvaa vuokrauskohteen arvon alenemista.

Mikäli tällaisia ilmenisi vuokralaisen tai muiden edellä tässä kohdassa lueteltujen tai niihin rinnastettavien tahojen toiminnasta johtuen, vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan mahdollisista lain tai viranomaisten edellyttämistä tutkimuksista sekä ennaltaehkäiseivistä toimista ja puhdistus- tai muista jälkikäsittelytoimenpiteistä sekä korvaamaan vuokranantajalle ja kolmansille aiheutuneet ympäristö- ja muut välittömät sekä kohtuullisesti ennakoitavat välilliset vahingot täysimääräisesti.

8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset

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 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 puolustusta 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 vuokra-ajan alkamisaikaa.

Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun vuokrauskohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen johdosta.

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien johdosta.

8.3 ARA

Mikäli vuokrauskohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetäkauksen, investointiavustusta tai muuta vastaavaa tukea, osapuolet sitoutuvat noudattamaan ja vaatimaan relevantteja kolmansia osapuolia noudattamaan ARA:n kaikkea kulloinkin voimassa olevaa ohjeistusta ARA-kohteen vuokraukseen ja raportointiin liittyen.

8.4 Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä henkilö – ja omaisuus- ja vastuuriiskeistä sekä vuokrauskohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa sijaitsevan irtaimistonsa sekä vuokrauskohteessa sijaitsevan muun omaisuutensa riittävän kattavalla irtaimistovakuutuksella, joka sisältää vuokralaisen tarpeelliseksi katsomat palo-, myrsky-, vuoto-, tulva-, varkaus- ja ilkivaltavakuutukset. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa harjoittamansa toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla ja kattavilla vastuu-, oikeusturva- ja keskeytysvakuutuksilla.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuuttamisesta sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen henkilöstön tai vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai vuokralaisen toiminnan osuutta (esim. keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa).

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen vuokraamissa tiloissa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle tai vuokrauskohteessa sijaitsevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudella aiheutuneista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä.

8.5 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.6 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Osapuolten tulee pyrkiä sovinnollisesti neuvotellen löytämään ratkaisu vuokrauskohteessa havaittujen virheiden ja poikkeamien tai tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyöntien sekä osapuolten välillä ilmenevien muiden erimielisyyksien korjaamiseksi.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, pyritään neuvotteluratkaisuun osapuolten yhdessä valitseman ja hyväksymän liikehuoneiston vuokrauksen juridisia käytäntöjä tuntevan asiantuntijan laatiman sovintoesityksen pohjalta.

Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen sovittelijasta, sovittelukustannusten jakoperusteista, sovittelun aikataulusta, hyväksy sovittelijan sovintoesitystä tai pääse sen pohjalta neuvotellen keskinäiseen ratkaisuun, saatetaan asia käsiteltäväksi Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset) ja erityisesti liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen).
