

**Vuokranantaja**

<b>Nimi</b>	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy		
<b>Y-tunnus</b>	2268637-3		
<b>Osoite</b>	PL 310, 33101 TAMPERE	<b>Sähköposti</b>	marika.yli-houhala@sykoy.fi
<b>Yhteyshenkilö</b>	Yli-Houhala Marika	<b>Puhelin</b>	0409691399
<b>Vuokranmaksutil</b>	FI80 1660 3000 0732 99 / NDEAFIHH		

**Vuokralainen**

<b>Nimi</b>	Tampereen kaupunki Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittika		
<b>Y-tunnus</b>	0211675-2	<b>Puhelin</b>	
<b>Osoite</b>	PL 5014, 02066 DOCUSCAN	<b>Sähköposti</b>	
<b>Yhteyshenkilö</b>	Anni Andrejeff	<b>Puhelin</b>	040 630 9358
<b>Verkkolaskuosoite</b>	0037021167521350	<b>Välittäjä</b>	CGI, 003703575029

**Vuokrauskohte ja vuokra**

<b>Vuokrauskohte</b>	Tampere, Hervannan kampus, Konetalo		
<b>Osoite</b>	Korkeakoulunkatu 6, 33720 TAMPERE		
<b>Käyttötarkoitus</b>	Varasto, lämmin	<b>Pinta-ala yhteensä</b>	31,0 m <sup>2</sup>

**Kohde-erittely: vuokran ja erilliskorvauksen määrä**

Konetalo, Korkeakoulunkatu 6, 33720 TAMPERE								
<b>Kohde, nimi</b>	<b>Kerros</b>	<b>Pinta-ala</b>	<b>Huoneistotyyppi</b>					
Varastotila 1433	1	31,0 m <sup>2</sup>						
<b>Voimassaolo</b>	<b>Maksulaji</b>	<b>Määrä</b>	<b>Yksikköhinta</b>	<b>Veroton vuokra €</b>	<b>ALV %</b>	<b>Veron määrä €</b>	<b>Verollinen vuokra €</b>	<b>Perusindeksi ja pisteluku</b>
01.07.2026-31.01.2031	Toimitilavuokra	31,00	8,50 €/m <sup>2</sup>	263,50	25,5	67,19	330,69	elinkustannus
<b>Yhteensä €/kk</b>				263,50		67,19	330,69	

Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.		
<b>Maksujakso</b> yksi (1) kk	<b>Maksukuukaudet</b> joka kuukausi	<b>Maksujakson aloituskuukaudet</b> joka kuukausi
<b>Viivästyskorko</b> kulloinkin voimassaolevan korkolain mukainen		<b>Eräpäivä</b> kuukauden 5. päivänä

**Vuokra-aika**

<b>Sopimus voimassa</b> määräaikainen	<b>Vuokra-aika alkaa</b> 01.07.2026	<b>Vuokra-aika päättyy</b> 31.01.2031	<b>Hallintaoikeus alkaa</b> 01.07.2026
--	--	--	---

**Vuokrantarkistus**

<b>Vuokrantarkistus on sidottu elinkustannusindeksiin.</b> Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.
<b>Tarkistuksen lisätiedot</b> Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Tarkistuksessa käytetään syyskuun indeksä. Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 01.01.2027.

**Muut ehdot**

Tila vuokrataan nykykunnossa ja ainoastaan varastokäyttöön.

**AVAIMET**  
Vuokralaiselle ohjelmoidaan tarvittava määrä kulunvalvontatunnisteita / ILOQ-avaimia heillä jo nyt käytössä oleviin kulunvalvontatunnisteisiin ja avaimiin. Vuokrasuhteen kestäessä mahdollisesti tarvittavista lisäavaimista veloitetaan kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Vuokrakauden päättyessä vuokralainen palauttaa saamansa avaimet. Mikäli kaikkia avaimia ei palauteta, voidaan mahdolliset lukituksen muutos- tai avainten ja kulunvalvontatunnisteiden uusimiskustannukset veloittaa vuokralaiselta.

**SÄHKÖLASKUTUS**  
Vuokra sisältää sähkön, kun tila on normaalissa varastokäytössä.

**SIIVOUS**  
Vuokralainen huolehtii itse toimitussopimusten tekemisestä rakennukselle kulloinkin valitun siivouspalveluyrittäjän kanssa ja maksaa kustannukset suoraan tuotteen tai palvelun suorittajalle.

**TILOIHIN SOVITUT MUUTOSTYÖT VUOKRASUHTEN ALKAESSA**  
Tiloihin ei tehdä muutostöitä.

**MUUT EHDOT**  
Tämän sopimuksen veloitteiden täyttämiseksi ei toimiteta vakuutta.

Liitteen 3 SYK Yleiset ehdot toimitilavuokraus 01052025 kappale 13.2. korvataan tekstillä: Vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat ja erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli riitoja ja erimielisyyksiä ei pystytä ratkaisemaan sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla kolmen kuukauden kuluessa jomkumman osapuolen neuvottelualoitteesta, ratkaistaan sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet lopullisesti Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

**ASIATARKASTAJA**  
Marika Yli-Houhala, vuokrausasiantuntija

**ALLEKIRJOITUS**  
Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Osapuolet tallettavat allekirjoitusten jälkeen sähköisen järjestelmän kautta saadun sopimuskappaleen itselleen.

**Liitteet**

- 1) Pohjakuva
- 2) Vastuunjakotaulukko
- 3) Vuokrasopimuksen yleiset ehdot

**Sopimuksen voimaantulo ja allekirjoitukset**

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

**Paikka ja aika**

**Vuokranantaja** Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

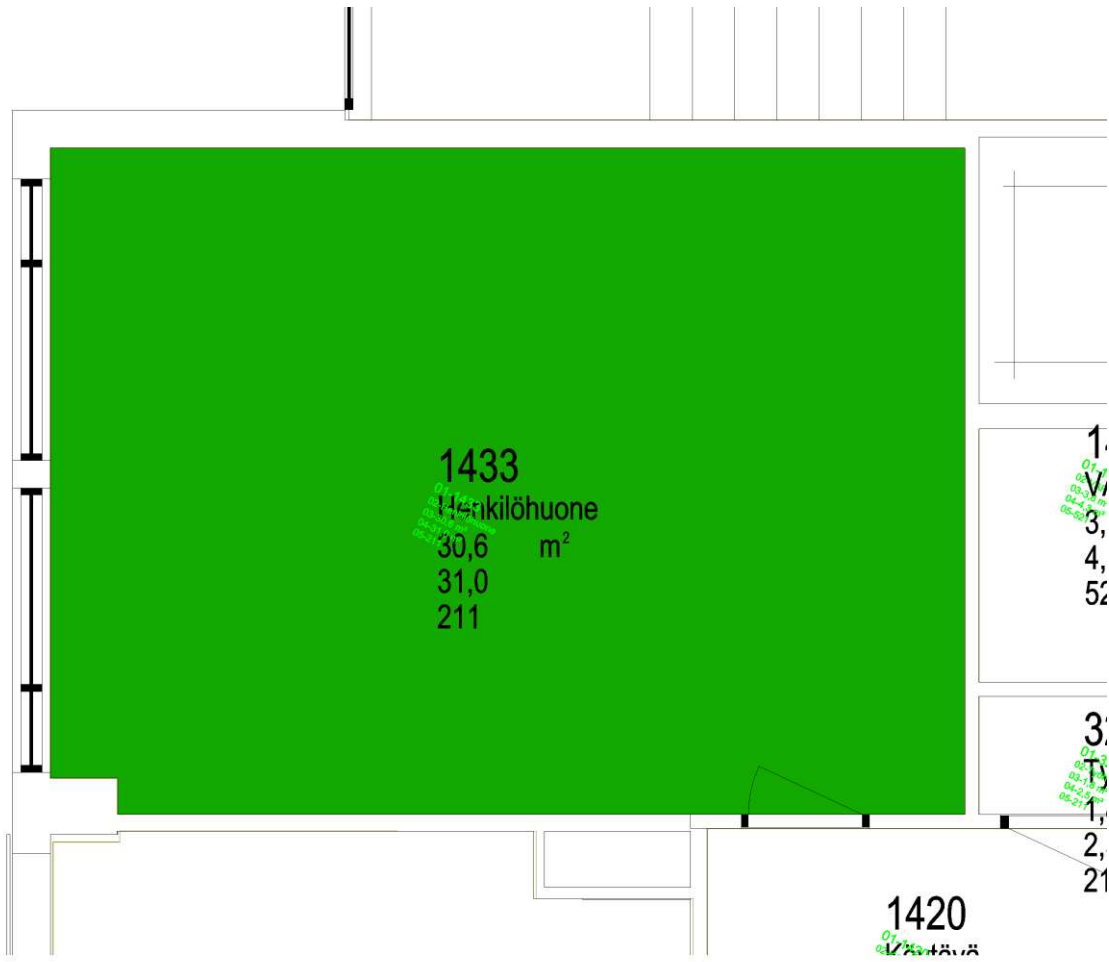
Julia Skovbjerg  
Johtaja, asiakkuudet ja vuokraus

**Paikka ja aika**

**Vuokralainen** Tampereen kaupunki Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Virpi Ekholm  
Kiinteistöjohtaja

Korkeakoulunkatu 6, 1.kerros



**VASTUUNJAKOTAULUKKO**

<b>Vuokranantaja</b>	<b>Vuokralainen</b>
----------------------	---------------------

Vastuunjakotaulukkoa noudatetaan Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n (SYK) vuokrasopimuksissa 1.5.2025 alkaen.

Lähtökohtana on muodostaa kuva vuokranantajalle ja vuokralaiselle kuuluvista vastuista.

Tavanomainen kuluminen ei aiheuta vuokranantajalta toimenpiteitä vuokrasuhteen aikana.

Vuokralainen vastaa, jos on kyse rikkoutumisesta, väärinkäytöstä tms.

Mikäli vuokrakauden aikana tehdään vuokralaismuutoksia, siirtyy näiden ylläpito- ja uusimisvastuu vuokralaiselle.

Vuokralainen vastaa omista hankinnoista ja niiden ylläpidosta sekä uusimisesta.

*Vastuunjakotaulukossa on eritelty usean vuokralaisen rakennuksia koskevat huomiot. Lähtökohtaisesti SYK vastaa yhteiskäyttöisistä tiloista.*

**Ylläpitotehtävät ja kulutusmaksut**

Taulukossa on kuvattu eri ylläpitotehtävien mukainen vastuunjako sekä vastuut kulutusmaksuista.

**Yleinen**

Taulukko kuvaa vastuunjakoa vuokranantajan ja vuokralaisen välillä rakennukseen ja/tai huoneistoon liittyen.

Taulukko ei ota kantaa rakennus- ja/tai huoneistokohtaiseen varustelutasoon.

Rakennuksen ja huoneiston varustelutaso vuokrakauden alkaessa määrittää ylläpidettävän varustelutason.

<b>YLLÄPITOTEHTÄVÄT JA KULUTUSMAKSUT</b>	<b>Vuokranantaja</b>	<b>Vuokralainen</b>	<b>Huom.</b>
<b>1. Hallinto</b>			
Tekninen- ja hallinnollinen isännöinti	X		
Pelastussuunnitelma -kiinteistön yleistiedot	X		Kumpikin vastaa osaltaan tietojen ajantasaisuudesta. SYK toimittaa alustan pelastussuunnitelmalle.
Pelastussuunnitelma - vuokratilat/rakennuksessa harjoitettava toiminta		X	Kumpikin vastaa osaltaan tietojen ajantasaisuudesta.
<b>2. Käyttö ja huolto</b>			
Yleiset huolto- ja korjaustoimet; ennakko- ja määräaikaishuollot / Kiinteistön huolto-ohjelman mukaiset huollot ja vikaantumisista johtuvat korjaukset	X		
Huoltokirjan ylläpito	X		
Ylläpidon päivystyspalvelu, help desk	X	(X)	Palvelupyynnöt vuokralaisen toimesta; www.sykyoy.fi -sivuston kautta.
Hissihuolto	X		
Ilmastointijärjestelmät, puhdistukset	X		
Sähkönkäytön johtaja (STL 1135/2016)	X		
Kiinteistön energianseuranta sisältäen mittaroinnin ja mittareiden lukemisen sekä kulutusraportit	X		
Kiinteistöautomaation hälytysten hoitaminen	X		
Piirivartiointi tarvittaessa (rakennuksen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi)	X		Koskee usean vuokralaisen rakennuksia. Yhden vuokralaisen rakennuksissa ei ole SYKin kautta piirivartiointia.
Vuokrattujen tilojen vartiointi		X	
Vuokrattujen tilojen avainhallinta		X	Vuokralaisen kadottamien avainten takia tehtävä lukkojen sarjoitus laskutetaan vuokralaiselta.
Ilkivaltakorjaukset; ulkona	X		
Ilkivaltakorjaukset; vuokralaisen tilat		X	
Vuokralaisen omien laitteiden; erityis-/prosessilaittehuolto		X	
Kiinteällä valonlähteellä varustetun valaisimen uusinta/korjaus	X		
Vaihdettavalla valonlähteellä varustetun valaisimen lampunvaihto		X	

VASTUUNJAKOTAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	
<b>3. Ulkoalueiden hoito</b>			
Puhtaanapito	X		
Kevät- ja syysiivous	X		
Nurmikon leikkaus ja rikkaruohontorjunta	X		
Talvikunnossapito (lumityöt ja liukkauden torjunta)	X		
Piha- ja pysäköintialueen maalausmerkintöjen ylläpito	X		
Liputus; viralliset ja vakiintuneet liputuspäivät	X		
Kunnossapito (esim. valaisinpylvään oikaisu)	X		
Pihavalaisimien lampun vaihto	X		
Pysäköintialueen operointi ja sähköautojen latausoperaattorit	X		Varustelutason mukaan.
<b>4. Siivous</b>			
Vuokratut tilat; ylläpito ja perussiivous		X	Sisältää valaisinten puhtaanapidon. Vuokralainen vastaa tilojen loppusiivouksesta vuokrakauden päättyessä (loppusiivouksen jälkeen tiloissa mm. pinnat puhtaata (myös yläpölyt pyyhitty), tahrat/jäljet poistettu, ikkunat puhtaata, tekstiilimatot puhtaata).
<i>Yhteiskäyttöiset tilat; ylläpito ja perussiivous + ikkunoiden pesu</i>	X		Koskee usean vuokralaisen rakennuksia.
Tekniset tilat (vuokrasopimuksen ulkopuoliset tilat)	X		Vuokralaisella ei pääsyä teknisiin tiloihin.
Ikkunoiden pesu		X	
<b>4.1. Vaihtomatot</b>			
Vuokratut tilat; vaihtomatot		X	
<i>Yhteiskäyttöiset tilat; vaihtomatot</i>	X		Koskee usean vuokralaisen rakennuksia.
<b>4.2. Hygieniatuotteet</b>			
Vuokratut tilat; hygieniatuotteet (mm. paperit, saippuat yms.)		X	
<i>Yhteiskäyttöiset tilat; hygieniatuotteet (mm. paperit, saippuat yms.)</i>	X		Koskee usean vuokralaisen rakennuksia.
<b>5. Lämmitys</b>			
Lämpömaksut (perus- ja kulutusmaksu)	X		
<b>6. Vesi ja jätevesi</b>			
Vesi ja viemärimaksut (jätevesi ja hulevesimaksut)	X		Mahdollinen erikseen sovittu veloitus, jos käyttö poikkeaa tavanomaisesta.
Teollisuusjätevesisopimus		X	Riippuen vesihuoltolaitoksen vaatimuksista.
Vesi- ja viemärijärjestelmien puhdistus ja tyhjennys	X		Sis. erottimet ja sakka-altaat.
<b>7. Sähkö</b>			
Sähkö Sopimus	X		
Kiinteistö- ja käyttö sähkö; kulutusmaksut		X	Erikseen sovittu veloitus.

VASTUUNJAKOTAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	
<b>9. Jätehuolto</b>			
Jätteiden keräys, lajittelu sisätiloissa ja vieminen kiinteistön jätepiesteelle		X	
<i>Jätteiden keräys, lajittelu yhteiskäyttöisissä tiloissa ja vieminen kiinteistön jätepiesteelle</i>	X		<i>Koskee usean vuokralaisen rakennuksia.</i>
Kiinteistön jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus (alueella kerättävät lakisääteiset yhdyskuntajätteet; energiajäte, polttokelpoinen, sekajäte, biojäte, pakkausmuovi (kuluttajamuovipakkaukset/yritysten muovipakkaukset), keräyspahvi/kartonki, keräyspaperi, lasipakkaukset, pienmetalli, lietteet/rasvan-, hiekan- ja öljynerotuskaivot)	X		SYK vastuulla paalien teko.
Ongelmajätteet: vaaralliset jätteet, vuokralaisten omat 'tuotantojätteet', muutto- ja remonttijätteet, tuhottavat asiakirjat (turvapaperi), SER-jäte, neutralointikaivojen sakkapesät, ravintoloiden öljyt, kuormalavat		X	
Purun- ja pölynpoistojärjestelmien tyhjennys		X	
<b>10. Vahinkovakuutukset</b>			
Kiinteistövakuutus; kiinteistönomistaja vastaa oman omaisuutensa vakuuttamisesta	X		Vuokralainen vastaa oman omaisuutensa vakuuttamisesta.
<b>11. Vuokrat (tontti)</b>			
Pääosa SYKin kiinteistöistä omalla tontilla	X		
<b>12. Kiinteistövero</b>			
Rakennus ja tontti	X		
<b>13. Korjaukset</b>			
Kiinteistön vuosi- ja ylläpitokorjaukset	X		SYK vastaa vuokrasuhteen aikaisista korjaustarpeista.
Tilojen korjaukset ja tilamuutokset vuokralaisen tiloissa		X	Vuokralainen vastaa vastuullaan olevista korjauksista. Vuokralaisen on aina pyydettävä lupa muutostöihin vuokranantajalta. Vuokralainen vastaa pintojen ennallistamisesta vuokrakauden päättyessä.

YLEINEN	Vuokranantaja	Vuokralainen	Huom.
<b>Rakenteet</b>			
Perustukset	X		
Rakennusrunko	X		
Julkisivu	X		
Kiinteät julkisivulasitukset	X		
Yläpohjarakenteet	X		
Kantavat väliseinät	X		
Kevyet väliseinät	X	(X)	Vuokralainen vastaa muutoksista vuokrakauden aikana.
Ovet ja ovivarusteet	X		Sis. helat ja muut varusteet kuten, saranat, kahvat, ovipumput / ovensuljin. Varustelutason mukaan.
Ikkunat	X	(X)	Ikkunan sisäpinnat vuokralaisen vastuulla.

VASTUUNJAKOTAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	
<b>Sisäpinnat</b>			
Alakatot	X	(X)	Vuokralainen vastaa muutoksista vuokrakauden aikana.
Eryitysväliseinät; kiinteät tilanjakoseinät (esim. wc- ja suihkutiloissa)	X	(X)	Vuokralainen vastaa muutoksista vuokrakauden aikana.
Lattiapinnat	X	(X)	Vuokralainen vastaa muutoksista vuokrakauden aikana.
Seinäpinnat	X	(X)	Vuokralainen vastaa muutoksista vuokrakauden aikana.
Henkilö- ja tavarahissit	X		Varustelutason mukaan.
Porrasnostimet ja -hissit	X		Varustelutason mukaan.
Nosto-ovet/pikarullaovet	X		Varustelutason mukaan.
<b>Lukitus</b>			
Lukosto: Ulko-ovet, huoneiston ovet, väliovet (sis. lukkorungon, vastalevyt, avainpesä)	X	(X)	Sähköinen lukkorunko (esim. solenoid- ja moottorilukkorungot) ulko-ovissa SYK vastuulla, sisäovissa vuokralaisen vastuulla (paitsi inva-ovet, joissa sähköinen lukkorunko SYK vastuulla).
Oviautomaatiikka (liukuovi, nosto-ovi ja taitto-ovien automaatiikka) sekä sähköinen ovipumppu ja esteettömyyspainike. Sähköinen lukkorunko esteettömyysovissa.	X		
<b>Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>			
Vesi- ja viemärijärjestelmät	X		Sis. erottimet ja sakka-altaat.
Liittymismaksut	X		
Vesi- ja viemärikalusteet	X		
Runkoverkostot ja verkostot huoneeseen saakka	X		Toimintaan liittyvät erityisverkostot erikseen sovitusti.
<b>Ilmanvaihtojärjestelmät</b>			
Yleisilmanvaihto	X		
<b>Jäähdytysjärjestelmät ja olosuhteiden hallinta</b>			
Vedenjäähdytysjärjestelmät	X		
Tilajäähdytys- ja lämmitysjärjestelmät (jäähdytyspalkit ja -konvektorit huonetiloissa)	X		
Tilaolosuhteiden hallintajärjestelmä	X		Varustelutason mukaan.
Jäähdytyksen liittäminen vuokralaisen laitteisiin		X	
<b>Palontorjuntajärjestelmät</b>			
Liittymismaksut	X		
Lain vaatimat kiinteistön järjestelmät (rakentamisluvan edellyttämät) ja sammutusvälineet	X		
Paloilmaisinjärjestelmä (keskitetty kiinteistön järjestelmä)	X		Varustelutason mukaan.
Sprinklerjärjestelmä (keskitetty kiinteistön järjestelmä)	X		Varustelutason mukaan.
Automaattiset sammutusjärjestelmät	X		Varustelutason mukaan.
Vuokralaisen prosessikohtaiset sammutusjärjestelmät ja käsiammuttimet		X	Varustelutason mukaan.
Rakennusluvan edellyttämät käsiammuttimet	X		
Pikapalopostit	X		
Sammutuspeitteet, pelastushuput		X	
Huoneiston palovaroitimet		X	Mikäli ei keskitettyä kiinteistön järjestelmää.

VASTUUNJAKOTAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	
<b>Muut LVI-järjestelmät</b>			
Keskuspölynpoistolaitteet: kiinteät asennukset /perusjärjestelmä	X		Varustelutason mukaan.
Keskuspölynpoistolaitteet: lisävarusteet, kuten kuljetussäiliöt, imurijärjestelmään liitettävät suuttimet ja varret, ilmanpuhdistimet		X	Varustelutason mukaan.
Purunpoistojärjestelmä ja -kontti	X		Varustelutason mukaan.
<b>Rakennusautomaatio</b>			
Rakennusta palvelevat ohjelmistot, laitteet ja kaapelointi, yms.	X		
Energiamittausjärjestelmä	X		
<b>Sähköjärjestelmät</b>			
Sähköliittymän liittymismaksut	X		Kulutus vuokralaisen kustannus. Laskutusperuste vuokrasopimuksella.
Kiinteistöön tulevat kuituliittymät	X		
Tietoliikenneliittymä		X	
Kiinteistövalvontajärjestelmän liittymä	X		
<b>UPS- laitteet ja suodattimet</b>			
Keskuskohtainen UPS-järjestelmä	X		Varustelutason mukaan.
Rakennuksen UPS-laitteet	X		Varustelutason mukaan.
Erilliset UPS-laitteet		X	
<b>Valaistus</b>			
Tilojen kiinteä yleis- ja turvavalistus (peruskäytön edellyttämä valaistus)	X		
Valaisin- / virtakiskot ja niillä tuotettu yleisvalaistus	X	(X)	Valaisinkiskoon kiinnitettävät valaisimet vuokralaisen vastuulla.
Sisustusvalaisimet		X	
Julkisivuvalaistus	X		
<b>Äänentoisto- ja merkinantajärjestelmät</b>			
Ajannäyttöjärjestelmä		X	
AV-järjestelmien kiinteä kaapelointi		X	
AV-järjestelmien laitteet		X	
Muut käyttäjän erilliset järjestelmät ja AV-laitteet		X	
<b>Kiinteistön IT-järjestelmät</b>			
Yleiskaapeloinnin jakamoille tulevat runkokuidut	X		
Eriytynyt tietoverkon liittymäjohto rakennuksen sisällä (käyttäjän sisäisen verkon/jakamoiden väliset kuituyhteydet)		X	
Yleiskaapelointi sis. huoneistokohtainen kaapelointi		X	
Talotekniikkaverkko	X		
Aktiivilaitteet		X	
Langaton verkko vuokralaisen tilat		X	
<b>Turva- ja valvontajärjestelmät</b>			
Paloilmoitusjärjestelmät - rakennusluvan edellyttämät	X		
Paloilmoitusjärjestelmät - vuokralaisen toiminnan edellyttämät		X	
Savunpoiston- ja sammutusohjausjärjestelmät	X		Varustelutason mukaan.
Rikosilmoitusjärjestelmät		X	
Kamera-/videovalvontajärjestelmät		X	
Kulunvalvontajärjestelmä (kiinteistön)	X	(X)	Varustelutason mukaan. Vuokralaisen tilat ovat vuokralaisen kulunvalvonnassa.
Muut turva- ja valvontajärjestelmät		X	
<b>Muut järjestelmät</b>			
Digiopastejärjestelmä (esim. ovenpielinäytöt)		X	
Digi-infojärjestelmä		X	

VASTUUNJAKOTAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	
<b>Opasteet ja mainoskilvet</b>			
Opasteet yleisissä tiloissa	(X)	X	Vuokranantaja antaa luvan ja vuokralainen hankkii. Usean vuokralaisen rakennuksissa vuokranantaja vastaa yleisopasteista. Lisäksi ohjeistuksen mukaisesti yleisten tilojen vuokralaiskohtaiset opasteet.
Vuokralaisen tunnus- ja mainoskilvet yleistiloissa ja julkisivussa (muut kuin vuokralaisen tilat)		X	Erillinen sopimus.
<b>Kalusteet ja varusteet</b>			
Kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt tiloissa	X		
Irtokalusteet, -varusteet ja -laitteet		X	
Tilanumerointi	X		
<b>Säilytys ja naulakot</b>			
Kiinteät peilit	X		Varustelutason mukaan.
Kiinteät naulakostot	X		Varustelutason mukaan.
Kiinteät ripustuskoukut ja koukustot	X		Varustelutason mukaan.
<b>Verhot ja kaihtimet</b>			
Sälekaihtimet väliasennuksella	X	(X)	Varustelutason mukaan. Lisäykset vuokralaisen vastuulla.
Sälekaihtimet pinta-asennuksella ikkunoilla		X	Varustelutason mukaan.
Sälekaihtimet pinta-asennuksella, esim. sisäikkunoissa, ovissa		X	
Verholaudat, -kiskot ja liu'ut ikkunoissa	X		Varustelutason mukaan.
Verholaudat, -kiskot ja liu'ut tilojen sisäikkunoissa		X	
Kiinteästi asennetut pimennysverhot, esim. kattoikkunat, sähkötoimiset verhot	X		Varustelutason mukaan.
Ikkuna- / sisustusverhot, taustaverhot		X	
Verhot verhokiskoihin, rullaverhot, lamelliverhot (pinta-asennukset)		X	
<b>Jäteastiat ja roskikset</b>			
Kiinteistön jäteastiat ulkona, jätepussikehikot, jätepuristimet/-paalaimet	X		SYK vastuulla paalien teko.
Roskakorit ja jätteiden lajitteluastiat sisällä (myös sosiaalityilat)		X	
Vuokralaisen toimintaa palvelevat jäteastiat ja ongelmajäteastiat		X	
<b>TILAKOHTAISET HUOMIOT</b>			
<b>Ravintolatilat ja valmistuskeittiö</b>			Erillinen sopimusliite, mikäli vuokrattu ravintolatilat.
Kiinteät tarjoilutiskit ja -linjastot, tasot			
Kiintokomerot			
Pakkas- ja kylmähuoneet			
Toimintaan liittyvät järjestelmät ja laitteistot			
Keittiön laitteet, tarjoiluvälineet yms.			
<b>Yleiset tilat</b>			
Kiinteät tuulikaappimatot ja ritalät	X		
Ilmoitus- ja kiinnitystaulut		X	
Kiinteät akustiikkalevyt	X		
Defibrillaattori ja muut ensiapuvälineet		X	
<b>Tauko-/pienkeittiötilat</b>			
Kiinteät pöytätasot ja keittiökaapit	X		
Keittiölaitteet (esim. jääkaappi, astianpesukone, integroitu mikro)	X		
Keittiön irtain varustus ja pienlaitteet (esim. kahvinkeitin, mikro)		X	

VASTUUNJAKOTAULUKKO	Vuokranantaja	Vuokralainen	
<b>Hygieniatilat</b>			
Allaspeilit ja -hyllyt/ peilikaapit	X		
Wc-tilojen annostelijat (esim. saippua, käsidesi) ja paperi-/pyyhetelineet/kuivaimet ja roskakorit		X	
<b>Siivoustilat</b>			
Siivoustilojen hyllyt ja kiinteät varusteet (kiintokalusteet; siirtohyllyjärjestelmä)	X		
Siivoustilojen koneet (esim. pyykinpesukone, kuivausrumpu, kuivauskaappi)		X	
Siivoustilojen koneiden liityntävarusteet; vesi ja sähköpisteet	X		Varustelutason mukaan. Vuokralainen hankkiin pintahiekkanerottimen tarvittaessa.
<b>Varastotilat</b>			
Kiinteät hyllyt	X		
<b>VSS-tilat</b>			Sovelletaan, mikäli kohteessa VSS-tilat.
VSS-tilojen laitteet	X		
VSS-tilojen varusteet	X		SYK vastaa pakollisista lain vaatimista varusteista.
VSS-tilojen lisävarusteet		X	
<b>ULKOALUEET</b>			
<b>Opasteet</b>			
Kiinteistöön liittyvä yleisopastus (esim. ohjaavat opastekilvet)	X		
Alue- ja tonttiopaste, liikennemerkkit ja nimikyltit (ulkona)	X		
<b>Varusteet</b>			
Pihavalaistus; pylväs ja valonlähde	X		
Kiinteät ulko- ja pihakalusteet	X		
Pyörätelineet ja katokset	X		
Lipputangot ja Suomen liput	X		
Postilaatikot	X		
Piharoskakorit	X		

## **VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT**

Näitä ehtoja sovelletaan Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n vuokrasopimuksissa 1.5.2025 alkaen.

### **1. Vuokraohteen käyttö**

- 1.1. Vuokrakohde on vuokrattu vuokrasopimuksessa mainittua käyttötarkoitusta varten. Vuokralainen ei ole ilman vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta oikeutettu harjoittamaan vuokraohteessa muuta toimintaa kuin vuokrasopimuksessa määritelty käyttötarkoitus käsittää. Tämän ehdon vastainen toiminta oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Vuokralainen on vuokranantajan pyynnöstä velvollinen vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa toimittamaan vuokranantajalle sellaiset vuokranantajan kohtuudella edellyttämät tiedot, jotka osoittavat vuokraohteessa harjoitetun toiminnan olevan tämän sopimuksen ehtojen mukaista.
- 1.2. Vuokralaisen tulee noudattaa vuokraohteen käytössä sekä kaikessa vuokraohteessa harjoittamassaan toiminnassa siihen soveltuvaa lainsäädäntöä ja viranomais määräyksiä. Vuokralainen vastaa itse vuokraohteessa harjoittamansa toiminnan mahdollisesti edellyttämien lupien hankkimisesta. Vuokralaisen vuokraohteessa harjoittama toiminta ei saa aiheuttaa häiriötä kohteen muille vuokralaisille eikä sivullisille.
- 1.3. Vuokralainen on tutustunut vuokraohteeseen ja todennut sen laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei vuokraohteen kunnosta sekä muutostöistä ole erikseen sovittu tässä sopimuksessa tai muutoin kirjallisesti vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Vuokraohteen hallintaan saamisen viivästyminen ei oikeuta vuokralaista vahingonkorvaukseen tai sopimuksen purkamiseen.
- 1.4. Vuokralaisen tulee huomioida vuokranantajan Vastuullisuuspolitiikka toiminnassaan.

### **2. Vuokra, erilliskorvaukset ja vuokravakuus**

- 2.1. Vuokra koostuu toimitilavuokrasta tai vaihtoehtoisesti erillisestä pääomavuokrasta ja ylläpitoavuokrasta vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuokraohteen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittely perustu pelkästään pinta-alaan, eikä vuokraa tarkisteta vuokraohteen todellisen pinta-alan perusteella, mikäli se poikkeaisi vuokrasopimuksessa esitetystä pinta-alasta.

- 2.2. Siltä osin kuin vuokrasopimuksessa ei ole toisin todettu, vuokralaisen vuokran maksuvelvollisuus alkaa sinä päivänä, kun vuokrakohte luovutetaan vuokralaisen hallintaan. Mikäli vuokralainen on velvollinen asettamaan vuokravakuuden, vuokravakuus on asetettava ennen vuokrakohteen hallinnanluovutusta, ellei muusta ajankohdasta ole sovittu. Vakuus annetaan kaikkien vuokralaisen vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden vakuudeksi. Vuokranantaja ei maksa korkoa vakuudelle.
- 2.3. Vuokralainen suorittaa vuokrasopimuksen ja sen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti vuokranantajalle ylläpitovuokraa vuokranantajan vastuulle kuuluvien tehtävien aiheuttamista kustannuksista tai korvaa em. kustannukset osana toimitilavuokraa (riippuen siitä, koostuuko vuokraa erillisistä pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta vai pelkästään toimitilavuokrasta).
- 2.4. Vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen ja sen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti vuokralaiselle kuuluvista kustannuksista ja vuokralaiselle osoitettujen tehtävien suorittamisesta kustannuksellaan.
- 2.5. Vuokrasopimuksella voidaan sopia arvioituun tai mitattuun kulutukseen perustuvia erilliskorvauksia.
- 2.6. Mikäli vuokralainen kuluttaa toiminnassaan energiaa, vettä tai muuta vastaavaa hyödykettä taikka tuottaa lämpöä, jotain jätelajia, jätevetä tai muuta vastaavaa ainetta olennaisesti rakennuksen tai tilan normaalia käyttöä enemmän, vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaiselta aiheuttamisperiaatteen ja aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaan määräytyvä erilliskorvaus sanottujen hyödykkeiden tai aineiden kokonaiskulutuksesta/-tuotannosta. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle ilman aiheutonta viivytystä, mikäli sen tiedossa tai kohtuudella ennakoitavissa on tällaista olennaisesti normaalia käyttöä suurempaa kulutusta. Mikäli vuokralaisen toiminta edellyttää olennaisesti tavallisesta laajempaa jätehuoltoa siten, että vuokrakohteen jätehuoltoa ei ole tarkoituksenmukaista järjestää osana vuokranantajan järjestämää kiinteistön jätehuoltoa, vuokralainen on vuokranantajan pyynnöstä velvollinen järjestämään jätehuollon itse kustannuksellaan.
- 2.7. Jos vuokralainen jättää maksamatta eräänntyneen vuokran tai viivästyskoron taikka muutoin jättää täyttämättä vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus realisoida vuokralaisen antama vakuus ilman tuomiota tai päätöstä (esim. muuttamalla vuokralaisen antama pantti rahaksi pantinomistajaa kuulematta). Jos vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa palauttaa kaikki sen haltuun luovutetut avaimet tai muut mahdolliset kulkutunnisteet, vuokranantaja on oikeutettu käyttämään vakuutta vuokrakohteen lukituksen uudelleen sarjoitukseen. Vuokranantajalla on oikeus käyttää vakuutta myös vuokralaisen aiheuttaman vahingon korjaamiseen.

**3. Arvonlisävero ja muut julkisoikeudelliset maksut**

- 3.1. Vuokraan, erilliskorvauksiin ja muihin vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Arvonlisäveron määrä lasketaan käyttämällä ao. maksun eräpäivänä voimassa olevaa arvonlisäverokantaa.
- 3.2. Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritellyllä tavalla jatkuvaan vähennykseen oikeuttavaan toimintaan siten, että vuokranantajalla on oikeus täysimääräisiin arvonlisäverovähennyksiin.
- 3.3. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron, hoitokuluista vähentämättä jäävän veron määrän ja muiden maksujen (ml. mahdollinen veronlisäys ja viivästysseuraamukset) mukaan. Vuokralainen vastaa myös kaikesta vahingosta ja kustannuksista, jotka mahdollisesti aiheutuvat tilojen vähennykseen oikeuttamattomasta käytöstä ali- tai edelleenvuokrauksessa.
- 3.4. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan lisätä vuokraan niiden voimaantulosta lukien.

**4. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus**

- 4.1. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Kielto koskee myös liikkeenluovutustilanteita.

**5. Vuokrauskohte, vuokrauskohteen kunto ja ylläpito**

- 5.1. Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokralaisella on velvollisuus tarkistaa vuokrauskohte ja sen kunto hallinnanluovutuksen yhteydessä.
- 5.2. Vuokralainen ja vuokranantaja vastaavat kiinteistön ylläpidosta ja uusimisesta vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Selvyden vuoksi todetaan, että kiinteistön perusparannustoimenpiteistä ja vuosikorjauksista päättää vuokranantaja.

- 5.3. Vuokranantaja vastaa ja huolehtii kustannuksellaan vuokrakohteen sijaintikiinteistön perusjärjestelmien ylläpidosta ja sen rakenteellisiin osiin tarvittavista uusimisista ja korjauksista vastuunjakotaulukon ja vuokrasopimuksen muiden määräysten mukaisesti, ellei em. järjestelmien tai rakennusosien kuluminen tai rikkoutuminen aiheudu vuokralaisen toiminnasta tai siitä, että vuokralainen on laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia vuokrakohteesta tai rikkonut tämän vuokrasopimuksen ehtoja. Vuokralaisen tulee mahdollistaa vuokranantajan ja/tai sen osoittamien palveluntarjoajien pääsy vuokrakohteeseen vuokranantajan vastuulle kuuluvien toimenpiteiden suorittamiseksi. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle viipymättä vuokrakohteessa havaitsemistaan tai kohtuudella havaittavissa olevista vioista ja puutteista.
- 5.4. Mikäli vuokrattavaan kokonaisuuteen kuuluu tiloja, jotka eivät viranomaisten ilmoituksen mukaan tai osapuolten kesken yhteisesti todetusti vastaa tiloille tämän vuokrasopimuksen mukaisesti asetettuja vaatimuksia, osapuolet sopivat yhteisesti erikseen, että tästä osuudesta peritä vuokraa ja/tai että vuokrakohtetta muutetaan siten, että ko. tilat poistetaan vuokrakohteesta joko väliaikaisesti tai pysyvästi. Selvyiden vuoksi todetaan, että jos vuokralaisen toimintaa koskeva lainsäädäntö tai viranomaismääräykset muuttuvat vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen, vuokralainen vastaa itse tällaisista muutoksista aiheutuvista kustannuksista.
- 5.5. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omaan toimintaansa liittyvien tai vuokralaisen prosessia palvelevien kalusteiden laitteiden, koneiden, järjestelmien tms. huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta sekä vuokrakohteen sisäpuoliseen sisustukseen liittyvistä korjaus- ja muutostöistä (ml. maalaus, tapetointi, lattianpäällykset, ovi- ja ikkunakorjaukset ja muut tavanomaiset vuokrakohteen sisäpuolisiin tiloihin liittyvät pienkorjaukset ja -toimenpiteet), ellei vastuunjakotaulukossa ole toisin todettu tai muutoin kirjallisesti ole toisin sovittu. Vuokralaisen on ilmoitettava edellä todetuista korjaus- ja muutostöistä vuokranantajalle ja siltä osin kuin korjaus- tai muutostyöt voivat vaikuttaa vuokrakohteen tai sen sijaintikiinteistön rakenteisiin, vaikuttaa vuokrakohteen arvoon tai jälleenvuokrattavuuteen (vuokra-ajan jälkeen) taikka aiheuttavat melua tai muuta haittaa, ne edellyttävät vuokranantajan erillistä lupaa. Selvyiden vuoksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen vuokranantajan pyynnöstä toimittamaan vuokranantajalle kaiken vuokranantajalle relevantin dokumentaation tällaisiin töihin liittyen.
- 5.6. Vuokranantaja ei vastaa muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä aiheutuneista lämmön, sähkön ja veden (ml. hule- ja jätevesi) jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä, rakennuksen hoidon kannalta tarpeellisista katkoista em. jakeluihin eikä näistä aiheutuvista vahingoista. Em. häiriöt tai katkot eivät myöskään oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai tuota vuokralaiselle oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Jos häiriö tai katko on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksellisesta toiminnasta tai laiminlyönnistä, vuokranantajalla on oikeus periä vian korjaamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

- 5.7. Vuokrauskohteeseen voi kuulua rakennuksiin liittyvä pysäköintialue tai muu maa-alue, joka määritellään vuokrasopimuksessa tai tarvittaessa erillisellä sopimuksella tai karttaliitteellä.

## **6. Uudis- tai peruskorjauskohteen vastaanotto**

- 6.1. Mikäli vuokrauksessa on sovittu suoritettavaksi ennen vuokra-ajan alkamista uudis- tai peruskorjaustoimenpiteitä, vuokrasopimusta solmittaessa ilmoitetaan arvioitu rakennuksen valmistumisajankohta ja sitä tarkennetaan viimeistään kolme kuukautta ennen ko. ajankohtaa, ellei muuta sovita. Vuokralainen saa tilojen hallinnanluovutuksessa tilat hallintaansa ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa. Vuokranantajalla ja hankkeen urakoitsijoilla on oikeus vielä tämän ajankohdan jälkeen tehdä tiloissa tavanomaisia vastaanotto-, käyttöönotto- tai takuutarkastuksissa havaittujen virheiden ja puutteiden korjaustöitä. Vuokralaisella on oikeus vuokrahyvitykseen käyttöä estäviä virheitä ja puutteita vastaavasti. Vuokrahyvityksen määrästä sovitaan erikseen kirjallisesti vuokranantajan ja vuokralaisen kesken, mikäli käyttöä estäviä virheitä ja/tai puutteita ilmenee.

## **7. Muutostyöt ja kunnossapitokorjaukset**

- 7.1. Vuokralaisen omat käyttäjälähtöiset muutostyöt: Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrasopimuksen mukaista tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauksessa muutos- ja korjaustöitä (pois lukien kohdassa 5.5 mainitut pienkorjaus-/muutostyöt, jotka eivät vaikuta vuokrauksen arvoon tai jälleenvuokrattavuuteen (vuokra-ajan jälkeen), aiheuta rakenteellisia muutoksia taikka melua tai muuta haittaa) ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tai muita vastaavia kylttejä rakennuksen seiniin tai muualle rakennukseen. Vuokralainen ei saa ryhtyä toimiin, jotka voivat vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään. Vuokralainen vastaa siitä, että muutostöille haetaan tarvittavat viranomaisluvut ennen töihin ryhtymistä ja niihin liittyen suoritetaan tarvittavat viranomaisten katselmuksat ja hyväksymistoimenpiteet. Vuokranantaja on velvollinen kohtuudella myötävaikuttamaan hyväksymiinsä muutos- ja korjaustöihin liittyvien lupien hakemisessa (esim. antamalla tarvittavat valtuutukset tai suostumukset). Vuokralainen vastaa kaikista tässä kohdassa tarkoitettuihin muutostöihin liittyvistä viranomais- ja valvontakustannuksista.
- 7.2. Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään kiinteistössä tavanomaisia kunnossapito- ja muita töitä. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi ilman etukäteistä ilmoitusta hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa

aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide taikka korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat huoltotoimenpiteet sekä korjaus- ja muutostyöt vuokranantaja saa suorittaa ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään yhtä (1) kuukautta ennen toimenpiteisiin/töihin ryhtymistä.

- 7.3. Vuokralaisella ei ole liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 19 §:n mukaista oikeutta korjaus- tai muutostöiden tai hoitotoimenpiteiden takia päättää vuokrasopimusta, mikäli korjaus- tai muutostöistä on sovittu yhdessä etukäteen ja ne toteutuvat oleellisilta osin sovitun mukaisesti.

## **8. Toiminnan edellyttämät luvat ja viranomais määräykset sekä ympäristöasiat**

- 8.1. Vuokranantaja vastaa siitä, että sen käyttämillä huoltoyrityksillä on kiinteistön ja sen järjestelmien ylläpitotoimintaan tarvittavat luvat.
- 8.2. Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa tarvittavat luvat kaikkeen sellaiseen toimintaansa, jolla voi olla vaikutusta käyttäjien terveyteen, turvallisuuteen tai rakennuksen käyttöön. Lisäksi vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa ja vuokratuissa tiloissa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot ja toimimaan siten, ettei toiminta tai vuokralaisen toiminnassaan käyttämät materiaalit ja aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa rakennukselle, muulle vuokranantajan omaisuudelle taikka rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille henkilöille ja heidän omaisuudelleen. Vuokralaisen ja vuokrakohtetta käyttävien tulee noudattaa vuokranantajan ja kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita vuokrakohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.
- 8.3. Vuokralaisen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen vuokrakohteen tai naapurikiinteistön maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti. Mikäli vuokralaisen, edelleenvuokralaisen, alivuokralaisen tai sellaisen muun tahon, joka vuokralaisen suostumuksella toimii vuokrakohteessa, toiminnasta on aiheutunut vuokrakohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista taikka muita haitallisia ympäristövaikutuksia, vuokralainen on velvollinen viipymättä vuokranantajan pyynnöstä kustannuksellaan huolehtimaan kohteen ja sen ympäristön puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut kohde ja sen ympäristö vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

## **9. Yhteistoiminta ja julkisuus**

- 9.1. Vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät toimimaan hyvässä yhteistyössä kaikissa vuokrasuhteeseen liittyvissä asioissa. Osapuolet ovat säännöllisesti yhteydessä toisiinsa, jotta molempien osapuolien tarpeet tulevat tarkoituksenmukaisesti huomioiduksi vuokrasuhteen aikana.
- 9.2. Ellei toisin ole erikseen kirjallisesti sovittu, vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus sekä asianmukaisella tavalla hyödyntää näitä tietoja ja vuokralaisen logoa referenssi- ja markkinointikäytössä.

## **10. Vahingonkorvausvelvollisuus ja vakuuttaminen**

- 10.1. Vuokranantajan ja vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuus toisiaan kohtaan määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti. Lain 23 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan myös sellaisen vahingon, jonka vuokrakohteessa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö tahallisesti, laiminlyönnillä tai muulla huolimattomuudella aiheuttaa. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa vuokralaista kohtaan välillisestä vahingosta, mukaan lukien tuotannon tai liikevaihdon väheneminen tai keskeytyminen, kolmansien osapuolten kanssa tehdyistä sopimuksista johtuvat menetykset ja muut sopimuksen tekohetkellä vaikeasti ennakoitavat vahingot.
- 10.2. Vuokranantaja vakuuttaa ja vastaa kiinteistön vakuuttamisesta täydestä arvostaan. Kiinteistön vakuutus kattaa esim. vesi- ja palovahingot kiinteistön osalta, mutta ei vuokralaisen ja hänen tiloissaan säilytettävän kolmannen omaisuutta. Vuokralainen vastaa oman omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta ja vuokrakohteen käyttöön liittyvien vahinko-, vastuu- ja keskeytysvakuutuksien ottamisesta.

## **11. Sopimuksen päättyminen**

- 11.1. Vuokrasopimuksen päättyessä, ellei muusta erikseen sovita, vuokralaisen on poistettava kustannuksellaan vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omaisuus ja jätettävä vuokrauskohteeseen vuokranantajan yksinomaiseen hallintaan vuokrasopimuksen päättymisajankohtaan mennessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen on tässä yhteydessä palautettava vuokranantajalle kaikki avaimet ja muut mahdolliset kulkutunnisteet vuokrakohteeseen. Mikäli vuokralainen ei vuokrasopimuksen

päättymispäivänä palauttaa vuokranantajalle kaikkia avaimia tai muita mahdollisia kulkutunnisteita, on vuokranantaja oikeutettu lukkojen uudelleensarjoittamiseen vuokralaisen kustannuksella.

- 11.2. Vuokralainen on velvollinen ennallistamaan vuokrakohteen kustannuksellaan tavanomainen kuluminen pois lukien vuokra-ajan alkamista vastaavaan kuntoon (ml. poistamaan omat asennuksensa ja muutostyönsä, ellei niiden vuokrakohteeseen jättämisestä ole erikseen osapuolten kesken sovittu) sekä suorittamaan tiloissa asianmukaisen loppusiivouksen. Tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen pois lukien vähintään yhtä hyvässä kunnossa kuin vuokra-ajan alkaessa. Vuokratiloissa pidetään poismuuton yhteydessä katselmus. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikkien sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta eivätkä kuulu vuokranantajan ylläpitovastuun piiriin.
- 11.3. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa 11 mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella (ml. käyttää tarvittaessa vuokravakuutta niiden kattamiseen).
- 11.4. Vuokranantaja ei ole velvollinen maksamaan vuokralaiselle mitään korvausta mahdollisesta vuokrakohteelle vuokralaisen toiminnasta seuraavaa goodwill- tai liikepaikka-arvoa eikä korvaamaan vuokralaiselle asiakaspiirin vähentymistä tai pienenemistä vuokrasopimuksen päättyessä.

## **12. Tietosuoja ja henkilötietojen käsittely**

- 12.1. Vuokranantaja ja vuokralainen noudattavat kulloinkin sovellettavaa tietosuojalainsäädäntöä käsitellessään henkilötietoja tähän vuokrasopimukseen liittyen. Tietosuojalainsäädännöllä tarkoitetaan tässä sopimuksessa henkilötietojen suojaan liittyvää soveltuvaan kansallista ja ylikansallista lainsäädäntöä (mukaan lukien Euroopan unionin yleinen tietosuoja-asetus (EU 2016/679) ja tietosuojalaki (1050/2018) muutoksineen) sekä muita sitovia määräyksiä henkilötietojen käsittelystä.
- 12.2. Osapuolet sitoutuvat puolin ja toisin järjestämään tähän vuokrasopimukseen mahdollisesti liittyvän henkilötietojen käsittelyn soveltuvan lainsäädännön mukaisesti sekä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin henkilötietojen suojaamiseksi. Mikäli vuokrasopimukseen on liitetty erillinen tietosuojaliite tai vastaava, järjestetään henkilötietojen käsittely sen mukaisesti. Vuokralainen vastaa siitä, että sillä on vuokranantajalle henkilötietoja luovuttaessaan oikeus tietojen luovuttamiseen tietosuojalainsäädännön mukaisesti ja että luovutetut tiedot ovat oikeita ja ajantasaisia. Vuokrasopimukseen liittyen voidaan käsitellä esimerkiksi vuokralaisen yhteyshenkilön, henkilöstön ja asiakkaiden henkilötietoja. Vuokranantajalla on oikeus käsitellä, siirtää ja luovuttaa henkilötietoja vuokrasopimuksen ja

tietosuojalainsäädännön sallimissa rajoissa (esim. palveluntarjoajat ja viranomaiset). Vuokralainen avustaa tarvittaessa vuokranantajaa mahdollisten tietosuojaselosteiden ja muiden tarvittavien lisätietojen toimittamisessa niille henkilöille, joiden henkilötietoja tähän sopimukseen liittyen käsitellään.

### **13. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

- 13.1. Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä, pois lukien sen lainvalintasäännökset. Siltä osin kuin vuokrasopimuksessa ei ole toisin sovittu, noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (tai myöhemmän korvaavan säädöksen) säännöksiä.
- 13.2. Vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat ja erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli riitoja ja erimielisyyksiä ei pystytä ratkaisemaan sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla kolmen kuukauden kuluessa jommankumman osapuolen neuvottelualoitteesta, ratkaistaan ne lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti kolmen välimiehen kokoonpanossa. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli on suomi.