

Varaston vuokrasopimus FI-S-0019340-26

Erityiset ehdot

Kauppakeskus Koskikeskus

1. Osapuolet

Vuokranantaja Koskikarhu Holding Oy		Y-tunnus 3572272-4
Osoite c/o Staria Oyj, Mikonkatu 7, 00100, Helsinki		Yhteyshenkilö Citycon vuokrahallinto
Pankkitili (IBAN) FI1816603001241325	Puhelin +358 20 7664 400	Sähköposti citycon.finland@staria.com

Vuokralainen Tampereen kaupunki		Y-tunnus 0211675-2
Osoite Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka, Frenckellin aukio, 33101, Tampere 2 B, PL487		Yhteyshenkilö Henri Lievonon
Verkkolaskutusosoite ja operaattori 0037021167521350, 003708599126	Puhelin 0417305812	Sähköposti henri.lievonon@tampere.fi

2. Vuokrakohde ja käyttötarkoitus

Nimi Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus		Osoite Hatanpään valtatie 1, 33100, Tampere		
Vuokrattavat tilat		Kerros	Tilan tunnus	Vuokrattava pinta-ala (n. m ²)
Varasto		B1	B1-32	506
Yhteensä				506
Vuokrakohteen käyttötarkoitus				

3. Vuokra-aika

Sopimus voimassa	Alkamispäivä	Päätymispäivä	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa	Avaamispäivä
☒ Määräajan	01.03.2026	28.02.2031	01.03.2026	01.03.2026	
Mikäli Vuokrasopimus on voimassa määräajan, päättyy Vuokrasopimus sovittuna Päätymispäivänä ilman eri ilmoitusta.					
Voimassaolon lisätieto:					

4. Vuokra ja muut korvaukset

☒ Sopimuksesta on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Arvonlisäverokanta 25,5%.				
	Veroton summa (alv 0 %)		Verollinen summa (alv 25,5 %)	
Maksulaji	EUR / m ² / kuukausi	EUR / kuukausi	EUR / m ² / kuukausi	EUR / kuukausi
Ylläpitovuokra, B1-32	3,69 EUR	1 867,14 EUR	4,63 EUR	2 342,78 EUR
Yhteensä		1 867,14 EUR		2 342,78 EUR

Viivästyskorko 16,0 %

	Veroton summa (alv 0%)		Verollinen summa (alv 25,5%)	
Alennukset	EUR / kuukausi	Yhteensä	EUR / kuukausi	Yhteensä
Ylläpitovuokra, B1-32 01.03.2026 - 31.12.2026	-1 145,96 EUR	-11 459,60 EUR	-1 438,18 EUR	-14 381,80 EUR

Lisätiedot:

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra määräytyy keskuksen varastotilojen ylläpitokorvauksen mukaan vuosittain. Ylläpitokorvaus vahvistetaan vuodeksi kerrallaan kauppakeskuksen ylläpidon suunnitelmien ja talousarvion pohjalta. Ylläpitokorvaus tarkistetaan 1.1.2027 alkaen vuoden 2027 tasolle, jonka jälkeen se määräytyy vuosittain tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra ajalla 1.3.2026 - 31.12.2026 on 721,18 €/kk alv0%.

5. Vuokran tarkistus

Pääoma- tai kokonaisvuokra tarkistus	Perusindeksin julkaisukuukausi ja vuosi	Perusindeksin pisteluku	Ensimmäinen tarkistusajankohta
--------------------------------------	---	-------------------------	--------------------------------

6. Vakuus

Ks. Yleiset Ehdot, kohta 6	
☒ Ei vakuutta	

7. Liitteet

Liite 1	Yleiset Ehdot
Liite 2	Viitteellinen pohjapiirros Vuokrakohteesta
Liite 3	Ylläpitokorvauslaskelma ja kuluvaan vuoden budjetti
Liite 4	Kauppakeskuksen yleiset tiedot ja aukioloajat

8. Muut ehdot

Mikäli näiden Erityisten Ehtojen ja liitteenä 1 olevien Yleisten Ehtojen välillä on poikkeavuuksia, sovelletaan näitä Erityisiä Ehtoja.

9. Allekirjoitukset

Tämä Vuokrasopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samansanaisena kappaleena, yksi molemmille Osapuolille.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa sähköisessä allekirjoituspalvelussa. Sopimuksesta ei tällöin allekirjoiteta lainkaan alkuperäistä paperiversiota.

Paikka ja aika

Koskikarhu Holding Oy

[allekirjoitus ja nimen selvennys]

[allekirjoitus ja nimen selvennys]

Paikka ja aika

Tampereen kaupunki

[allekirjoitus ja nimen selvennys]

[allekirjoitus ja nimen selvennys]

DRAFT

Liite 1: Vuokrasopimuksen Yleiset Ehdot

Sisällysluettelo

1.	Yleistä	3
2.	Vuokrakohde	3
3.	Vuokrakohteen käyttötarkoitus	3
4.	Vuokrakohteen hallinnan luovutus ja kunto hallinnan luovutushetkellä	3
5.	Vuokrat, korvaukset ja maksut	3
6.	Vakuus	5
7.	Vuokrakohteen käyttö, kunto ja kunnossapito	5
8.	Vakuutukset	6
9.	Turvallisuus ja lakien noudattaminen	7
10.	Tietosuoja	7
11.	Vastuullisuus ja Code of Conduct (toimintaperiaatteet)	7
12.	Alivuokraus, edelleenvuokraus ja Vuokrasopimuksen siirto	7
13.	Pääsy Vuokrakohteeseen	7
14.	Energiatehokkuus	7
15.	Sopimuksen päättymisen ja poismuutto	7
16.	Vuokrasopimuksen purkaminen	8
17.	Salassapito	8
18.	Yhteystiedot	8
19.	Muutokset	8
20.	Käsitteet	8
21.	Sovellettava laki ja riitojen ratkaisu	8

Määritelmät

Ellei nimenomaisesti toisin todeta tai asiayhteydestä toisin ilmene, tässä Vuokrasopimuksessa seuraavilla isolla alkukirjaimella kirjoitetuilla termeillä on seuraava merkitys:

Alkamispäivä

tarkoittaa Erityisten Ehtojen kohdassa 3 todettua päivämäärää, jona Vuokranantaja on velvollinen luovuttamaan Vuokra-kohteen Vuokralaiselle.

Erityiset Ehdot

tarkoittaa Vuokrasopimuksen erillisiä Erityisiä Ehtoja.

Kauppakeskus ja/tai Kiinteistö

tarkoittaa Erityisten Ehtojen kohdassa 2 mainittua kauppakeskusta ja/tai kiinteistöä sekä sillä sijaitsevia rakennuksia.

Kiinteistöyhtiö

tarkoittaa sitä kiinteistöosakeyhtiötä, joka omistaa Kauppakeskuksen ja/tai Kiinteistön.

LHVL

tarkoittaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

Osapuoli tai Osapuolet

tarkoittaa Vuokralaista ja Vuokranantajaa yhdessä tai erikseen.

Pakotteet

on määritelty kohdassa 21.3.

Pääomavuokra

on määritelty kohdassa 5.

Päättymispäivä

tarkoittaa sitä päivämäärää, jona vuokra-aika päättyy ja Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan Vuokra-kohteen hallinnan Vuokranantajalle.

Vuokrakohde

tarkoittaa Erityisten Ehtojen kohdassa 2 ja liitteessä "Vuokra-kohteen viitteellinen pohjapiirros" määriteltyä Vuokralaisen vuokraamaa tilaa.

Vuokralainen

tarkoittaa Erityisten Ehtojen kohdassa 1 vuokralaiseksi nimettyä tahoa.

Vuokranantaja

tarkoittaa Erityisten Ehtojen kohdassa 1 vuokranantajaksi nimettyä tahoa.

Vuokrasopimus

tarkoittaa Erityisistä Ehdoista, Yleisistä Ehdoista ja niiden liitteistä muodostuvaa vuokrasopimusta.

Yleiset Ehdot

tarkoittaa näitä Vuokrasopimuksen Yleisiä Ehtoja.

Ylläpitokorvaus

on määritelty kohdassa 5.4.

1. Yleistä

- 1.1. Vuokranantajan oikeus antaa Vuokrakohde vuokralle perustuu Vuokrakohteen hallintaan oikeuttavien Kiinteistöyhtiön osakkeiden omistukseen.
- 1.2. Jos Erityisten Ehtojen ja Yleisten Ehtojen välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan Erityisiä Ehtoja.

2. Vuokrakohde

- 2.1. Vuokrakohteen pinta-alaa ei ole tarkistussmitattu eikä vuokran määrittelyn perusteena ole käytetty pelkästään pinta-alaa. Erityisissä Ehdossa sovittu vuokra ei siten ole pinta-alasidonnainen. Jos Vuokrakohteen todellinen pinta-ala poikkeaa olennaisesti Vuokrasopimuksen merkitystä, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan poikkeaman merkityksestä Vuokrasopimuksen sisältöön.

3. Vuokrakohteen käyttötarkoitus

- 3.1. Vuokrakohteen käyttötarkoitus on määritelty Erityisissä Ehdossa. Vuokralainen harjoittaa Vuokrakohteessa liiketoimintaa Erityisissä Ehdossa mainitun tuote- tai liikemerkin alla. Käyttötarkoituksen muutokseen on saatava Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus.
- 3.2. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Vuokranantajalle viivytystä tätä koskevasta pyynnöstä tiedot Vuokrakohteessa harjoitetun toiminnan tarkastamiseksi.
- 3.3. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokralaisen työntekijät ja muut Vuokrakohteen käyttäjät noudattavat kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja Vuokranantajan tai Kiinteistöyhtiön antamia ohjeita Kauppakeskuksen, Kiinteistön ja Vuokrakohteen käytöstä.

4. Vuokrakohteen hallinnan luovutus ja kunto hallinnan luovutushetkellä

- 4.1. Vuokralaiselle luovutetaan Vuokrakohteen avaimet/kulikutunnisteet kuittausta vastaan, kun tämä Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja sen mukainen vuokravakuus on toimitettu. Mahdollisista lisäavaimista/-kulikutunnisteista sovitaan Vuokranantajan kanssa Vuokralaisen vastatessa niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia/kulikutunnisteita säilytetään huolellisesti. Jos avaimia/kulikutunnisteita katoaa tai varastetaan, vastaa Vuokralainen tästä aiheutuvista kustannuksista, mukaan lukien Kauppakeskuksen/Kiinteistön ja Vuokrakohteen lukkojen sarjoituskulut Vuokranantajan tarpeelliseksi katsomassa laajuudessa.
- 4.2. Vuokrakohteen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle Erityisissä Ehdossa mainittuna hallintaoikeuden luovutuspäivänä. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa Vuokrasopimusta hallinnan luovutuksen viivästyksen vuoksi. Korvaus hallinnan luovutuksen viivästyksestä määräytyy viivästysvuorokausien mukaan (e/vrk) siitä alkaen, kun 15 vuorokautta on kulunut Alkamispäivästä. Viivästysvuorokaudesta maksettava korvaus on puolet vuorokausivuokraksi muutetusta kuukauden Pääomavuokrasta (=0,5 x vähimmäispääomavuokra kuukaudessa / 30).

- 4.3. Hallinnan luovutuksen yhteydessä Osapuolet suorittavat Vuokrakohteen katselmuksen, laativat katselmusraportin Vuokrakohteen kunnosta Alkamispäivänä (sisältäen digitaaliset valokuvat Vuokrakohteesta) ja allekirjoittavat raportin. Raportti liitetään osaksi tätä Vuokrasopimusta.

5. Vuokrat, korvaukset ja maksut

- 5.1. Vuokra muodostuu kulloinkin voimassa olevasta (i) pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"), (ii) Ylläpito-korvauksesta ("Ylläpitokorvaus"), ja (iii) muista korvauksista ja maksuista, joiden määrästä tai määräytymisperusteista on sovittu Erityisissä Ehdossa tai jäljempänä.
- 5.2. Jos Erityisissä Ehdossa on sovittu, että Vuokralainen maksaa kokonaisvuokraa, kyseinen kokonaisvuokra kattaa Pääomavuokran ja Ylläpitokorvauksen sisältämät kustannukset, mutta ei muita korvauksia ja maksuja.
- 5.3. **Pääomavuokra**
- 5.3.1. Pääomavuokra on Vuokrakohteesta maksettava vähimmäisvuokra.
- 5.4. **Ylläpitokorvaus**
- 5.4.1. Vuokralainen maksaa Ylläpitokorvausta, jolla kateetaan Vuokranantajalle Kauppakeskuksen/Kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset sekä pääoman erilliskustannukset. Ylläpitokorvauksena veloitettavien kulujen määrä perustuu Kauppakeskuksen/Kiinteistön ylläpito- ja pääomakuluista kullekin kalenterivuodelle laatimaan budjettiin ja määräytyy Vuokrasopimuksen liitteessä 3 mainittujen jyvityskertoimien mukaan jyvitettyjen neliöiden suhteessa. Jos Vuokrakohde ei ole ALV:ssä käytössä, lisätään ylläpitokorvauksen määrään 25,5 % (pois lukien verojen osuus).
- 5.4.2. Ylläpitokustannuksia ovat kaikki Kauppakeskuksen ja Kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksiin sisältyvät Kauppakeskuksen ja Kiinteistön hoidon ja kunnossapidon kustannukset. Hoitokustannuksilla tarkoitetaan esimerkiksi Kauppakeskuksen/Kiinteistön hallinnon (mm. isännöinti, Kauppakeskuksen kaupallinen johtaminen, kirjapito, tilintarkastus), kiinteistöpalveluiden, kiinteistöhuollon, ulkoalueiden hoidon sekä jätehuollon kustannuksia, lisätyn viiden prosentin kiinteistönhoitopalkkiolla laskettuna vuokralaisen bruttovuokratuotosta sekä palvelukatteella. Kunnossapitokustannuksilla tarkoitetaan kaikkia korjauskustannuksia sisältäen myös yllättävien ja ennakoitavissa olevien vuosikorjaustyypisten korjausten kustannuksia. Kunnossapitokustannuksilla ei tarkoiteta peruskorjausten kustannuksia, joista vastaa kustannuksellaan Vuokranantaja.
- 5.4.3. Pääoman erilliskustannuksia ovat Kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja kiinteistövakuutuksen kustannukset sekä vuokratkustannukset, jos rakennus, pysäköintitila tai muu Kauppakeskuksen käytössä oleva alue sijaitsee vuokramaalla, sekä tilavuokratkustannukset, jos Kauppakeskuksella on käytössään sitä palvelevia vuokrattuja tiloja.
- 5.4.4. Ylläpitokorvaus peritään vuokranmaksun yhteydessä kuukausittain etukäteen.

5.4.5. Vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohtana Ylläpito-korvauksena veloitettavien, kuluvaan vuoden kulujen määrä on esitetty Vuokrasopimuksen liitteessä 3.

5.4.6. Budjetin perusteella tarkistettua Ylläpito-korvausta sovelletaan 1. tammikuuta lähtien tai erikseen ilmoitetusta ajankohdasta lukien. Vuokralaisella on oikeus saada arvio seuraavan vuoden Ylläpito-korvauksen määrästä erikseen sovittavana ajankohtana.

5.5. Vuokranmaksu

5.5.1. Vuokra maksetaan kuukausittain kunkin kuukauden 2. arkipäivänä.

5.5.2. Jos vuokranmaksuvelvollisuus alkaa muuna kuin kuukauden 1. päivänä, lasketaan ensimmäisen kuukauden vuokran määrä laskennallisen päiväkohtaisen vuokran mukaan.

5.6. Muut korvaukset ja maksut

5.6.1. *Käyttökorvaukset (sähkö, jätehuolto, vesi, jäähdytysenergia/lämmitysenergia).*

Käyttökorvausten tarkoituksena on korvata Vuokralaisen liiketoiminnasta Vuokranantajalle tai Kiinteistöyhtiölle aiheutuneet suorat kulut. Ylläpito-korvauksena perittyjä kustannuseriä ei peritä käyttökorvauksina.

Vuokralainen maksaa käyttökorvaukset Kiinteistöyhtiön toimittamien laskujen mukaisesti.

5.6.2. *Sähkö*

Vuokralainen maksaa Vuokrakohteessa kulutetun sähkön siirtohintoihin. Korvaus sähköstä siirtohintoihin maksetaan suoraan sähköyhtiölle, jos sähkö toimitetaan Vuokrakohteeseen Vuokralaisen tekemään sähkösopimukseen perustuen, tai kulutuksen perusteella Kiinteistöyhtiölle, jos sähkö toimitetaan Vuokrakohteeseen Kiinteistöyhtiön tekemään sähkösopimukseen perustuen. Vuokralainen on velvollinen maksamaan Kiinteistöyhtiölle tämän hankkimasta, Vuokrakohteessa kulutetusta sähköstä siirtohintoihin sähköyhtiön perimien tariffien mukaisen korvauksen sekä Kiinteistöyhtiön perimän laskutuskulun.

5.6.3. *Jätehuolto*

Tavanomaisten jätteiden jätehuoltokustannukset sisältyvät Ylläpito-korvaukseen. Jos Vuokralaisen jätteiden määrä on mitattavissa tai niiden mittausta otetaan myöhemmin käyttöön, vastaa Vuokralainen jätehuoltokustannuksista mittauksen perusteella. Vuokralainen vastaa vaarallisten jätteidensä käsittelystä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

5.6.4. *Vesi*

Jos mahdollista, Vuokralainen maksaa Vuokrakohteessa kulutetun veden mittauksen perusteella. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan Kiinteistöyhtiölle Vuokrakohteessa kulutetusta vedestä (puhdas ja jätevesi) vesi-yhtiön perimien tariffien mukaisen korvauksen sekä Kiinteistöyhtiön perimän laskutuskulun.

Vuokrakohteessa kulutettu vesi sisältyy Ylläpito-korvaukseen, jos veden kulutus ei ole mitattavissa.

5.6.5. *Jäähdytysenergia/Lämmitysenergia*

Ilmanvaihdon kautta (yleisjäähdytys-/lämmitys) tuotetun Kauppakeskuksen jäähdytyksen/lämmityksen energia- ja huolto- ja kunnossapitokustannukset sisältyvät Ylläpito-korvaukseen. Jos Vuokrakohteessa on yleisjäähdytys-/lämmitystä täydentävä tilakohde (yhtä tai useampaa tilaa palveleva) jäähdytysjärjestelmä, Vuokralainen vastaa sen energia-, huolto- ja kunnossapitokustannuksista toteuman mukaan.

5.6.6. *Arvonlisävero*

5.6.6.1. Vuokrakohteen käyttöoikeuden luovutuksesta on haakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi.

5.6.6.2. Jos Vuokrakohteeseen on ALV:ssa käytössä, sovelletaan kohtaa 5.6.6.3 (mutta ei kohtaa 5.6.6.4). Jos Vuokrakohteeseen ei ole ALV:ssa käytössä, sovelletaan kohtaa 5.6.6.4 (mutta ei kohtaa 5.6.6.3, ellei kohdasta 5.6.6.4 muuta johdu).

5.6.6.3. Kaikkiin tässä Vuokrasopimuksessa mainittuihin maksuihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohteesta kulloinkin voimassa olevassa arvonlisäverolaissa (30 § ja 10 luku) määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Jos Vuokrakohteesta käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla tai Vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä vähennyksiä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Kiinteistöyhtiölle rakentamiskustannusten vähennyskeltottomuudesta aiheutuvat kulut.

5.6.6.4. Vuokralainen ei ole Vuokrasopimuksen allekirjoittamisajankohtana toiminnastaan arvonlisäverovelvollinen eikä siten tässä Vuokrasopimuksessa mainittuihin maksuihin lisätä arvonlisäveroa, lukuun ottamatta ylläpito-korvausta, johon lisätään Kiinteistöyhtiön maksama alv laskennallisena eränä. Jos Vuokralaisen toiminta vuokra-aikana muuttuu arvonlisäverovelvolliseksi, on Vuokralaisen ilmoitettava tästä Vuokranantajalle viipymättä. Toiminnan muuttuessa arvonlisäverovelvolliseksi sovelletaan Vuokrasopimukseen kohtaa 5.6.6.3. Vuokralainen vastaa verovelvollisuusstatuksensa muuttumisesta kesken vuokra-ajan Vuokranantajalle ja/tai Kiinteistöyhtiölle aiheutuvista kuluista.

5.6.7. *Muut verot ja maksut*

Jos Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen vuokraus-toimintaan, kiinteistön hallintaan ja/tai omistamiseen tai Kiinteistöön kohdentuvana määrätään valtiollaan tai kunnan taholta uusia veroja tai maksuja esimerkiksi Kiinteistön sijainnin, energiankäytön, jätteiden tuottamisen/käsittelyn, ilmastoinnista ympäristön kuormittamisen, Kiinteistön muiden ominaisuuksien tai muun vastaavan seikan perusteella, sisällytetään myös nämä verot ja maksut pääoman erilliskustannuksiin.

5.7. Vuokrantarkistus

5.7.1. Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain Erityisissä Ehdossa sovitun mukaisesti elinkustannusindeksi perusteella (lokakuu 1951 = 100). Vuokra tarkistetaan

ensimmäisen kerran Erityisissä Ehdoissa sovitun mukaisesti. Vuokralainen maksaa tarkistettua vuokraa tarkistusajankohdasta lukien.

- 5.7.2. Tarkistuksen perusindeksi on sovittu Erityisissä Ehdoissa (Indeksi A). Tarkistusindeksi on viimeisin tarkistusajankohdasta tiedossa oleva luku (Indeksi B). Vuokran tarkistaminen lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:
- 5.7.3. Maksettava tarkistettu vuokra = vuokra Alkamispäivänä * (Indeksi B / Indeksi A).
- 5.7.4. Pääomavuokraa korotetaan kuitenkin aina vähintään Erityisissä Ehdoissa sovitun minimikorotusprosentin mukaisesti. Vuokraa ei tarkisteta alaspäin, jos indeksi laskee.
- 5.7.5. Jos elinkustannusindeksin julkaiseminen lopetetaan, sen laskentaperustetta muutetaan tai sen käyttö vuokratarkistukseen kielletään, elinkustannusindeksi korvataan lähimmällä vastaavalla käytössä olevalla indeksillä tai muulla vastaavalla Vuokrasopimuksen periaatteiden mukaisella tarkistustavalla.

6. Vakuus

- 6.1. Vuokralainen toimittaa Vuokrasopimuksen mukaisen velvoitteidensa täyttämisen vakuudeksi Erityisissä Ehdoissa sovitun vakuuden asianmukaisine asiakirjoineen. Vakuutta voidaan käyttää myös Kiinteistöyhtiön saataviin Vuokralaiselta. Vakuuteen tulee soveltaa Suomen lakia.
- 6.2. Vakuuden on oltava voimassa vakuuden toimittamispäivästä lähtien ja vähintään neljä kuukautta Päätymispäivän jälkeen. Toistaiseksi voimassa olevasta Vuokrasopimuksesta annetun vakuuden on oltava voimassa vähintään kolme vuotta Alkamispäivästä.
- 6.3. Vuokranantajalla on oikeus realisoida vakuus vakuudenantajan kuulematta, ilman päätöstä tai tuomiota. Vakuudeksi pantattujen tilivarojen nostoehdon on oltava sellainen, että Vuokranantaja voi tilinomistajaa kuulematta ja muuta selvitystä toimittamatta nostaa tilillä olevia varoja panttauksen voimassaoloaikana.
- 6.4. Vakuus on voimassa myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.
- 6.5. Vuokranantaja palauttaa vakuuden viipymättä Päätymispäivän jälkeen, ellei Vuokralaisella ole Vuokrasopimukseen liittyviä täyttämättömiä velvoitteita. Vuokranantajan tulee ilmoittaa kirjallisesti avoimena olevista velvoitteista kahden kuukauden kuluessa Päätymispäivästä tai siitä ajankohdasta, jolloin Vuokrakohte on vapautunut Vuokranantajan käyttöön.
- 6.6. Jos Vuokralainen ei toimita sovittua vakuutta sovittuun ajassa, on Vuokranantajalla oikeus i) periä 1,5-kertaista Pääomavuokraa niiden kuukausien osalta, joiden aikana laiminlyöntiä on tapahtunut ja/tai ii) pidentää Vuokrakohteen hallintaa itsellään ja purkaa Vuokrasopimus.

7. Vuokrakohteen käyttö, kunto ja kunnossapito

- 7.1. Vuokralainen on todennut Vuokrakohteen laitteineen ja varusteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin

paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy Vuokrakohteen varusteineen ja laitteineen siinä kunnossa, missä ne Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ovat.

7.2. Vuokralaisen kunnossapitovastuu

- 7.2.1. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen yllä- ja kunnossapidosta. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan pitää Vuokrakohte laitteineen ja varusteineen koko vuokra-ajan kohdassa 7.1 mainitussa kunnossa lukuun ottamatta Vuokrakohteen normaalia kulumista.
- 7.2.2. Vuokralainen vastaa oman toimintansa Vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja toimintansa Vuokrakohteelle aiheuttamasta, normaalista poikkeavasta kulutuksesta, rasituksesta sekä korjaus- ja muutostarpeesta. Esimerkiksi ostoskärryistä lattiapinnoille aiheutuvaa kulumista pidetään normaalista poikkeavana.
- 7.2.3. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen sisäosien, kuten seinien, lattioiden ja kattojen pintojen, kaluston, koneiden, laitteiden, valaisimien, lampujen, lukkojen ja ovien hoidosta, kunnossapidosta ja uusimisesta, pois lukien peruskorjauksiksi luettavat työt. Vuokralainen vastaa myös Vuokrakohteen (näyte)ikkunoiden (ml. ulkoikkunat), lasiovien ja vitriinilasien sekä näiden karmien puhtaana- ja kunnossapidosta mukaan lukien rikkoontuneiden lasien uusimiset rikkoontumisen syystä riippumatta. Puhtaanapito on hoidettava siten, että lasien yleisilme pysyy siistinä. Vuokralainen vastaa Vuokralaisen omaa toimintaa varten tarvittavien laitteiden ja erityisjärjestelmien, kuten erillisjäähdytys- ja erillisilmastointilaitteiden hoidosta ja kunnossapidosta sekä niiden mahdollisesti tarvitsemasta energiasta.
- 7.2.4. Vuokranantaja huolehtii siitä, että Kiinteistö ja Vuokrakohte ovat koko vuokra-ajan ajan viranomais määräysten mukaisessa kunnossa siten, että tiloja voidaan käyttää liiketoimintaan. Vuokralainen vastaa kuitenkin kustannuksellaan omaan toimintaansa liittyvien viranomais määräysten täyttämistä samoin kuin oman toimintansa muuttumisen takia tarvittavista toimenpiteistä.
- 7.2.5. Vuokralainen on velvollinen järjestämään kustannuksellaan Vuokrakohteessa sijaitsevien laitteidensa huollot ja tarkastukset. Huollot ja tarkastukset on ajoitettava siten, että laitteiden huoltamattomuuteen taikka rikkoutumiseen liittyvä haitta Kauppakeskusten/Kiinteistön ekotehokkuudelle on mahdollisimman vähäinen.
- 7.2.6. Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa Vuokrakohtetta kohdanneesta vahingosta Vuokranantajalle sekä Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty LHV:n 22 ja 23 §:ssä.
- 7.3. Vuokralaisen muutostyöt
- 7.3.1. Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa.
- 7.3.2. Vuokralaisen tulee laatia muutostöistä asianmukaiset asiakirjat (piirustukset, tarkastuspöytäkirjat ym.), joista on luovutettava korvauksetta yksi sarja/kopiot Vuokranantajalle. Jos muutokset edellyttävät viranomaislupaa, piirustukset on toimitettava sellaisessa tasossa, että niitä voidaan käyttää viranomaisluvan hakemisessa. Muutostyön sisältäessä

lämpötasapainoa muuttavien lähteiden tuomisen Vuokrakohteeseen on Vuokralaisen esitettävä luettelo Vuokrakohteeseen tuotavista laitteista ja tiedot niiden virrankulutuksesta.

7.4. Vuokranantajan toimenpiteet ja Kiinteistön ylläpitämiseksi suoritettavat toimenpiteet

7.4.1. Vuokranantaja huolehtii siitä, että Kiinteistön ylläpito hoidetaan asianmukaisesti siten, että Kiinteistön kunto ei vuokra-aikana olennaisesti heikkene. Vuokra-aikana Vuokranantaja on oikeutettu teettämään Vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti Vuokralaiselle seitsemän päivää etukäteen. Näissä tapauksissa Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta Vuokralaiselle.

7.4.2. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin Vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa Vuokralaisella ei ole Vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mutta Vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä ajoittamaan niin, että häiriö Vuokralaisen liiketoiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

7.4.3. Tilapäiset häiriöt sekä Kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole Vuokranantajan tuottamus. Jos vika tai häiriö on aiheutunut Vuokralaisen tuottamuksesta, Vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset Vuokralaiselta.

7.5. Oikeus vuokranalennukseen

7.5.1. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona Vuokrakohtetta ei ole voitu käyttää tai jona Vuokrakohteeseen ei ole ollut sovituksessa kunnossa vain, jos tämä on seurausta Vuokranantajan laiminlyönnistä.

7.5.2. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen kolmansien tahojen toimesta Vuokrakohteen ulkopuolella tehtävistä toimenpiteistä (esim. lähihuoneistojen, -kiinteistöjen tai -katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyönneistä johtuvien häiriöiden tai Vuokrakohteen vuokrausarvon muutosten takia.

7.6. Vuokrakohteen kunto Vuokrasopimuksen päättyessä

7.6.1. Vuokrakohteessa ja tarvittaessa Kiinteistön muissa tiloissa pidetään hyvissä ajoin ennen Päätymispäivää Osapuolten kesken katselmus, jossa todetaan Vuokrakohteen kunto ja Vuokralaisen vastuulle kuuluvat Vuokrakohteen ja Kiinteistön muiden tilojen ennallesiäntamistoimenpiteet. Katselmuksesta laaditaan muistio.

7.6.2. Vuokralaisen kustannuksellaan tai Vuokranantajan Vuokralaisen kustannuksella Vuokrakohteeseen tekemät kiinteät muutokset, lisä-, parannus- tai

korjaustyöt jäävät korvauksetta vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omaisuudeksi, ellei Vuokranantaja viimeistään katselmuksessa vaadi niiden poistamista ja Vuokrakohteen palauttamista ennalleen.

7.6.3. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan katselmuksessa vaaditut työt, purkamaan laitteensa ja tekemänsä asennukset sekä saattamaan Vuokrakohteeseen ja muut kärsineet rakenteet vastaavaan kuntoon kuin missä ne olivat Vuokralaisen saadessa Vuokrakohteeseen hallintaansa (tämän tai mahdollisen aikaisemman vuokrasopimuksen perusteella), lukuun ottamatta normaalia kulumista. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai muuhun korvaukseen ko. töiden ajalta.

7.6.4. Vuokralaisen on tehtävä Vuokrakohteessa huolellinen loppusiivous ja mm. tyhjennettävä Vuokrakohteeseen irtorokista puhdistaa myös maali-, liima- ja vastaavat tahrat.

7.6.5. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan myös Kiinteistön muihin tiloihin kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. Vuokralaisen tulee myös paikata ja siistiä kustannuksellaan irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttää työt Vuokranantajalla.

7.6.6. Vuokralaisen on tehtävä edellä mainitut toimenpiteet Päätymispäivään mennessä, jolloin Vuokrakohteessa ja tarvittaessa Kiinteistön muissa tiloissa pidetään lopputarkastus. Osapuolten on viimeistään lopputarkastuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista Osapuolta kohtaan vaatimuksia Vuokrakohteen tai Kiinteistön muiden tilojen kunnon johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse piilevästä vialla tai vahingosta, jota ei lopputarkastuksessa ole voitu todeta. Vaatimukset piilevistä vioista tai vahingoista tulee esittää kuuden kuukauden kuluessa Päätymispäivästä.

7.6.7. Jos Vuokralainen laiminlyö edellä mainitut toimenpiteet, Vuokranantajalla on oikeus tehdä ne Vuokralaisen kustannuksella sekä menetellä Vuokralaisen Vuokrakohteeseen tai muualle Kiinteistöön jättämän omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ilman Vuokralaisen oikeutta korvaukseen.

8. Vakuutukset

8.1.1. Vuokralaisen tulee vakuuttaa omaisuutensa ja Vuokrakohteessa harjoittamansa toiminta omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvakuutuksin. Omaisuusvakuutuksen tulee kattaa kiinteälle ja irtaimelle omaisuudelle sattuvat äkilliset ja ennalta arvaamattomat vahingot, kuten palo-, vuoto-, pöly-, murto-, myrsky-, sähkö-, ilkivalta- ja rikkoontumisvahingot. Vastuuvahingon tulee kattaa muulle kuin Vuokralaiselle aiheutuva henkilö- ja esinevahinko. Kunkin vakuutusmäärän on oltava markkinakäytännön mukainen ja vähintään miljoona euroa per vahinkotapahtuma. Vuokralaisen tulee pitää vakuutukset voimassa koko vuokra-ajan.

8.2. Vuokranantaja ei ole LHV:n mukaan velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai tämän hallussa olevalla kolmannen tahon omaisuudelle tai Vuokralaisen toiminnalle aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Kyseinen omaisuus ei tule myöskään korvattavaksi Kiinteistön vakuutuksesta.

8.3. Vuokralainen vastaa toimintansa ja Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa Vuokranantajalle, Kiinteistöyhtiölle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Jos Vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että Vuokranantaja tai Kiinteistöyhtiö voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen Vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa Vuokralainen nämä kustannukset Vuokranantajalle täysimääräisesti.

8.4. Vuokralaisen on Vuokranantajan pyynnöstä kuukauden kuluessa Alkamispäivästä ja vuosittain kahden viikon kuluessa Vuokranantajan pyynnöstä toimitettava Vuokranantajalle vakuutus kirjansa.

9. Turvallisuus ja lakien noudattaminen

9.1. Vuokralainen ei saa toiminnallaan aiheuttaa häiriötä muille Vuokrakohteen käyttäjille, naapureille tai ympäristölle.

9.2. Vuokralaisen tulee käyttää Vuokrakohtetta huolellisesti ottaen huomioon terveyteen, ympäristöön, turvallisuuteen ja puhtauteen liittyvät lait, määräykset ja ohjeet sekä Vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Vuokralainen on velvollinen valvomaan, että Vuokralaisen työntekijät ja muut Vuokrakohteen käyttäjät ja asiakkaat noudattavat kyseisiä lakeja, määräyksiä ja ohjeita.

9.3. Vuokrakohteessa ei saa säilyttää eikä käsitellä tulenarkoja nesteitä tai kaasuja taikka helposti räjähtäviä aineita. Myös elävän tulen teko, mukaan lukien kynttilöiden polttaminen, on kielletty.

10. Tietosuoja

10.1. Vuokranantajan henkilötietojen käsittelyä koskeva tietosuoja seloste löytyy osoitteesta <https://www.citycon.com/fi/tietosuoja seloste>.

11. Vastuullisuus ja Code of Conduct (toimintaperiaatteet)

11.1. Vuokranantaja pyrkii kehittämään Kauppakeskuksen ympäristötehokkuutta ja rohkaisee Vuokralaista määrittämään toimintansa ympäristövaikutukset. Tämän johdosta Osapuolet sopivat toistensa konsultoinnista asioissa, jotka voisivat parantaa ympäristötehokkuutta ja harkitsevat sellaisten mahdollisuuksien hyödyntämistä, joilla voi olla positiivinen ympäristövaikutus.

11.2. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Vuokranantajan kulloinkin voimassa olevaa ympäristöpolitiikkaa.

11.3. Niin kauan kuin Vuokranantaja kuuluu Citycon-konserniin, tulee Vuokralaisen olla tietoinen Cityconin Code of Conduct -toimintaperiaatteista, jotka löytyvät osoitteesta <https://www.citycon.com/sustainability>. Toimintaperiaatteiden mukaisesti Citycon harjoittaa liiketoimintaa rehellisesti ja eettisesti ja noudattaa kunkin toimintamaansa voimassa olevia lakeja ja määräyksiä. Citycon edellyttää, että sekä sen johto että työntekijät omaksuvat Code of Conductiin kirjatut periaatteet ja toimivat niiden mukaisesti. Citycon pyrkii vaikutuspiirinsä rajoissa varmistamaan, että myös sen yhteistyökumppanit noudattavat Cityconin toimintaperiaatteita.

12. Alivuokraus, edelleenvuokraus ja Vuokrasopimuksen siirto

12.1. Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan etukästä kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutta, vuokrata Vuokrakohtetta (edelleenvuokraus) taikka vuokrata tai luovuttaa Vuokrakohteen osan hallintaa kolmannelle (alivuokraus). Edellä mainittu koskee myös liiketoiminnan luovutusta tai muuta yritysjärjestelyä, kuten jakautumista tai sulautumista.

12.2. Mahdollisessa edelleen- ja alivuokraustilanteessa Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle pyydettyssä jäljennöksen edelleen- tai alivuokrausta koskevasta sopimuksesta. Edelleen- tai alivuokruksesta huolimatta Vuokralainen vastaa kaikkien Vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä Vuokranantajaa kohtaan.

12.3. Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus vakuuksineen kolmannelle.

13. Pääsy Vuokrakohteeseen

13.1. Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen edellyttäen, että Vuokralaiselle on lähetetty kirjallinen ilmoitus vierailusta vähintään seitsemän päivää etukäteen. Vuokranantajalla on kuitenkin rajoitetun pääsyn Vuokrakohteeseen hätätilanteissa tai tilanteissa, joissa Vuokrasopimuksen olennaista rikkomista voidaan pitää todennäköisenä.

14. Energiatehokkuus

14.1. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on noudattaa Kauppakeskuksessa energiatehokasta toimintatapa, joka tukee kestävästä kehitystä, ottaen kuitenkin huomioon Osapuolten taloudelliset tavoitteet.

14.2. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Vuokranantajan ja Kiinteistöyhtiön antamia ohjeita sähkö- ja lämpöenergian sekä vedenkäytön optimoimiseksi. Jos sähkön toimitus Vuokrakohteeseen tapahtuu Vuokralaisen tekemän sähkösopimuksen perusteella, Vuokralainen on Vuokranantajan pyytessä velvollinen raportoimaan Vuokranantajalle tai Kiinteistöyhtiölle sähkönkulutuksensa neljännesvuosittain. Sähkönkulutus on raportoitava Vuokrakohteen käyttötarkoituksen (myymälä-, varastotila) mukaan jaoteltuna, jos Vuokrakohteen sähkönkulutus on mitattu erikseen. Lisäksi allekirjoittamalla Vuokrasopimuksen Vuokralainen valtuuttaa Vuokranantajan, tai määräämänsä, halutessaan ja ilman erillistä lupaa pyytämään ja vastaanottamaan Vuokrakohteen sähkönkulutustietoja suoraan Vuokralaisen käyttämältä sähköyhtiöltä.

14.3. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, etteivät Vuokrakohteessa olevat Vuokralaisen koneet, laitteet, valaistus tai muut vastaavat lämpötasapainoa muuttavat lähteet aiheuta muutostarvetta Kiinteistön jäähdytyksen/lämmityksen kapasiteettiin. Lämpötasapainoa muuttavien lähteiden tuominen Vuokrakohteeseen edellyttää kohdassa 7.3 soveltuvaa menettelyä.

15. Sopimuksen päättymisen ja poismuutto

15.1. Poismuutto

15.1.1. Muuttopäivä on Päätymispäivä.

15.1.2. Vuokralainen on viimeistään Päätymispäivänä velvollinen luovuttamaan Vuokrakohde Vuokrasopimuksessa sovitun mukaisessa kunnossa sekä palauttamaan kaikki Kiinteistön ja Vuokrakohteen avaimet ja kulkutunnisteet yms.

16. Vuokrasopimuksen purkaminen

16.1. LHV 48§ 7) -kohdan mukaisesti olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja siten Vuokrasopimuksen purkamisperusteeksi katsotaan, jos Vuokralainen

iii) laiminlyö velvollisuuttaan käyttää Vuokrakohdetta arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan toimintaan;

iv) olennaisesti laiminlyö mitä tahansa Vuokrasopimuksessa sovittua maksuvelvoitettaan tai

v) rikkoo toistuvasti Kiinteistöyhtiön ohjeita Kiinteistön käytöstä tai Vuokranantajan Vuokrasopimukseen perustuvia kirjallisia ohjeita.

Edellä mainituissa tilanteissa Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus edellyttäen, että Vuokranantaja on ennen Vuokrasopimuksen purkamista antanut kirjallisen varoituksen, eikä Vuokralainen ole täyttänyt velvollisuuttaan kohtuullisessa ajassa varoituksen saatuaan, ellei kyse ole vuokranmaksun laiminlyönnistä, jolloin varoitusta ei tarvitse antaa.

16.1.1. Vuokranantajalla on purkutilanteessa oikeus saada Vuokralaiselta korvaus Vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä Vuokranantajalle aiheutuneista vahingoista. Vahingonkorvauksen vähimmäismäärä on aina vähintään Vuokrasopimuksen päättymishetkellä voimassa olevaa neljän kuukauden arvonlisäverollista Pääomavuokraa ja Ylläpitokorvausta sekä Markkinointimaksua vastaava määrä.

16.1.2. Edellä mainitut purkamisperusteet eivät milloin osin kumoa tai rajoita Vuokranantajan LHV:n mukaista purkioikeutta.

17. Salassapito

17.1. Tämä Vuokrasopimus, siihen liittyvät neuvottelut, niiden yhteydessä ja vuokrasuhteen aikana annetut tiedot ja luovutetut aineistot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat Osapuolten kesken luottamuksellisia eikä niitä saa luovuttaa kolmansille ilman toisen Osapuolen antamaa kirjallista suostumusta tai lain nojalla annettujen asetusten ja määräysten määräämää velvoitetta. Edellä sanotusta poiketen Vuokranantajalla on mahdollisissa Vuokrakohteen myyntitilanteissa, tilastointitarkoituksissa, välittäjää käytettäessä, rahoitusta tai arvonmääritystä varten tai viranomaisen pyynnöstä oikeus antaa kolmannelle taholle tietoja Vuokrasopimuksesta.

18. Yhteystiedot

18.1. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Citycon-portaaliin tai muuhun Vuokranantajan tätä varten ilmoittamaan järjestelmään yhteyshenkilönsä ja heidän yhteystietonsa sekä viipymättä päivittämään muutokset tiedoissa.

19. Muutokset

19.1. Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää pätevästi ainoastaan kirjallisesti Osapuolten allekirjoituksin.

20. Käsitteet

20.1. Vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä mainittuja käsitteitä tulkitaan Kiinteistöliiketoiminnan Sanaston (Sanastokeskus TSK/RAKLI) ja Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeisten käsitteiden (KTI) mukaan.

21. Pakotteet

21.1. Vuokralainen vakuuttaa, ettei Vuokralainen itse, sen johtoon kuuluva tai Vuokralaisen kanssa samaan konserniin tai konsernin johtoon kuuluva, Vuokralaisen tai saman konsernin sisäpiiriin kuuluva tai Vuokralaisessa määräysvaltaa suoraan tai välillisesti käyttävä taho (juridinen tai luonnollinen henkilö) ole kansainvälisellä Pakotelistalla. Vuokralaisen on ilmoitettava välittömästi Vuokranantajalle, jos Vuokralainen itse tai joku edellä tarkoitetuista tahoista joutuu Pakotelistalle.

21.2. Jos Vuokralainen tai joku edellä tarkoitetuista tahoista joutuu kansainväliselle Pakotelistalle, Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään 14 päivän kuluttua siitä, kun on saanut tästä tiedon. Purkioikeutta ei kuitenkaan ole, jos vuokralainen viimeistään edellä mainitun 14 päivän kuluessa korjaa tilanteen huolehtimalla siitä, ettei edellä tässä kohdassa kuvattua kiellettyä yhteyttä Pakotelistalle joutuneeseen tahoon ole. Vuokralaisen on ilmoitettava kielletyn yhteyden poistumisesta kirjallisesti Vuokranantajalle edellä mainitun 14 päivän kuluessa.

21.3. Kansainvälisillä Pakotteilla ja Pakotelistalla tarkoitetaan EU:n, USA:n Office of Foreign Assets Controlin (OFAC), Yhdistyneiden Kansakuntien turvallisuusneuvoston (UNSC), Iso-Britannian Her Majesty's Treasury Departmentin (HMT) tai muun vastaavan pakoteviranomaisen hallinnoimia pakotteita.

22. Sovellettava laki ja riitojen ratkaisu

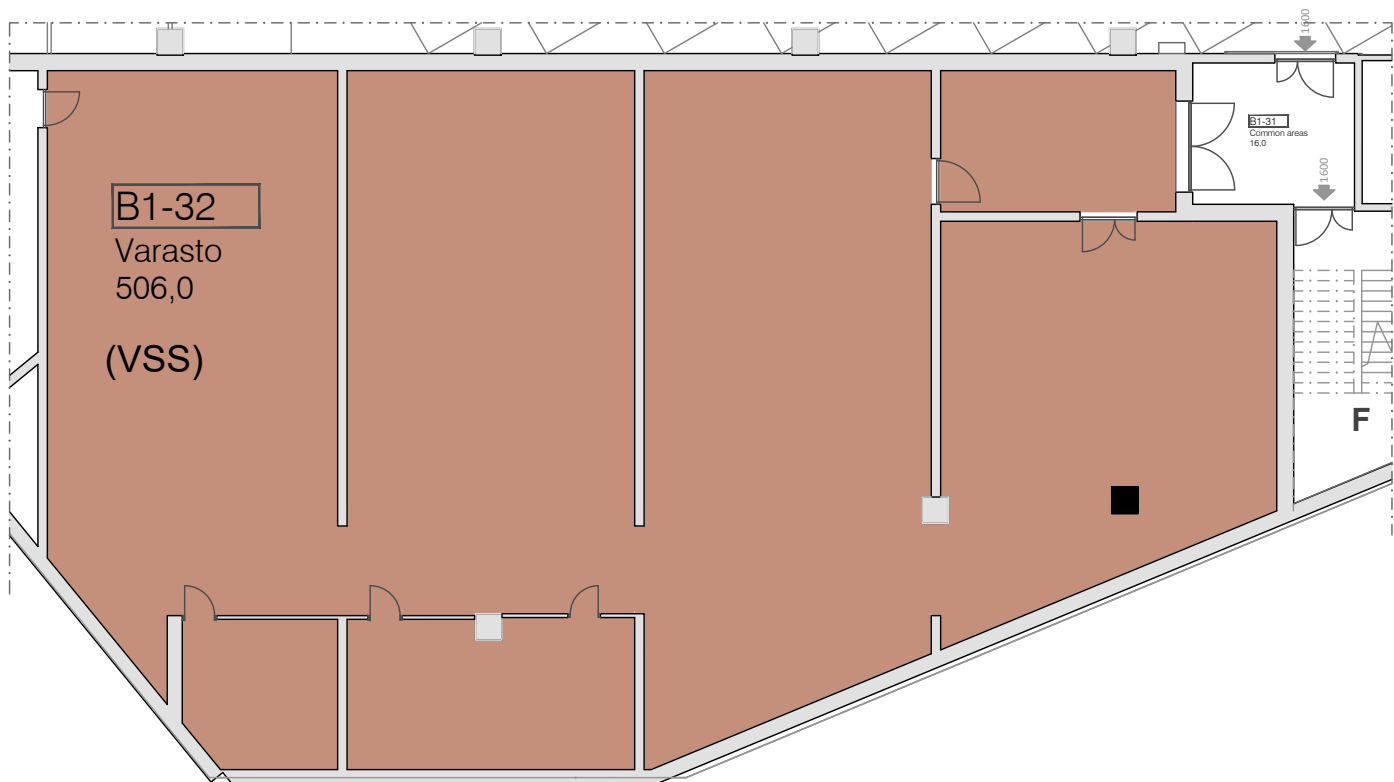
22.1. Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja LHV:a siltä osin, kuin Vuokrasopimuksessa ei ole sovittu laista poikkeavista ehdoista.

22.2. Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat tai sen rikkomista, päättämistä tai voimassaoloa koskevat riidat, erimielisyydet tai vaateet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskaupakamarin välitysmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettely pidetään Helsingissä. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus hakea ulosottoperuste erääntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle Vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

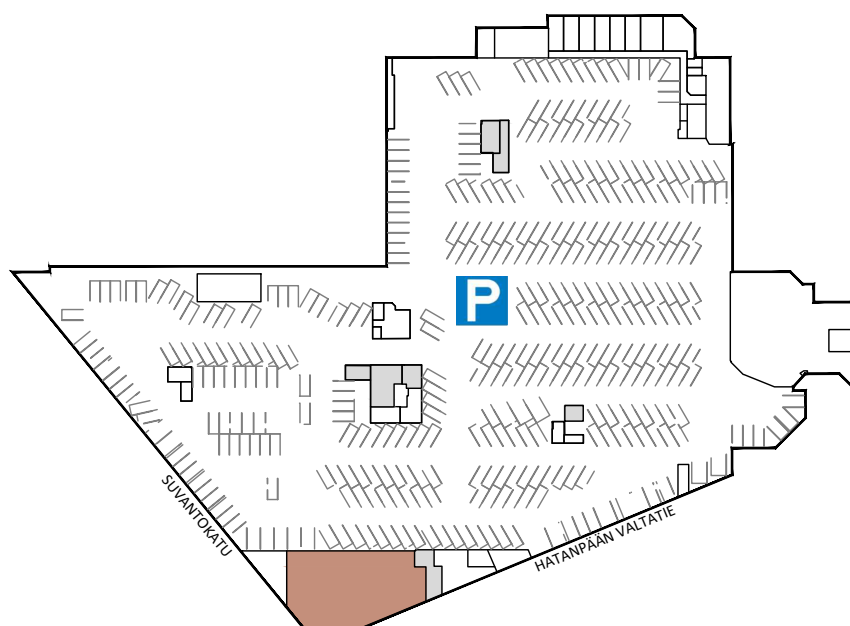
Liite 2 Viitteellinen pohjapiirustus vuokrakohteesta

Kauppakeskus Koskikeskus

OTE POHJAPIIRUSTUKSESTA

0 5 10
MITAT TARKISTETTAVA PAIKAN PÄÄLLÄ


PAIKANNUSKAAVIO -1.KRS





Liite 3 Yläpitokorvauslaskelma ja kuluvan vuoden budjetti

Kauppakeskus Koskikeskus

Kiinteistön hoitokulut	Talousarvio 2026 Alv 0%	
Henkilöstökulut	463 681	
Hallintopalvelut	281 305	
Kiinteistöhuolto	404 672	
Ulkoalueiden huolto	61 689	
Vartiointi	275 971	
Sivous	259 581	
Lämmitys	678 509	
Sähkö	842 516	
Vesi ja jätevesi	69 785	
Jätehuolto	92 704	
Vakuutukset	66 549	
Kiinteistövero	370 000	
Korjaukset	351 103	
Muut hoitokulut	47 536	
Vuokrat	283 136	
Hoitokulut yhteensä	4 548 739	
Vähennetään:		
Käyttökorvaukset	392 884	
Yhteensä	4 155 855	

Jyvitetyt neliöt 46 927

Yläpitokorvaus €/ jyv.m²/kk (+alv) 7,38

Jyvityskertoimet:	Kerroin	€/ m ² / kk (Alv 0%)
Liiketilat	1,5	11,07
Toimistot	1,5	11,07
Varastot	0,5	3,69

Liite 4 Kauppakeskuksen yleiset tiedot ja aukioloajat

Kauppakeskus Koskikeskus

Tässä liitteessä kuvataan kauppakeskuksen tämänhetkinen toimintamalli sähkön, jätehuollon, veden ja jäähdytys-/lämmityksen järjestämisestä sekä kauppakeskuksen aukioloajoista. Vuokranantajalla on oikeus muuttaa toimintamalleja tai aukioloaikoja. Muutoksista tiedotetaan vuokralaisia.

Sähkönhankinta ja muutostyöt

Kauppakeskuksessa sähkön mittaus on järjestetty liiketilakohtaisilla alamittauksilla. Koskikeskuksessa (pl. Otavalantunnelin liiketilat) vuokranantaja laskuttaa sähkön kuukausittain erillisellä laskulla. Sähkönhintaa muodostuu vuokranantajan kilpailuttamasta sähköenergian ostohinnasta, Tampereen energialaitoksen määrittämästä siirtohinnasta, veroista sekä kauppakeskuksen sähköjakelujärjestelmän ylläpito- ja hallinnointikuluista. Otavalantunnelissa toimivien yritysten tulee tehdä oma sähkösopimus valitsemansa sähköntoimittajan kanssa.

Jätehuolto

Kauppakeskuksessa on kaikille vuokralaisille yhteinen jätehuolto, jonka kustannukset sisältyvät ylläpitokorvaukseen. Vuokralaisen tulee toimittaa jätteet kauppakeskuksen jätteidenkeräyspisteeseen ja jätteet tulee lajitella niille varattuihin astioihin/puristimiin jätetiloissa annettujen ohjeiden mukaisesti. Väärinkäytöksistä aiheutuvat jätehuollon lisäkustannukset veloitetaan täysimääräisesti kulujen aiheuttajalta. Kauppakeskuksessa lajiteltavat jätelajikkeet ovat: energiajäte, sekajäte, pahvi, biojäte, muovi, pienmetalli, keräyspaperi, keräyslasi, sähkö- ja elektroniikkaromu, keittiörasva, paristot ja loisteputket. Sähkö- ja elektroniikkaromun osalta yksittäiset poistot (yksittäinen näyttöpäätte, tietokone, kahvinkeitin tms.) voidaan toimittaa jätetilan keräysastiaan, mutta suuremmat poistoerät tulee sopia etukäteen kiinteistöhuollon kanssa. Myös muiden suurien hävitettävien erien tai suurien yksittäisten esineiden (hyllyt/telineet, huonekalut, yms.) sekä ongelmajätteiden (esim. akut, liuottimet, painepakkaukset ja valokuvauskemikaalit) hävittäminen tulee sopia etukäteen kiinteistöhuollon kanssa. Suurien erien/esineiden sekä ongelmajätteiden hävittämisestä aiheutuvista kuluista vastaa vuokralainen.

Vesi

Vuokratuissa tiloissa kulutettu vesi sisältyy ylläpitokorvaukseen. Vuokranantajalla tai kiinteistöllä on oikeus siirtää laskuttamaan vuokralaiselta liiketilakohtaisesta vedenkulutuksesta vuokrasopimuksen kohdan "Muut vuokran osat – Vesi" mukaisesti, mikäli vuokrattuun tilaan tai kiinteistöön asennetaan liiketilakohtainen vedenmittaus.

Jäähdytys ja lämmitysenergia

Ilmanvaihdon kautta tuotetun yleisjäähdytyksen ($\approx 15,0 \text{ W/m}^2$), Koskikylmäjäähdytyksen sekä lämmityksen energia-, huolto- ja kunnossapitokustannukset sisältyvät ylläpitokorvaukseen. Vuokralainen maksaa vuokratuissa tiloissa kulutetun jäähdytysenergian mittauksen perusteella, mikäli kulutus on mitattavissa tai mittaus otetaan myöhemmin käyttöön. Ilmanvaihdon ja/tai keskuslämmitykseen liitettyjen lämpöpattereiden kautta tuotetun lämmityksen energia- sekä huolto- ja kunnossapitokustannukset sisältyvät ylläpitokorvaukseen. Koskikylmän jäähdytyslaitteet ovat vuokranantajan omaisuutta.

Kauppakeskus Koskikeskus	Maanantai-perjantai	Lauantai	Sunnuntai
0, 1., 2. ja 3. kerros	10-20	10-18	12-17 (12-18 alkaen 1.4.2018)

Puhelin- ja nettiyhteydet

Puhelin- ja Internetyhteydet hoitaa jokainen kauppakeskuksessa toimiva itse valitsemansa teleoperaattorin kanssa.

Kiinteistön turvatekniikka ja huoltojärjestelyt, rikosilmoitinjärjestelmä ja kameravalvonta

Kauppakeskuksen sulkeuduttua kaupakäytävillä ja huoltokäytävillä on päällä rikosilmoitinjärjestelmä. Kauppakeskuksessa ei voi kulkea rikosilmoitinjärjestelmän ollessa päällä. Kulunvalvonta-avaimet eivät myöskään toimi tänä aikana. Tarpeettomat hälytykset laskutetaan niiden aiheuttajilta. Kauppakeskuksessa on tallentava kameravalvontajärjestelmä.

Aukioloajat

Kauppakeskuksessa kaikilla liikkeillä on yhteiset aukioloajat (alla).

Jos Vuokralainen täyttää laissa sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa annetun lain (1061/1978) muutoksineen, jäljempänä "SopMenL") 5§:ssä mainitut edellytykset, on sillä oikeus pitää liikkeensä suljettuna yhtenä valitsemanaan viikonpäivänä siten kuin SopMenL:ssa on säädetty.

Osapuolet pyrkivät kuitenkin siihen, että kaikki kauppakeskuksessa toimivat SopMenL:n edellytykset täyttävät vuokralaiset pitäisivät liikkeensä suljettuina samana viikonpäivänä. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa Vuokranantajalle halukkuudestaan pitää liikkeensä suljettuna kaksi viikkoa etukäteen sekä osoittaa SopMenL:n 5 §:n soveltuvuus siihen liikkeeseensä, jonka haluaa pitää suljettuna. Edellä mainitun tueksi Vuokranantajalla on oikeus vaatia Vuokralaista Vuokralaisen kustannuksella toimittamaan esimerkiksi tilintarkastajan lausunto Vuokralaisen liikkeissä työskentelevien henkilöiden lukumäärästä.

Kauppakeskuksen ilme

Kauppakeskuksen yleisilmeellä tavoitellaan siistiä ja liikkeisiin avointa toteutusta. Yleisille käytäväalueille ja ulos näkyvät mainokset tulee olla tulosteita ja hyvän mainostavan mukaisia. Käytävillä ei sallita tuoda mainostelineitä tai myytäviä tuotteita ilman kauppakeskuksen lupaa. Kiinteistöyhtiöt vuokraavat ulkomainosvalopaikkoja, joihin vuokralainen voi hankkia lupaviranomaisten sallimia ja kauppakeskuksen graafisen ohjeen mukaisia valomainoksia.