

1 HUONEISTON KUNTO JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa missä se nyt on, jollei vuokrauskohteen kunnosta tai muutostöistä ole erikseen sovittu liitteessä.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sopimuksessa mainittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan siihen sisältyvää toimintaa, johon vuokratut tilat on vuokrattu, eikä niistä saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

2 ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön vuokraamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat vuokralaisen em. velvoitteen rikkomisesta tai siitä, että vuokralainen sopimuksellaan tai muutoin aiheuttaa vuokranantajalle tai luovutusketjun muulle taholle velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Kaikkiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin lisätään aina kulloinkin arvonlisävero.

3 PÄÄOMAVUOKRAN TARKASTAMINEN

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Pääomavuokran arvonlisäverotonta määrää tarkistetaan vuosittain joulukuussa elinkustannusindeksin muutoksia vastaavasti. Perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksessa määritettyä indeksilukemaa. Tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku, lähtökohtaisesti lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan 1.1. alkaen.

Jos elinkustannusindeksi laskee, ei pääomavuokran määrää kuitenkaan alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

Jos vuokrasopimuksessa ei ole sovittu muusta vuokrantarkistamisesta, vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokrasopimuksen kohdassa 4.3 sovituista hyödykkeistä perittävää maksua tämän kohdan mukaisesti. Perusindeksinä käytetään tuolloin vuokrasopimuksessa määritettyä pääomavuokran perusindeksiä.

4 YLLÄPITOVUOKRA JA SEN MÄÄRÄYTYMINEN

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpito- vuokraa, joka kattaa vuokrauskohteen hoito- ja ylläpitokustannukset. Ylläpitovuokrassa veloitettavia ylläpitokuluja voivat olla voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, kunnossapito, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Luettelo ei ole tyhjentävä, vaan tarkoitus on, että kaikki vuokrauskohteen ylläpitokulut ovat osa ylläpitovuokran perustaa. Ylläpitovuokraan ei sisällytetä peruskorjauksia tai perusparannuksia.

Vuokranantaja vahvistaa alkavan kalenterivuoden osalta perittävän ylläpitovuokran viimeistään kunkin lokakuun aikana. Vahvistettua määrää ylläpitovuokraa peritään tällöin seuraavan tammikuun alusta lukien. Vuokranantaja sitoutuu toimimaan talousarvion laatimiseen liittyen siten, että Vuokralaiselta perittävä ylläpitovuokra olisi mahdollisimman lähellä todennäköistä ylläpitokulujen toteumaa. Mikäli Vuokranantajan tilikausi ei ole kalenterivuosi, on ylläpitovuokran

määrä vahvistettava viimeistään kuukautta ennen uuden tilikauden alkua ja vahvistettua ylläpitovuokraa peritään tilikauden alusta alkaen.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitettun ylläpitovuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin, ylläpitovuokran piiriin lukeutuviin hoitokustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu ylläpitovuokra poikkeaa toteutuneista vastaavista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta 30 päivän kuluessa siitä, kun tilintarkastaja on hyväksynyt Vuokranantajan tilinpäätöksen.

Mikäli Vuokrakausi päättyy kesken Vuokranantajan tilikauden, suoritetaan tasaus tällöin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa Vuokrakauden päättymisestä.

Vuokralaisella on mahdollisuus tutustua Vuokranantajan ylläpitokustannuksien toteumaan ja budjettiin. Lisäksi vuokralaisella on oikeus tarkastaa ylläpitovuokran perustana oleva kirjanpito ilmoittamalla siitä etukäteen vuokranantajalle ja korvaamalla vuokranantajan tilitoimistolle tästä aiheutuvat kulut.

5 VUOKRALAISEN HANKKIMAT LAITTEET JA PALVELUT

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattujen tilojen riittävästä ja asianmukaisesta siivouksesta ja puhtaanapidosta.

Vuokralainen hankkii ja ylläpitää toimintansa vaatimat kalusteet, laitteet, järjestelmät, tietoliikenneyhteydet ja vastaavat.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattujen tilojen sisäpuolisesta vartiointista ja turvapalveluista. Vuokralainen voi varustaa vuokratut tilat omilla tilaturvallisuusjärjestelmillään (lukitus, kulunvalvonta, kameravalvonta, turtoilmaisujärjestelmä) ainoastaan, mikäli siitä on sovittu erikseen etukäteen vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen vastaa omien turvallisuusjärjestelmiensä sopimuksesta ja laitteiden, järjestelmien ja palvelujen hankinta-, käyttö-, ylläpito- ja huoltokustannuksista.

Vuokralainen purkaa vuokrasuhteen päättyessä tällaisen järjestelmän kokonaisuudessaan pois ja palauttaa tilat siihen kuntoon, jossa ne olivat tiloja vuokrattaessa. Rakennuksen yleisten tilojen oviin muutoksia ei saa tehdä.

6 UUDET VEROT JA MAKSUT

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määrittämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

7 VIIVÄSTYSKORKO

Mikäli vuokranmaksu tai muu tämän vuokrasopimuksen mukainen maksu viivästyy, vuokralainen maksaa myöhästysneelle vuokralle tai maksulle viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

8 VAKUUS

Vakuuden tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokranantaja ei maksa rahana saamalleen vakuudelle korkoa taikka mitään muitakaan kustannuksia. Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaista tai kolmatta osapuolta enempää kuulematta ja ilman tuomioistuimen tai väliesoikeuden päätöstä vakuutta vuokralaiselta olevien saatavien suoritukseksi, mikäli vuokralainen jättää vuokria, viivästyskorkoja tai käsittelykuluja suorittamatta, vahingoittaa huoneistoa tahallisesti tai tuottamuksellisesti taikka jättää muutoin tämän sopimuksen mukaisia veloitteita täyttämättä. Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää vakuutta mm. uudelleensarjotuskustannuksiin, mikäli vuokralainen ei

palauta vuokranantajalle kaikkia vuokrattuihin tiloihin koskevia avaimia muuttopäivänä.

Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty edellä olevassa kappaleessa selvitetillä tavalla, palautetaan vuokralaiselle neljän-toista (14) vuorokauden kuluessa vakuuden voimassaolon (kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisestä) päättymisestä.

9 VUOKRAKOHTEN YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan irtaimiston, kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralaisen ylläpitovastuu kattaa vuokrattujen tilojen ulkopuolella olevat rakennelmat, järjestelmät ja laitteet yms. jos ne palvelevat pelkästään vuokralaisen toimintaa.

Vuokralainen vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettu vuokralaisen toiminnan erityistarpeisiin.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön piha-alueiden, rakenteiden (perustukset, vesikatto, julkisivut, runko, seinät), kiinteästi asennettujen kalusteiden, sisäpuolisten pintojen (tavanomainen kuluminen), teknisten perusjärjestelmien kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista sekä vuokranantajan hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta, uusimiskustannuksista ja siivouksesta. Ikkunoiden ja ovien uusiminen, kunnostaminen tai tiivistäminen sekä teknisten perusjärjestelmien, huolto ja säätötoimenpiteet kuuluvat vuokranantajalle.

Vuokranantajan vastuulla oleviin teknisiin perusjärjestelmiin kuuluvat esim. lämmitysverkosto, sähkö- ja tietoliikenneverkosto (pistorasioihin asti), vesi- ja viemäriverkosto (myös hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), kiinteistöautomaatio, kiinteistön lukitusjärjestelmä sekä ilmastointijärjestelmä päätelaitteineen.

Vuokrattuihin tiloihin mahdollisesti kuuluvissa kellaritiloissa on tavarat säilytettävä vähintään 10 cm lattiatason yläpuolella. Kosteudelle altista tavaraa ei kellaritiloissa saa lainkaan säilyttää.

Vuokralaisella on mahdollisuus tilata vuokranantajalta vuokrattuihin tiloihin pienimuotoisia (< 10 000 €) erillisveloitettavia töitä. Nämä voivat olla mm. LVISA -järjestelmien laajennuksia tai tilojen rakenteellisiin muutoksiin, kuten esim. sähkö- ja vesipisteiden lisäykset, väliseinän poistaminen tai rakentaminen, jäähdytyksen lisärakentaminen, kalustemuutokset ja -korjaukset, jne.

Erillisveloitettaviin töihin liittyvät palvelut ja tarvikkeet laskutetaan syntyneiden kustannusten mukaisesti.

10 IRTAIMISTON PUHDISTAMINEN

Jos kalusteita, tietokoneita ym. laitteita ja tarvikkeita, arkistomateriaalia ja muuta irtaimistoa siirretään vuokrattuihin tiloihin kohteesta, jossa on todettu tai epäilty olevan sisäilmaepäpuhtauksia, on vuokralaisen käytettävä ne ennen näihin tiloihin siirtämistä sisäilmaongelmiin perehtyneen asiantuntijayrityksen puhdistettavana. Vuokralainen vastaa puhdistuskustannuksista, samoin kuin niistä kustannuksista, joita puhdistuksen laiminlyönnin johdosta mahdollisesti tämän sopimuksen kohteena olevissa tiloissa/rakennuksissa aiheutuu.

11 VUOKRANANTAJAN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan rakennuksessa ja huoneistossa välittömästi hoitotoimenpide

tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.

Vuokranantaja saa teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällaisissa tapauksissa sopimuksen purkuoikeutta.

12 VUOKRALAISEN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokralainen voi kustannuksellaan, mikäli muuta ei sovita etukäteen, ja asiasta vuokranantajan kirjallisen luvan saatuaan suorittaa vuokra-aikana vuokrakohteessa muutostöitä. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä. Vuokranantajalla on perustellusta syystä oikeus olla myöntämättä lupaa.

Mikäli vuokralainen esittää, että vuokranantaja toteuttaisi muutostyöt sovitaan niistä osapuolten kanssa erikseen, kuitenkin niin, että muutostyöt katetaan investointivuokrana. Vuokralaisen on kirjallisesti sitouduttava investoinnin ehtoihin ja vuokravaikutukseen ennen toimenpiteiden aloittamista.

Vuokravaikutus tarkistetaan vuokranantajan toimesta toteutuneita kustannuksia vastaavaksi töiden valmistuttua ja kustannusten ollessa selvillä. Investointivuokralalla on kuuden (6) prosentin vuotuinen korko, lyhennystapa annuiteetti. Investointivuokran maksuaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita. Investoinnin maksamaton osuus on maksettava kertakorvauksena sopimuksen päättyessä.

Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisilmoituksia tai viranomaislupia, on vuokralainen vastuussa niiden tekemisestä tai hankkimisesta ja niistä aiheutuviin kustannuksiin. Vuokralainen vastaa siitä, että saatuja lupia noudatetaan, ja että työn laadun ja käytettävien materiaalien osalta noudatetaan hyvää rakentamistapaa, joka pitää sisällään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annettujen määräysten ja ohjeiden noudattamista.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupaa tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä vuokrakohteessa, on vuokralaisen omalla kustannuksellaan saatettava tilat ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Vuokrakauden aikana tehtävät muutostyöt jäävät vuokranantajan hyväksi ilman erillistä korvausta vuokrakauden lopussa, ellei vuokranantaja vaadi muutostöitä poistettavaksi.

13 JAKELUHÄIRIÖT JA -KATKOKSET

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa (sis. mahdolliset hissit) tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai vuokrakohteessa sijaitsevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

14 VUOKRANANTAJAN PÄÄSY HUONEISTOON

Vuokranantajalla tai hänen valtuuttamallaan henkilöllä on oikeus päästä viipymättä vuokralaisen huoneistoon, kun se on tarpeen huoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai korjaustöiden suorittamista, suunnittelua tai valvomista varten.

Vuokranantajan on suoritettava työt niin, ettei niistä aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Vuokranantajan on ilmoitettava käynnistä ennakoon.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi huoltotoimenpide tai muu muutos- tai korjaustyö, jota ei voida siirtää aiheuttamatta vahinkoa.

Tämän lisäksi vuokranantajalla on oikeus näyttää vuokralaisen hallinnassa olevaa huoneistoa myymistä tai vuokraamista varten.

15 ILMOITUSVELVOLLISUUS VAHINKOTILANTEISSA

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuudesta. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä. Erityisesti tämä koskee vesivuotoja, vakavia turvallisuuspuutteita sähkölaitteissa tai puutteellisuuksia vesieristeissä tai vesikalusteissa. Vuokralainen vastaa ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuneesta lisävahingosta.

Vuokralaisen on pyrittävä myös omalla toiminnallaan estämään lisävahinkojen syntyminen. Vuokranantaja tai vakuutusyhtiö korvaa tästä aiheutuneet kustannukset.

16 VAKUUTTAMINEN

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöllä on hankittu tavanomainen kiinteistövakuutus. Kiinteistön vakuutus kattaa esim. vesi- ja palovahingot kiinteistön osalta, mutta ei vuokralaisen tai hänen tiloissaan säilytettävää kolmannen omaisuutta eikä vuokralaisen huolimattomuudellaan toisille aiheuttamia vahinkoja.

Vuokralainen vastaa siitä, että hänellä on riittävä vakuutusturva vastuuvahinkojen, murtojen, vesi- ja palovahinkojen sekä toiminnan keskeytymisen varalta. Ellei vakuutusta ole, vuokralainen vastaa myös niistä vahingoista itse, jotka vakuutus olisi korvannut.

Vuokralainen on vuokranantajaan nähden vastuussa vahingoista, joista vuokranantaja on kolmanteen nähden vastuussa isännänvastuun perusteella ja siitä isännänvastuusta joka on tällä vuokrasopimuksella siirretty vuokralaiselle. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei vahingon aiheuttaja ole Vuokranantaja tai Vuokranantajan edustaja.

17 AVAIMET/KULKUTUNNISTEET

Vuokralainen on velvollinen nimeämään yhteyshenkilön, jolla on oikeus sopimuskauden aikana myöntää kulkuoikeuksia vuokralaisen hallinnassa oleviin vuokrattuihin tiloihin.

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle sovitun määrän avaimia ja kulkutunnisteita. Mahdollisista lisäavaimista ja kulkutunnisteista peritään tilaushetkellä voimassa olevan hinnaston mukainen korvaus. Kulkutunnisteet ja avaimet luovutetaan vuokralaiselle/ vuokralaisen nimeämän yhteyshenkilön ilmoittamille henkilöille kuittausta vastaan.

Vuokralainen on vastuussa avainten ja kulkutunnisteiden turvallisuudesta käytöstä ja palauttamisesta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kulkutunnisteiden tai avaimien katoamisesta tai varastamisesta aiheutuvat kustannukset mukaan lukien tarpeelliset uudeleensarjoituskulut.

18 OPASTEET, KYLTIT, VALOMAINOKSET

Kaikki opasteet, kyltit ja valomainokset yms. on asennettava vuokranantajan laatimaa yleissuunnitelmaa noudattaen. Näiden asennuksissa on huomioitava viranomaismääräykset. Viranomaisluvista mahdollisesti aiheutuvat kustannukset maksaa vuokralainen.

Vuokrattujen tilojen sisäpuolelle vuokralainen saa asentaa omakustanteisesti teippauksia ja kilpiä yms. Vuokrattujen tilojen ulkopuolelle, kuten yleisiin tiloihin tai ulkoalueille vuokralainen ei saa kiinnittää opastekilpiä, mainoksia, teippauksia yms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen on velvollinen poistamaan kustannuksellaan kaikki tämän kohdan mukaiset opasteet, kyltit, valomainokset yms. vuokrasopimuksen päättyessä sekä paikata niiden poistamisesta aiheutuvat jäljet.

19 JÄTEHUOLTO

Vuokranantaja vastaa tavanomaisen jätehuollon järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja on laatinut jätehuolto-ohjeen, jota vuokralaisen on noudatettava.

Tavanomaisella jätehuollolla tarkoitetaan jätehuollon järjestämistä sellaiselle toimisto- tai palvelutoiminnassa syntyvälle jätteelle, joka voidaan ominaisuuksiltaan, määrältään ja koostumukseltaan rinnastaa asumisessa syntyvään jätteeseen. Tavanomaisen jätehuollon kustannukset sisältyvät vuokralaiselta perittävään vuokraan.

Roskien ja jätteiden pidempiaikainen säilytys vuokralaisen tiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaisesti. Pahvi ja kartonki on puristettava kasaan ennen astiaan laittamista.

Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet suoraan jätteiden käsittelylaitokselle, jos jäte on sen laatuista, että sille ei ole asianmukaista paikkaa kiinteistön jäteasemalla. Jätteiden käsittelylaitokselle on toimitettava itse esim. remontista tai muutosta syntyneet tavallista suuremmat jäte-erät, käytöstä poistetut kalusteet, elektroniikka, kodinkoneet ja sähkölaitteet, sekä sellaiset jätteet, jotka eivät mahdu suuren kokonsa vuoksi kiinteistön jäteasemalle.

Muun jätteen sekä vaarallisten jätteiden, että tietosuojattavan jätteen jätehuollosta, käsittelystä ja niistä syntyneistä kustannuksista sekä esim. kuormalavojen kierrättämisestä tai hävittämisestä vastaa vuokralainen.

20 HUONEISTON KUNTO VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ JA AVAIMET

Vuokratut tilat tulee luovuttaa sovitussa kunnossa vuokranantajalle vuokra-ajan viimeisenä päivänä viimeistään klo 23.59.

Vuokrasuhteen päätyttyä tilat on palautettava siivottuina sekä muutoin luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa. Vuokrasuhteen päätyttyä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokrattuja tiloja koskevat avaimet muuttopäivänä Vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

21 VIRANOMAISMÄÄRÄYKSET JA LUVAT

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat ja vastaa niiden kustannuksista. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa ja vuokratuissa tiloissa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot sekä toimimaan siten, ettei toiminta tai vuokralaisen toiminnassaan käyttämät materiaalit ja aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille, eikä aiheuta haittaa potilashoidolle.

22 PELASTUSSUUNNITELMA JA OMAEHTOINEN VARAUTUMINEN

Vuokranantaja vastaa kiinteistön pelastussuunnitelman laatimisesta ja ylläpidosta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa erityisvaatimusten mukaisten pelastustoimenpiteiden suunnittelusta, ylläpidosta ja harjoittelusta ja toimittaa jäljennöksen pelastussuunnitelmastaan vuokranantajalle. Vuokranantaja liittää vuokralaisen toimittaman oman suunnitelman koko kiinteistön pelastussuunnitelmaan.

Vuokralainen on vuokratuissa tiloissa pelastuslain mukaisesti velvollinen ehkäisemään vaaratilanteiden syntymistä, varautumaan henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja varautumaan sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin se omatoimisesti kykenee.

Vuokralainen on velvollinen nimeämään yhteyshenkilön, joka vastaa sopimuskauden aikana vuokralaisen hallinnassa olevien vuokrattujen tilojen pelastus- ja turvallisuussuunnittelusta.

23 YMPÄRISTÖMÄÄRÄYKSET

Vuokralaisen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien tai muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen vuokrakohteen maaperään, rakennuksiin tai rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti. Mikäli vuokralaisen tai alivuokralaisen toiminnasta on aiheutunut vuokrakohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta kustannuksellaan. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut kohde vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

24 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALI- EDELLEENVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaista. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Vuokranantaja saa siirtää vuokrasopimuksen uudelle vuokranantajalle. Vuokranantajan tulee kuitenkin ilmoittaa siirrosta vuokralaiselle kohtuullisessa ajassa siirron tapahtumisen jälkeen.

25 HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY

Käsitlemme asiakkaiden henkilötietoja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

26 MUUT EHDOT

Vuokralainen saa käyttää ainoastaan vuokranantajan ilmoittamia kulkureittejä vuokrattuihin tiloihin. Vuokralainen hyväksyy vuokranantajan ilmoittamat muut pysäköinti ja kulunvalvontajärjestelyt ja sitoutuu noudattamaan niitä.

Vuokralaisen pitää järjestää tavaroidensa päivittäisen kuljetuksen siten, että se ei aiheuta tarpeetonta haittaa muille alueella.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokranantajan ilmoittamia viikailmoitus- ja huoltopyyntöjärjestelmiä annettun ohjeistuksen mukaisesti.

Vuokranantaja edellyttää vuokralaisten käyttävän kuvallista henkilökorttia liikuttaessa kiinteistössä.

Vuokralainen ei saa tehdä tulitöitä vuokratuissa tiloissa ilman vuokranantajan erillistä lupaa.

Tupakointi ja avotulen teko on kielletty kaikissa vuokranantajan tiloissa. Se on kielletty myös kiinteistön ulkotiloissa, erityisesti rakennuksen ulko-ovien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä. Kiinteistön yleiset tupakointipaikat on osoitettu erikseen kyltein.

27 JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa yleisiä järjestysmääräyksiä ja -sääntöjä sekä vuokranantajan antamia määräyksiä ja ohjeita. Vuokralaisen tulee lisäksi noudattaa sen vastuulle kuuluvia viranomais- ym. määräyksiä.

28 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIEELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti huoneiston sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tämä sopimus liitteineen sisältää osapuolten välisen ja vuokrasuhdetta koskevan sopimuksen kokonaisuudessaan ja kaikki aikaisemmat osapuolten väliset suulliset ja/tai kirjalliset sopimukset koskien vuokrattujen tilojen vuokraamista lakkaavat olemasta voimassa. Kaikki muutokset tai lisäykset vuokrasopimukseen on sovittava kirjallisesti molempien osapuolten allekirjoittamalla sopimusmuutoksella, jotta ne olisivat päteviä.