

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT

1. LUVAT

Vuokranantaja vastaa Vuokrauskohteen rakennuslupa- ja perustuksiin, liittyviin ja muista asennuspaikan ja -töiden valmiuteen liittyvistä luvista, todistuksista, tarvittavista hyväksynnöistä ja toimenpiteistä sovitun aikataulun mukaisesti sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

2. MAATYÖT JA PERUSTUKSET

Vuokranantaja vastaa Vuokrauskohteen maatyöiden tekemisestä. Vuokrauskohteen ulkoportaat ja käyntitasot kuuluvat Vuokranantajan vastuulle.

3. ASENNUSPAIKAN VALMIUS

Mikäli Vuokralaisella on tiedossaan Kiinteistöllä tai sen lähialueella Vuokrauskohteen asennustyön tekemiseen liittyviä rajoituksia, ne tulee ilmoittaa Vuokranantajalle ennen Vuokrasopimuksen allekirjoittamista, mutta viimeistään ennen Vuokrauskohteen asennuksen aloittamista. Mikäli tällaisista rajoituksista aiheutuu lisätyötä ja/tai -kustannuksia Vuokranantajalle, Vuokralainen korvaa aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalle.

4. KULJETUS

Vuokranantaja suorittaa Vuokrauskohteen kuljettamisen Kiinteistölle.

5. ASENNUSTYÖ

Vuokrauskohteen asentaminen perustuksille suorittaa Vuokranantaja. Vuokranantaja vastaa asennustöissä tarvittavan nosturin sekä nosturityössä tarvittavan vakuutuksen hankkimisesta.

Vuokrauskohteen asennustyön päätyttyä Vuokranantaja tekee vuokrauskohteessa niin sanotun rakennussiivouksen.

Mikäli Vuokranantajan katsotaan toimivan asennusaikana kohteen päätoteuttajana, Vuokralaisen tulee varmistaa, että Vuokralainen ja Vuokralaisen käyttämät muut urakoitsijat ja näiden aliurakoitsijat noudattavat kaikkia päätoteuttajan antamia työmaan turvallisuuteen, yhteistoimintaan ja töiden suorittamiseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä informointivelvoitteita.

6. ASENNUSPAIKAN JÄTEHUOLTO

Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan Vuokrauskohteen asennuspaikan, samoin kuin myöhemmin purkupaikan, läheisyyteen vaihtolavan tai muun vastaavan jätehuoltopaikan, huolehtii jätteen poiskuljettamisesta sekä maksaa jätehuollosta syntyvät kulut.

7. VUOKRAUSKOHTEN VASTAANOTTAMINEN JA MUUTOKSET

Mikäli Vuokrauskohteen valmistuminen, käyttöoikeuden luovuttaminen tai käyttöönotto estyy alkuperäisesti sovitusta, Sopijapuolet sopivat uudesta aikataulusta, johon vaikuttaa muun muassa Vuokranantajan kapasiteettitilanne. Mikäli edellä mainittu viivästys johtuu muusta kuin Vuokranantajasta tai Vuokranantajan vastuulla olevasta kolmannesta osapuolesta johtuvista syistä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle kaikki näin syntyneet ylimääräiset kulut ja kustannukset.

Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle, kun Vuokrauskohde on luovutettavissa, jolloin Sopijapuolet sopivat kirjallisesti luovutuksen suorittamispäivän. Käyttöoikeuden luovuttamisen yhteydessä Sopijapuolet toteavat, onko Vuokrauskohde sovitun mukainen. Mahdollisista puutteista Vuokrauskohteessa Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle välittömästi puutteen huomattuaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta muuttaa Vuokrauskohteen sovittua käyttötarkoitusta osittain tai kokonaan ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan Vuokrauskohteessa tarpeelliseksi katsomiaan muutostöitä edellyttäen, että muutoksista on sovittu kirjallisesti etukäteen Vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa siitä, että kaikki muutostyöt tehdään hyvää rakentamistapaa noudattaen ja siten, ettei Vuokrauskohteen käyttötarkoitus muutu. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös kaikista tekemistään muutostöistä aiheutuvista huolto-, korjaus-, asennus- ym. töistä sekä niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokra-ajan jälkeen Vuokralaisella on velvollisuus, Vuokranantajan niin vaatiessa, palauttaa Vuokrauskohde alkuperäiseen kuntoon omalla kustannuksellaan tai jättää Vuokrauskohteeseen tekemänsä muutokset Vuokranantajan hyväksi ilman erillistä korvausta. Normaali käytönaikainen kuluminen on hyväksyttävää. Kaikki Vuokrauskohteeseen kiinteästi asennetut laitteet ja varusteet siirtyvät Vuokranantajan omaisuudeksi korvauksetta.

8. KÄYTÖNAIKAISET JA – JÄLKEISET VELVOITTEET

Vuokralainen ja Vuokranantaja vastaavat Vuokrauskohteeseen ja sen käyttöön vuokra-aikana kohdistuvista kuluista ja maksuista vastuurajataulukon ja tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään ja hoitamaan ja/tai hoidattamaan Vuokrauskohdetta Vuokranantajan toimittaman huoltokirjan ja muiden ohjeiden mukaisesti. Vuokralaisen on pidettävä Vuokrauskohteesta suoritetuista toimenpiteistä Parmaco-rakennuksen huoltovihkoa,

joka luovutetaan Vuokralaiselle. Vuokralaisen tulee huolehtia Vuokrauskohteen siivouksesta vuokra-aikana ja suorittaa loppusiivous vuokra-ajan päättyessä. Vuokralaisen tulee vaihtaa mahdollisten LTO-koneiden suodattimet vuokra-aikana sekä myös vuokra-ajan päättyessä. Lisäksi Vuokralaisen tulee varmistaa, että Vuokrauskohteen ilmanvaihtoa ei kytketä pois päältä vuokra-ajan kuluessa, vaan se pidetään päällä ympärivuorokautisesti.

Vuokralainen ei saa katkaista vuokrauskohteen lämmitystä ennen Vuokranantajan antamaa kirjallista lupaa ja Vuokralaisen tulee tyhjentää vesilaitteet jättäessään Vuokrauskohteen kylmilleen. Vuokrasuhteen päättymisen jälkeisistä lämmityskustannusten maksamisesta Sopijapuolet sopivat kirjallisesti.

Vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana tarkastaa Vuokrauskohteen kunto ja että Vuokrauskohdetta hoidetaan annettujen ohjeiden mukaan. Mikäli Vuokranantajan tietoon tulee tai tarkastuksissa on havaittavissa, että Vuokralainen ei huolehdi vuokralaiselle määritellyistä huolloista tai velvoitteistaan huoltokirjan ja/tai muiden toimitettujen ohjeiden mukaisesti eikä Vuokralainen korjaa toimintaansa tai korjaavista toimenpiteistä ole sovittu 14 vuorokauden sisällä huomautuksesta, Vuokranantaja on oikeutettu tekemään tai teettämään tarvittavat työt Vuokralaisen kustannuksella. Edellä mainitusta huolimatta Vuokranantaja on oikeutettu välittömästi tiedon saatuaan tekemään tai teettämään tarvittavat työt Vuokralaisen kustannuksella, mikäli huollon tai muun vaaditun toimenpiteen tekemättä jättäminen aiheuttaa välitöntä vaaraa ja/tai vahinkoa Vuokrauskohteelle, sen ympäristölle tai kolmannelle osapuolelle.

Mikäli Vuokralainen siirtää Vuokrauskohteeseen tekstiilejä, huonekaluja, koneita, laitteita tai muuta, jota ei ole puhdistettu ja/tai tarkistettu kaikesta Vuokrauskohdetta tai sen käyttäjien terveyttä tai hyvinvointia haittaavista tekijöistä, Vuokralainen vastaa kaikista näistä aiheutuvista ongelmista ja haitoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainitusta syistä johtuvista sisäilmanlaatuun vaikuttavista tekijöistä tai seuraamuksista eikä muistakaan sisäilmasta aiheutuneista haitoista tai vahingoista. Vuokralainen on erityisesti velvollinen huolehtimaan siitä, ettei Vuokrauskohteeseen tuoda mitään tekstiilejä, huonekaluja, koneita, laitteita tai muuta sellaisesta kohteesta, jossa on ollut sisäilmaongelmia tai muita vastaavia ongelmia.

Vuokralainen vastaa kaikista Vuokranantajan kuluista, jotka johtuvat tämän Vuokrasopimuksen mukaisten suoritusten perimisestä tai tähän Vuokrasopimukseen perustuvan edun valvomisesta.

9. VUOKRAUSKOHTEN SJOITTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Vuokralaisen on sijoitettava Vuokrauskohde siten, ettei sitä voida katsoa Kiinteistön osaksi. Vuokrauskohteeseen on sopivalla tavalla merkittävä, että se on Vuokranantajan omaisuutta eikä Vuokranantajan laittamia merkintöjä ei saa poistaa tai peittää.

Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa Vuokrauskohdetta tai sen osaa kolmannen osapuolen käyttöön eikä siirtää Vuokrauskohdetta uuteen sijoituspaikkaan ilman Vuokranantajan

etukäteen antamaa kirjallista lupaa.

10. VUOKRAUSKOHTEN PALAUTTAMINEN, PURKAMINEN JA POISKULJETUS

Vuokrauskohteen purkamisen ja kuljettamisen pois Kiinteistöltä vuokra-ajan päätyttyä suorittaa alkuperäinen Vuokranantaja. Vuokrauskohteen on oltava siirrettävissä välittömästi sovitun vuokra-ajan päätyttyä. Vuokrauskohteen tulee kuitenkin voida olla veloituksetta sijoituspaikallaan 3 kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen, ellei yhteisesti toisin sovita. Mikäli pois siirtämisen ja ennallistamisen aika ylittyy, alkaa Vuokranantaja maksamaan tilaajalle vastaavaa kuukausivuokraa, kuin viimeisin tilaajan maksama kuukausivuokra on ollut.

Ennen vuokra-ajan päättymistä, vuokrauskohteen purkamista ja kuljetusta Sopijapuolet sopivat katselmuksesta, jossa Vuokrauskohte tarkastetaan mahdollisten Vuokralaisen vuokra-aikana tekemien muutosten tai Vuokralaiselta veloittavien vaurioiden kartoittamiseksi. Tarkastuksesta tehdään pöytäkirja, jonka Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat allekirjoittavat.

Mikäli Vuokrauskohteen sovitun palautusajankohdan olosuhteet poikkeavat asennusajankohdan vastaavista olosuhteista ja tästä aiheutuu Vuokranantajalle lisäkustannuksia ja vuokratulon menetyksiä, Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa tästä aiheutuneet kustannukset, lisävuokrat ja vuokratulon menetykset Vuokralaiselta.

11. MAKSUEHDOT JA VEROT

Vuokranantajalla on oikeus periä laskutuspalkkiona 25,00 euroa jokaisesta Vuokralaiselle lähetetystä paperilaskusta. Sähköisesti tapahtuvasta laskutuksesta ei peritä laskutuspalkkiota.

Kaikki Vuokrasopimuksessa ilmoitetut hinnat ovat ilman arvonlisäveroa. Vuokranantajan Vuokralaiselta tämän Vuokrasopimuksen perusteella veloittamiin hintoihin ja maksuihin lisätään maksettaessa tai laskutettaessa kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero arvonlisäverolain mukaisesti.

Jos Vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vastaavan määrän.

Vuokralainen vastaa Vuokrauskohteen kiinteistöveron suorittamisesta. Muilta osin kumpikin Sopijapuoli vastaa omalta osaltaan siitä, että sen maksettavaksi kuuluvat ja tämän Vuokrasopimuksen mukaiset verot ja muut vastaavat maksut tulevat suoritetuksi. Sopijapuoli antaa tarvittaessa toiselle Sopijapuolelle selvityksen verovelvoitteisiinsa liittyen.

Jos arvonlisävero tai joku muu Vuokrasopimukseen liittyvä vero tai julkinen maksu muuttuu tai sellainen asetetaan tai jos viranomaisen tulkinta aiheuttaa sen, että Vuokrasopimukseen

liittyvä vero tai maksu, jota aikaisemmin ei ole peritty, määrätään maksettavaksi, hintoja muutetaan vastaavasti ja Vuokranantajalla oikeus veloittaa edellä mainitun kaltaiset maksut Vuokralaiselta.

Sopijapuoli ei saa kuitata toisen Sopijapuolen saatavaa vastasaatavallaan.

12. VASTUU JA VASTUUN RAJOITTAMINEN

Vuokrauskohte siirtyy Vuokralaisen hallintaan ja vastuulle Vuokrasopimuksessa sovitun vuokra-ajan alkaessa. Mikäli Vuokralainen suorittaa Vuokrauskohteessa ennen vuokra-ajan alkua toimenpiteitä, Vuokralainen vastaa ja kantaa riskin ko. toimenpiteiden suorittamisesta.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi vahingon tapahduttua ilmoittamaan vahingosta Vuokranantajalle sekä estämään ja rajoittamaan vahingon laajenemista.

Vuokranantaja ei ole vastuussa Vuokralaiselle välillisistä vahingoista, ellei vahinkoa ole aiheutettu tahallaan tai törkeällä tuottamuksella. Vuokranantajan vastuu Vuokrasopimuksen nojalla on kaikilta osin rajoitettu vahingon tapahtumahetken mukaiseen kolmen (3) kuukauden vuokraa vastaavaan määrään.

13. VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä Vuokrasopimus päättymään välittömästi ja/tai ottaa Vuokrauskohte haltuunsa, mikäli

- a. Vuokralainen laiminlyö suorituksen vuokranmaksusta säädetyssä tai sovitussa ajassa, tai
- b. Vuokralainen ei hoida Vuokrauskohteesta tämän Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti, tai
- c. Vuokralainen kieltää tai estää Vuokranantajaa tai tämän edustajaa tarkastamasta Vuokrauskohteesta, tai
- d. Vuokralainen haetaan selvitystilaan, konkurssiin tai velkasaneeraukseen, tai
- e. Vuokralainen on muutoin olennaisesti rikkonut tämän Vuokrasopimuksen ehtoja.

Mikäli tämä Vuokrasopimus edellä mainituilla irtisanomisperusteilla päättyy, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle jo erääntyneiden ja maksamattomien sekä jäljellä olevien vuokrien ja muiden maksujen lisäksi vähintään kahdentoista (12) kuukauden vuokran määrää vastaavan summan sekä korvaamaan Vuokranantajalle Vuokrauskohteen poiskuljetuksesta aiheutuneet kustannukset.

14. VUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän Vuokrasopimukseen on sovittava kirjallisesti molempien Sopijapuolten allekirjoittamalla sopimusmuutoksella tai vastaavalla, jotta ne olisivat päteviä.

Yllä sovitusta poiketen, Vuokranantaja voi vuokrasuhteen aikana päivittää Vuokrauskohteeseen liittyviä huolto- ja käyttöohjeita ilmoittamalla muutoksista Vuokralaiselle.

15. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrasopimus, vuokrasaatavansa ja/tai Vuokrauskohteen omistus kolmannelle osapuolelle ilman Vuokralaisen etukäteistä kirjallista hyväksyntää. Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokrat lyhentämättöminä kolmannelle osapuolelle, mutta kohdistamaan mahdolliset reklamaationsa alkuperäiselle Vuokranantajalle. Mahdollisesta siirrosta huolimatta alkuperäinen Vuokranantaja vastaa kuitenkin edelleen Vuokrauskohteesta tämän Vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

16. YLIVOIMAINEN ESTE

Ylivoimainen este tarkoittaa Sopijapuolen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevaa estettä, jota Sopijapuolen ei kohtuudella voida edellyttäneen ottaneen huomioon sopimuksen tekohetkellä ja johon Sopijapuoli ei kohtuullisina pidettävien toimenpitein ole voinut vaikuttaa eikä sitä tai sen vaikutusta estää ("Ylivoimainen Este"). Ylivoimaisena Esteenä pidetään mm. lakkoa, sulkua, boikottia, puolustustilaa, sotaa tai siihen rinnastettavaa aseellista konfliktia, luonnonmullistusta tai muuta poikkeuksellista sääolosuhdetta, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytystä sekä lain säännöstä tai valtion muuta sopimuksen mukaisen suorituksen estävää toimenpidettä.

Lukuun ottamatta velvoitetta maksaa Vuokrauskohteesta sovittua vuokraa ja muut erääntyneet saatavat, kumpikaan Sopijapuoli ei vastaa viivästyksistä ja vahingoista, jotka johtuvat Ylivoimaisesta Esteestä. Lakko, sulkua, boikotti ja muu työtaistelutoimenpide katsotaan Ylivoimaiseksi Esteeksi myös silloin, kun Sopijapuoli on itse sen kohteena tai siihen osallisena.

Sopijapuolen alihankkijan viivästys katsotaan myös Ylivoimaiseksi Esteeksi, mikäli viivästys johtuu Sopijapuolen alihankkijaa tai vastaavaa kohdanneesta Ylivoimaisesta Esteestä eikä vastaavaa hankintaa voida ilman kohtuuttomia kustannuksia tai ajanhukkaa hankkia muualta.

Sopijapuolen on viipymättä kirjallisesti ilmoitettava Ylivoimisesta Esteestä toiselle Sopijapuolelle. Sopijapuolen on vastaavalla tavalla ilmoitettava Ylivoimaisen Esteen päättymisestä.

17. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIKESKISYYSKÄSEN RATKAISEMINEN

Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säädöksiä.

Vuokrasopimuksesta ja sen tulkinnasta mahdollisesti aiheutuneet erimielisyydet, joista Sopijapuolet eivät ole päässeet neuvottelemalla yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Kummallakin Sopijapuolella on oikeus, ennen oikeudenkäyntimenettelyn alkamista tai sen aikana, hakea toimivaltaiselta oikeudelta väliaikaista kieltotuomiota tai turvaamistointa, mikäli se on tarpeen Sopijapuolen etujen ja oikeuksien turvaamiseksi mahdollisessa oikeudenkäyntimenettelyssä.