

PARMACO OY:N VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT

Näitä yleisiä sopimusehtoja sovelletaan vuokrattavaa kohteeseen ("Vuokrauskohte"), sen toimitukseen, asentamiseen, ylläpitoon, siirtämiseen, vastuisiin tai muihin liitännäisiin asioihin, mikäli Sopijapuolet eivät ole toisin pääsopimuksen tekstissä tai muuten kirjallisesti sopineet.

Näissä yleisissä sopimusehdoissa käytetään pääsopimuksessa käytettyjä määritelmiä.

1. LUVAT

Vuokralainen vastaa Vuokrauskohteen rakennuslupaan, perustuksiin, liittymiin ja muista asennuspaikan ja -töiden valmiuteen liittyvistä luvista, todistuksista, tarvittavista hyväksynnöistä ja toimenpiteistä sovitun aikataulun mukaisesti sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan myös viranomaisten tai vastaavien määräämistä tai edellyttämistä muutos- ja lisätöistä.

2. MAATYÖT JA PERUSTUKSET

Vuokralainen vastaa Vuokrauskohteen maatyöiden ja perustusten tekemisestä. Vuokranantajan toimitukseen kuuluu kirjallisen perustusohjeen antaminen Vuokralaiselle. Perustusohje sisältää Vuokrauskohteen tilaelementtien rakenteen ja oletettujen, normaalien hyötykuormien perusteella mitoitettujen kantavien perustuslinjojen paikat sekä vesi-, viemäri- ja sähköliittymien paikat ja koot. Mikäli Vuokrauskohteeseen tulee muita liittymiä, neuvotellaan niiden paikat erikseen. Vuokrauskohteen ulkoportaat ja käyntitasot kuuluvat Vuokralaisen vastuulle. Vuokralaisen on erityisesti huomioitava, että koska Vuokranantajalla ei ole tietoa perustamisolosuhteista (kuten korkeudet ja maapohjan kantavuus), Vuokralainen vastaa Vuokrauskohteen perustusten rakenteellisesta mitoituksista. Vuokralaisen tulee erityisesti huolehtia siitä, että pintavedet eivät pääse vaurioittamaan Vuokrauskohteen perustuksia. Perustusten valmistuttua Vuokralaisen tulee ilmoittaa asiasta Vuokranantajalle, joka pyrkii tarkastamaan valmiit perustukset ennen Vuokrauskohteen asennustyön alkamista. Vuokranantajan tarkastus ei poista Vuokralaisen vastuuta perustuksista.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrauskohteelle tarvittavat pohja- ja perustustyöt sekä liittymät tehdään erillisen suunnitelman mukaan ja hyvää rakentamistapaa noudattaen ja siten, ettei Vuokrauskohteelle edellä mainituista seikoista johtuen vahingoitu vuokrakauden aikana. Vuokralainen vastaa Vuokrauskohteen pohjan tai perustusten liikkumisen, pettämisen tai muun vastaavan tapahtuman sekä alapohjan riittämättömän tuuletuksen vuoksi Vuokrauskohteelle aiheutuneista vahingoista ja on velvollinen korvaamaan ne Vuokranantajalle.

3. ASENNUSPAIKAN VALMIUS

Mikäli Sopijapuolet ovat sopineet, että Vuokrauskohteen asentamiseen kuuluu vesijohtotöitä, jotka Vuokranantaja suorittaa, vesijohdon tulee olla valmiina Vuokranantajan toimittaman

perustusohjeen osoittamassa paikassa. Vesijohdon paine tulee olla kytkettävissä päälle venttiilin aukaisulla. Vesijohto tulee olla eristetty 500 mm maanpinnan yläpuolelle. Vuokralainen asentaa vesijohtosyöttöön tulevan saattolämmityksen ja vesimittarin.

Mikäli Sopijapuolet ovat sopineet, että Vuokrauskohteen asentamiseen kuuluu myös Vuokranantajan suorittama viemärin kytkentä, tulee viemäreiden päiden olla valmiina Vuokranantajan toimittaman perustusohjeen osoittamissa paikoissa. Viemäreiden tulee olla kytkettynä alueen viemäriverkostoon laitteistojen testaamisen takia. Vuokralainen vastaa maassa olevien viemäreiden eristämisestä jäätymisen estämiseksi. Viemärit tulee olla eristetty 500 mm maanpinnan yläpuolelle.

Vuokralainen vastaa siitä, että asennuspaikan sähkösyöttö on asennustyön alkaessa Vuokranantajan toimittaman perustusohjeen osoittamissa paikoissa. Vuokrauskohteen asennustyömaan välittömässä läheisyydessä pitää olla Vuokranantajan käytettävissä veloituksetta työaikaista sähköä.

Vuokralainen vastaa myös siitä, että Vuokrauskohteen asennuspaikka sekä sen ympäristö on tasattu ja lumeton ja sellaisessa kunnossa, että kuljetusajoneuvot, nosturit, tilaelementit ja mahdolliset telineet saadaan oikeille paikoilleen esteettä. Maapohjan pitää kantaa kuljetusautot ja nosturin. Vuokralaisen vastuulla on nyt varmistaa asennuspaikan maapohjan kantavuus kuljetus-, nosto- ja asennuskalusto huomioiden.

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 Vuokralaisen sovitusti rakentamille perustuksille. Vuokralaisen tulee toimittaa Vuokrauskohteen Toimituspaikan ajo-ohje Vuokranantajalle hyvissä ajoin ennen sovittua toimitusajankohtaa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa erityisesti mahdolliset ajoesteet kuljetusreitillä (esim. kapeat tai lukitut portit, matalat sillat tai putkistot). Mikäli tällaisen esteen poistaminen aiheuttaa lisäkustannuksia kuljetukseen, Vuokranantaja veloittaa edellä mainitut lisäkustannukset Vuokralaiselta. Kuljetuksen tapahtuessa normaalin työajan ulkopuolella Vuokralaisen tulee toimittaa Vuokranantajalle yhteystiedot henkilöistä, joiden avulla päästään suljetulle alueelle.

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. Loppusiivouksesta Vuokrauskohteessa (sisältäen mm. mahdollisen lattioiden vahauksen) sekä sen ulkopuolisesta pesusta vastaa Vuokralainen.

Mikäli Vuokralainen edellyttää Vuokrauskohteen asentamiseen liittyvää tai muuta koulutusta tai perehdytystä, johon Vuokranantajan asentajien edellytetään osallistuvan, Vuokranantaja veloittaa niihin kuluneen työajan Vuokralaiselta.

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 informointivaroituksia.

6. ASENNUSPAIKAN JÄTEHUOLTO

Vuokralainen järjestää kustannuksellaan Vuokrauskohteen asennuspaikan, samoin kuin myöhemmin purkupaikan, läheisyyteen vaihtolavan tai muun vastaavan jätehuoltopaikan, huolehtii jätteiden 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 ei ole vastuussa mistään Vuokralaiselle näin syntyvistä mahdollisista vahingoista tai ylimääräisistä kustannuksista tai kuluista.

Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle, kun Vuokrauskohde on luovutettavissa, jolloin Sopijapuolet sopivat kirjallisesti luovutuksen suorittamispäivän ja Vuokralainen kutsuu Vuokrauskohteen tarkastukseen mukaan tarvittavat viranomaiset rakennusluvan ja muiden vaatimusten mukaisesti. Käyttöoikeuden luovuttamisen yhteydessä Sopijapuolet toteavat, onko Vuokrauskohde sovitun mukainen. Mahdollisista puutteista Vuokrauskohteessa Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle välittömästi käyttöoikeuden luovuttamisen yhteydessä ja viimeistään ennen Vuokrauskohteen käyttöönottoa.

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 Vuokrauskohteeseen alkuperäiseen kuntoon omalla kustannuksellaan tai jättää Vuokrauskohteeseen tekemänsä muutokset Vuokranantajan hyväksi ilman erillistä korvausta. Kaikki Vuokrauskohteeseen kiinteästi asennetut laitteet ja varusteet siirtyvät Vuokranantajan omaisuudeksi korvauksetta.

8. KÄYTÖNAIKAiset JA – JÄLKEiset VELVOITTEET

Vuokralainen vastaa kaikista Vuokrauskohteeseen ja sen käyttöön vuokra-aikana kohdistuvista lämmityskuluista, vesi-, jätevesi- ja sähkömaksuista sekä muista liittymis-, huolto-, käyttö- ja kunnossapitokuluista ja –kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen ylläpitämään ja hoitamaan ja/tai hoidattamaan Vuokrauskohteetta 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 on erityisesti varmistettava Vuokrauskohteen alapohjan riittävä tuuletus kaikissa olosuhteissa ja tarkistettava tuuletuksen toimivuus säännöllisin väliajoin kuitenkin vähintään 3-4 kertaa vuodessa. 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 Vuokrauskohteetta hoidetaan annettujen ohjeiden mukaan. Mikäli Vuokranantajan tietoon tulee tai tarkastuksissa on havaittavissa, että Vuokralainen ei huolehdi 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 veloitusetta sijoituspaikallaan 12 kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen, ellei yhteisesti toisin sovita.

Ennen vuokra-ajan päättymistä, vuokrauskohteen purkamista ja kuljetusta Sopijapuolet sopivat katselmuksesta, jossa Vuokrauskohde tarkastetaan mahdollisten Vuokralaisen vuokra-aikana tekemien muutosten tai Vuokralaiselta veloitettavien 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 menetystä, 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 vastaa Vuokranantajalle kaikista vahingoista ja kustannuksista, jotka Vuokrauskohteelle tai siihen kuuluvalla irtaimistolle aiheutuu tai on aiheutunut vuokra-ajan aikana mukaan lukien huolimattomasta käsittelystä, katoamisesta, puutteellisesta huollosta tai puhdistuksesta, huoltolokin täyttämättä jättämisestä, ilkeistä tai epäasiallisista käytöistä johtuneiden vaurioiden korjaaminen tai mahdollisen Vuokrauskohteen arvon aleneminen. Lisäksi Vuokralainen vastaa Vuokrauskohteen palamisen, rikkoutumisen, tuhoutumisen, vuotovahinkojen tai muun vastaavan syyn takia Vuokralaiselle itselleen tai kolmannelle osapuolelle syntyvistä keskeytys- tai muista vahingoista täysimääräisesti.

Edellä mainitut tai vastaavat syyt eivät kuitenkaan vapauta Vuokralaista maksamasta Vuokrauskohteen täyttä vuokraa Vuokranantajalle.

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. Tähän Vuokrasopimukseen perustuva Vuokralaisen maksu on viivästynyt eikä Vuokralainen suorita maksua neljäntoista (14) päivän kuluessa Vuokranantajan tekemän kirjallisen huomautuksen päivämäärästä, tai
- b. Vuokralainen ei hoida Vuokrauskohteita tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti tai hoitaa sitä niin, että Vuokrauskohteelle aiheutuu vahingonvaara, tai
- c. Vuokralainen kieltää tai estää Vuokranantajaa tai tämän edustajaa tarkastamasta Vuokrauskohteita, 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.

Vuokranantajalla on jonkin edellä mainitun irtisanomisperusteen täytyessä lisäksi oikeus harkintansa mukaan irtisanoa kaikki muutkin Vuokralaisen kanssa tehdyt vuokra- ja muut sopimukset päättymään välittömästi.

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 veloitetta 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 ERIMIELISYYKSIEN 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.