

YLEISET VUOKRASOPIMUSEHDOT [19.6.2023]

Nämä vuokrasopimusehdot liittyvät Sagax Finland Asset Management Oy:n (konserniyhtiöt mukaan lukien) hallinnoimiin liikehuoneistojen vuokrasopimuksiin. Näissä ehdoissa määrittelemättä olevien ehtojen osalta noudatetaan Lakia Liikehuoneistojen Vuokrauksesta (482/1995, jäljempänä "LHVL")

1. Vuokrauskohteen käyttötarkoitus

Vuokralainen saa harjoittaa vuokrauskohteessa vain vuokrasopimuksessa mainittua toimintaa. Muu toiminta (ja vuokrasopimuksessa mainitusta käyttötarkoituksesta poikkeaminen) edellyttää vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta. Vuokralainen hankkii ja pitää voimassa itse toimintansa tarvitsemat viranomaisluvut ja vastaa näiden mahdollisesti edellyttämistä lisä- ja muutostöistä – myös siltä osin, kun viranomais määräykset ja/tai vuokralaisen toiminnan laajuus muuttuvat vuokratuokauden aikana. Sopimuksenvastaisen toiminnan harjoittaminen vuokrauskohteessa oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen.

Kellaritiloissa tavarat on säilytettävä vähintään 10 cm lattiatason yläpuolella. Mikäli kellaritiloissa säilytetään kosteudelle altista tavaraa, se tapahtuu kokonaan vuokralaisen omalla vastuulla.

2. Vuokranmaksu ja sen perusteet

Vuokrasopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkestä lukien, ellei vuokrasopimuksessa ole sovittu poikkeavaa voimaantuloa. Vuokra (sisältäen mahdollisen ylläpitovuokran) on maksettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Vuokra ei ole neliömäärään perustuva.

3. Vakuus

Vuokralainen asettaa vuokranantajan hyväksymän vakuuden vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi mukaan lukien mahdolliset perimiskulut sekä irtisanomis- ja häätökulut. Lisäksi vuokranantaja voi käyttää vakuutta kaiken sen vahingon korjaamiseksi, joka vuokranantajalle voi aiheutua siitä, että vuokrasopimus vuokralaisen syystä purkautuu, puretaan tai irtisanotaan, tai että vuokralainen muutoin laiminlyö tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa. Vakuuden tulee vastata kolmen (3) kuukauden arvonlisäverollista vuokraa, elleivät osapuolet vuokrasopimuksessa nimenomaisesti toisin sovi. Vakuuden on oltava voimassa vähintään yhtä kauan kuin vuokrasopimus on voimassa ja vuokrasuhteen päätyttyä vielä kolme (3) kuukautta. Jos vakuutta ei aseteta sovittulla tavalla, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran tai sen perimiskulun tai viivästyskoron tai jättää täyttämättä muun vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus realisoida vakuus vakuudenantajan kuulematta ja ilman tuomiota tai päätöstä.

Vuokralaisen antama vuokravakuus luovutetaan takaisin, kun vuokrauskohde on katselmuksessa todettu olevan sellaisessa kunnossa kuin sen voidaan kohtuudella edellyttää olevan huomioiden vuokrauskohteen käyttötarkoituksen mukainen tavanomainen kulumisen, ja kun kaikki avaimet, kulkutunnistimet ja muut vastaavat on luovutettu vuokranantajalle, eikä vuokranantajalla ole vaatimuksia vuokralaista kohtaan vuokrasuhteen johdosta. Vuokranantaja ei maksa korkoa vuokravakuutena olevalle rahasuoritukselle.

4. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 =100). Indeksidonnaisuus on 100 %. Vuokra tarkistetaan nykyarvoonsa kunkin vuoden joului- ja kesäkuussa. Tarkistusindeksinä on joulukuussa edellisen lokakuun ja kesäkuussa edellisen huhtikuun pistelukku. Perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksen kohdassa 8 ilmoitettua julkaisukuukautta ja pistelukua. Jos kohdassa 8 ei ole ilmoitettu julkaisukuukautta ja pistelukua, käytetään perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoituskuukauden pistelukua. Tarkistettua vuokraa peritään tarkistusta seuraavien tammi- ja heinäkuun alusta lukien. Indeksitarkistukset huomioidaan laskennallisessa vuokrassa myös ennen vuokranmaksuvelvollisuuden alkua. Mahdollista indeksin alenemista ei huomioida.

Vuokran korotus on indeksin muutoksesta riippumatta kuitenkin aina vähintään 1,5 % per tarkistuskerta.

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lähtien ilman erillistä vuokranantajan ilmoitusta.

5. Ylläpitovuokra

Jos vuokrasopimuksen kohdassa 5 on sovittu ylläpitovuokran maksamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan ylläpitovuokraa seuraavien ehtojen: Ylläpitovuokrana veloittettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kullekin vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpitovuokrassa veloittavia ylläpitokuluja ovat muun muassa sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1. luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Hoitokuluryhmiä ovat mm: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasut, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut, jäädytys ja turvallisuus. Ylläpitovuokraan ja käyttökorvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Vuokrauskohteen osalta vuokralainen vastaa itse muun muassa tilojensa siivouksesta, ikkunoiden pesusta, lamppujen vaihdosta ja irtaimiston vakuuttamisesta sekä mahdollisista turvallisuuspalveluista.

AB | SAGAX

Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan kirjanpidon kautta. Vuokranantajalla on aina oikeus veloittaa mahdollinen alijäämä erikseen, mutta mahdollinen yli- tai alijäämä voidaan ottaa huomioon myös seuraavan vuoden talousarviossa ja kuitata se vuokralaiselta veloitetavista ylläpitovuokrista. Mikäli budjetin perusteella veloitettun ylläpitovuokran ja hoitokulujen toteuman välinen erotus on alle 100 euroa kalenterivuodessa, kyseistä erotusta ei kuitenkaan kumminkaan puolin veloiteta eikä kuitata.

Vuokrasopimuksen päättyessä mahdollista ylläpitovuokran ylijäämää ei palauteta.

Mikäli vuosittaisen talousarvion laatimisen jälkeen ylläpitovuokran perusteena olevien ylläpitokulujen määrä olennaisesti nousee tai laskee, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa talousarviota ja ylläpitovuokran määrää vastaavasti ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokralaiselle vähintään kahta (2) kuukautta ennen ylläpitovuokran määrän tarkistamista.

Vuokranantajalla on aina oikeus muuttaa ylläpitovuokraan kuuluvat "Kiinteistön hoitokulut" todellista kulutusta vastaavaksi, esimerkiksi asentamalla sähkö- ja vedenkulutusta seuraavat mittarit vuokrauskohteeseen. Mittarivuokrat peritään kulloinkin voimassa olevien maksujen mukaisesti.

6. Yhteisten tilojen käyttö

Mikäli vuokrauskohteessa on yhteisiä tiloja, vuokralaisen tulee pitää kuormaus- ja purkualueet, huoltokäytävät sekä varatiet ja palo-ovet vapaina, eikä niitä saa käyttää miltään osin tavarain säilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavarat omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin, eikä poista niitä kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella. Vuokralaisen tulee noudattaa vuokranantajan ohjeita yleisten tilojen, piha-alueiden, pysäköintipaikkojen ja muiden yhteisessä käytössä olevien tilojen käytöstä. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokralaisen henkilöstö ja vieraat noudattavat vuokranantajan ohjeita. Vuokralainen vastaa vuokranantajalle aiheuttamastaan vahingoista ja haitasta.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää mitään osaa kiinteistön yhteisistä tiloista myyntitoimintaan, esittelyyn, varastointiin tai muihin tarkoituksiin. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan erikseen yhteistiloissa aiheuttamansa vahingot.

Vuokralainen ei saa toiminnallaan aiheuttaa häiriötä muille vuokrauskohteen tai kiinteistön käyttäjille, naapureille tai ympäristölle.

7. Julkisivu, näyteikkunat, mainoskyltit ja ulkomainokset

Vuokralainen saa kiinnittää kilpiä, mainosvaloja ja muuta vastaavia vain viranomaisten, kiinteistöyhtiön ja vuokranantajan hyväksymiin paikkoihin. Vuokralainen on vastuussa tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kuluista. Kilpien, mainosvalojen ja muiden vastaavien tulee olla lupaehtojen mukaisia ja vuokranantajan hyväksymiä ja sopeutua vuokrauskohteen yleisilmeeseen. Mikäli vuokranantaja perustellusta syystä vaatii, on vuokralaisen muutettava niitä vuokra-aikana. Osapuolet sopivat ulkoseinissä/julkisivussa olevista mainospaikoista erikseen.

Vuokralainen vastaa oman sisäjulkisivunsa ilmeestä ja varustelusta.

8. Vuokrauskohteen kunto, ylläpito- ja korjausvastuu, vuokrauskohteen päättyminen

Vuokralainen on todennut vuokrauskohteen kunnon laitteineen ottaessaan sen vastaan ja hyväksyy vuokrauskohteen siinä kunnossa missä se on vuokra-ajan alkaessa ja sen paikalliset olosuhteet huomioiden voidaan kohtuudella vaatia olevan, ellei vuokrasopimuksessa ole erikseen toisin sovittu. Vuokralaisen tulee esittää mahdolliset huomautukset vuokrauskohteen kunnosta viipymättä sen vastaan ottamisen jälkeen. Vuokralainen ei ole oikeutettu esittämään mitään vaatimuksia vuokranantajaa kohtaan vuokrauskohteen kunnon perusteella. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan vuokrauskohteen muuttamisesta vuokralaisen vaatimuksien mukaiseksi, huomioiden kuitenkin, mitä alla kohdassa 10 on sovittu.

Vuokralaisen tulee hoitaa vuokrauskohdetta huolellisesti. Ellei kirjallisesti toisin ole sovittu, vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan, vuokra-aikana vuokrauskohteen käytöstä aiheutuvista korjaustoista (kuten pintakäsittelyistä, seinä- ja lattiapäällysteistä, ovien, ikkunoiden, tiivisteiden, saumojen, kattopintojen, ilmanvaihtokanavien, vesilaitteiden ja ilmanvaihtokoneiden huolloista, puhdistamisesta, säädöistä, tarkastuksista ja korjauksista) aiheuttajasta riippumatta sekä muista tavanomaisista vuokrauskohteen kunnon säilymisen edellyttämistä korjaustoista ja toimenpiteistä. Vuokralainen vastaa vuokrauskohteeseen kuuluvien vuokralaisen tai vuokranantajan hankkimien tilakohtaisten koneiden ja kalusteiden huollosta ja korjauksesta. Vuokralaisen korjaus- ja ylläpitovastuu on otettu huomioon vuokran määrässä.

Vuokrauskohteen ylläpito- ja korjausvastuun tarkemmasta jakautumisesta vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on sovittu liitteenä 3 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki vuokranantajalle, vuokrauskohteelle tai kiinteistölle aiheutuneet vahingot tuottamuksestaan riippumatta (mukaan lukien ulko-ovien ja ikkunoiden vauriot), paitsi jos vahingot korvataan tavanomaisesta kiinteistön täysarvovakuutuksesta (riippumatta siitä, onko vuokranantaja ottanut kyseisen vakuutuksen) tai vahinkojen osoitetaan johtuneen vuokranantajan tuottamuksesta tai vuokranantajan vastuulle kuuluvasta rakenteellisesta viasta. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa havaitsemistaan vioista, puutteista ja häiriöistä viipymättä vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista korjauksista sekä hankkimiansa tai asentamiensa laitteiden, rakennelmien, järjestelmien ja pinnoitteiden ylläpidosta ja korjauksesta. Vuokralainen vastaa myös vuokrauskohteen ulkopuolella olevien sellaisten laitteiden, rakennelmien

AB | SAGAX

ja järjestelmien tms. vastaavien ylläpidosta ja korjauksesta, jotka palvelevat vain vuokralaista. Vuokralainen vastaa aina toimintaansa kohdistuvista ja sen aiheuttamista kustannuksista (kuten viranomais määräysten edellyttämistä) vuokrauskohteeseen tai kiinteistöön kohdistuvista korjaus- tai muutosvaatimuksista.

Mikäli ja siltä osin kuin vuokrauskohteen ylläpito on vuokralaisen vastuulla, vuokralaisen vastuulla on ammattimaisesti ja huolellisesti ylläpitää vuokrauskohdetta ja sähköistä huoltokirjaa tai vastaavaa kiinteistötietojärjestelmää vuokrauskohteessa suoritetuista ylläpito- ja korjaustyöistä. Vuokranantajalla on oikeus saada nähtäväkseen vuokralaisen hankkimat vuokrauskohteen ylläpitoon ja korjauksiin liittyvät palvelusopimukset, suunnitelmat sekä asiakirjat. Vuokralainen sitoutuu luovuttamaan huoltokirjan tiedot sekä sähköisen huoltokirjan käyttäjätunnukset vuokranantajalle ylläpitovelvoitteiden toteutumisen seuraamista varten.

Mikäli ja siltä osin kuin vuokrauskohteen ylläpito on vuokralaisen vastuulla, vuokralainen ja vuokranantaja tarkastavat (vuokrauskohteen tekninen tarkastus) yhdessä vuokrauskohteen ylläpidon tason, vuosikorjaukset sekä muut tehdyt korjaus- ja peruskorjaustoimet vähintään kerran vuodessa vuokrasuhteen aikana. Katselmusten sujuvuuden varmistamiseksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan riittävät lähtötiedot, sekä järjestämään puoleltaan ylläpidon ja kunnossapidon tehtävien parhaiten tuntevat henkilöt katselmuskierrokselle. Vuokrauskohteen teknisen tarkastuksen ja tarkastuspöytäkirjan suorittaa vuokranantaja tai vuokranantajan tilaama ulkopuolinen palveluntuottaja vuokranantajan kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan kustannuksellaan vuokrasopimuksen vastuiden mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan kiinteistön pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmassa (tekninen PTS) esitetyt ylläpito-, korjaus- ja peruskorjaustoimenpiteet ajallaan. Vuokrauskohteen teknisen tarkastuksen yhteydessä osapuolet sekä ulkopuolinen palveluntuottaja seuraavat pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman toteutumista, ja osapuolet voivat vuokranantajan hyväksynnällä sopia kunnossapitosuunnitelman yksittäisten toimenpiteiden uudelleenajoittamisesta, mikäli toimenpiteen suorittaminen voidaan vahinkoa aiheuttamatta uudelleen ajoittaa. Vuokralaisen tulee huomioida katselmusraportissa ja kunnossapitosuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet kaikessa toiminnassaan.

9. Avaimet/kulcutunnisteet ja turvatoiminnot

Vuokralaiselle luovutetaan vuokrauskohteen avaimet/kulcutunnisteet kuittausta vastaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokravakuus on toimitettu, ellei avainten/kulcutunnisteiden hallinnasta ole toisin sovittu. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia/kulcutunnisteita säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia/kulcutunnisteita kuitenkin katoaa tai niitä varastetaan, on vuokralainen velvollinen ilmoittamaan siitä välittömästi vuokranantajalle tai muulle vuokranantajan osoittamalle taholle ja vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista, mukaan lukien lukitusmuutokset, lukkojen sarjoitukset ja lisäavaimet / kulcutunnisteet. Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki avaimet/kulcutunnisteet palautettava vuokranantajalle.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan hallinnassaan olevasta tilasta lähtöisin olevien erillisten hälytyskäyntien kustannukset.

10. Muutos- ja korjaustyöt

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai korjaustyöitä, eikä asentaa kiinteitä laitteita, antennia, kilpiä, tarroja tms. rakennelmia.

Ryhtyessään vuokrauskohteessa muutostöihin tai korjauksiin, vuokralainen on vastuussa töille tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kuluista. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus asettaa töille valvoja, josta aiheutuvista kuluista vastaa vuokralainen. Työn laadun ja käytettävien materiaalien on oltava rakentamista koskevien normien ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisia. Vuokralaisen tulee laatia muutos- tai korjaustyöistä asianmukaiset asiakirjat (piirustukset, lupahakemukset, tarkastuspöytäkirjat yms.), joista on luovutettava vuokranantajalle kopiot veloitusetta. Osapuolten tulee ennen muutostöiden suorittamista sopia kirjallisesti toteuttamistavasta ja mahdollisuuksien mukaan ennallistamisesta.

Mikäli vuokralainen ilman vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia, tai vastoin vaatimuksia on tehnyt muutos- tai korjaustyöitä vuokrauskohteessa, tulee tämän omalla kustannuksellaan saattaa vuokrauskohde välittömästi vaatimustenmukaiseksi tai ennalleen.

Vuokralainen on vuokranantajan sitä vaatiessa velvollinen vuokrasuhteen päättyessä poistamaan, vahingoittamatta vuokrauskohdetta, vuokrauskohteeseen omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet ja palauttamaan vuokrauskohteen muutostöitä ja koneiden yms. kiinnittämistä edeltävään tilaan (riippumatta vuokranantajan antamasta luvasta muutos- tai korjaustyöiden suorittamiseen). Vuokrasuhteen päättyessä tehdyt muutostyöt jäävät, ellei niitä vaadita palautettavaksi ennalleen, vuokranantajan hyväksi eikä vuokralaisella ole oikeutta korvaukseen suorittamistaan muutos- tai korjaustyöistä, ellei siitä ole vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti sovittu tai ellei LHV 45 §:stä muuta johdu.

Mikäli vuokralainen suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai korjaustyöitä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta muutos- tai korjaustyöistä aiheutuvista vuokrauskohteen vioista tai puutteellisuuksista aiheutuneesta vahingosta, eikä vapautusta vuokran maksamisesta tai vuokranalennusta korjausajalta.

11. Vuokranantajan oikeus muutos- ja korjaustyöihin

Vuokranantajalla tai kiinteistöyhtiöllä on aina oikeus tehdä kustannuksellaan muita kuin olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavia korjaus-, muutos- tai kunnossapitotyöitä vuokrauskohteessa ilman, että vuokralaisella on oikeutta mihinkään korvauksiin. Vuokranantaja ilmoittaa suorittamistaan töistä vähintään kaksi (2) viikkoa ennen töiden aloitusta vuokralaiselle. Vuokranantajalla tai kiinteistöyhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välittömästi kiireellinen hoitotoimenpide, korjaus- tai muutostyö. Vuokranantaja saa suorittaa ilman ilmoitusaikaa sellaiset huolto- tai korjaustyöt, jotka eivät aiheuta haittaa vuokralaisen toiminnalle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle yhtä (1) kuukautta ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön tekemien tai teetättämien korjaus- tai muutostöiden vuoksi.

12. Vuokralaisen oikeus korvaukseen vuokrauskohteen vian johdosta

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokraa kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää ja jona vuokrauskohde ei ole ollut sovitussa kunnossa, mikäli vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai olisi ollut korvattavissa tavanomaisesta kiinteistön täysarvovakuutuksesta (riippumatta siitä, onko vuokranantaja ottanut kyseistä sen vastuulla olevaa vakuutusta). Vuokralaiselle aiheutuva olennainen haitta korvataan haitta-asteen ja -ajan perusteella, kuitenkin siten, että korvauksen enimmäismäärä aina on vuokran määrä haitta-ajalta.

Vuokranantaja ei vastaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisten katkojen ja rajoitusten, eikä sähkön ja kylmän veden saannissa, lämmön ja lämpimän veden jakelussa tai viemäröinnissä mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvasta vahingosta, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta tällaisesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai vuokrauskohteessa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä, rajoituksista tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei vahinkojen voida osoittaa johtuneen vuokranantajan tuottamuksesta. Jos vika tai häiriö kuitenkin on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Vuokranantaja korjaa tai korjauttaa mahdolliset viat mahdollisimman nopeasti saatuaan vuokralaiselta yksilöidyn ilmoituksen. Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa mahdollisista välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

13. Vuokraoikeuden siirto, alivuokraus ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, edelleenvuokrata tai alivuokrata vuokrauskohdetta tai muulla tavoin luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osaa. Tämä koskee myös konsernin sisäisistä siirtoa, liikkeen luovutustilannetta ja jakautumisesta/sulautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihdosta.

Mikäli vuokralainen on saanut luvan vuokrasopimuksen siirtämiseen toiselle, sitoutuu vuokralainen siirtämään vuokrasopimuksen ehdot sellaisenaan sekä ilmoittamaan siirrosta välittömästi siirron tapahduttua.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta siirtää vuokrasopimukseen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vastuuhenkilöiden yhteystiedot ja niiden muutokset viipymättä kirjallisesti vuokranantajalle. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vastaavasti viivytyksettä myös vuokralaisen mahdolliset nimimuutokset.

14. Verot ja julkisoikeudelliset maksut

Viranomaisen vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan, vuokrauskohteeseen tai kiinteistön hoitoon vaikuttavat uudet verot, maksut tai niiden korotukset voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

15. Vuokrauskohteen arvonlisäverollinen käyttö ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokraan lisätään arvonlisävero, joka tulee suorittaa erikseen kulloinkin voimassa olevan korkokannan ja lain mukaisena.

Vuokrauskohteesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi vuokrattavien tilojen osalta. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta jatkuvasti arvonlisäverollisessa toiminnassa (arvonlisäverolain 30 §:n ja 10 luvun mukaisesti). Vuokralainen sitoutuu välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen toiminta vuokrauskohteessa muuttuu arvonlisäverottomaksi.

16. Vastuu arvonlisäveropalautuksista

Mikäli vuokrauskohdetta käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla ja vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä tai vuokranantaja ei voi vähentää vuokrauskohteeseen liittyviä arvonlisäverollisia kustannuksiaan, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän korkoineen, kuluineen ja muine seuraamuksineen. Vuokralainen on korvausvelvollinen myös siinä tapauksessa, että vuokralainen on siirtänyt sopimuksen kolmannelle ja uusi vuokralainen aiheuttaa vahingon.

Ellei vuokralainen saatuaan purku-uhkaisen varoituksen vuokranantajalta välittömästi korjaa vuokrauskohteen käyttöä sovitua vastaavaksi ja korvaa syntynyttä vahinkoa, vuokranantajalla on LHVL 48 § 1 momentin 7-kohdan mukainen oikeus purkaa vuokrasopimus.

17. Viivästyskorkokanta

Vuokrasopimuksen mukaisten maksujen viivästyessä erääntyneille maksuille on suoritettava korkolain mukainen viivästyskorko ensimmäisestä viivästyspäivästä lukien. Vuokran mahdollisesti viivästyessä vuokranantaja saa periä vuokralaiselta viivästyskoron lisäksi kohtuullisen perimiskulun.

AB | SAGAX

18. Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan toiminnassaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja, asetuksia ja määräyksiä sekä toimimaan yleisten ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassa olevien ympäristölakien ja muiden ympäristöä ja ympäristönsuojelua koskevien asetusten ja määräysten mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassa olevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista ja vahingoista välittömästi vuokranantajalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on kaikissa tilanteissa velvollinen omalla kustannuksellaan käsittelemään toiminnastaan mahdollisesti syntyvät tai aiheutuvat teolliset ja vaaralliset jätteet (ml. varastoinnista tai kuljetuksesta aiheutuvat jätteet), sekä hankkimaan kaikki viranomaisten vaatimat luvat, joita tällainen toiminta mahdollisesti vaatii.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokrauskohteessa ja kieltää ja lopettaa lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokralainen vastaa kaikesta aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta vuokrauskohteessa ja lisäksi vuokrauskohteessa vuokra-aikana harjoitetun toiminnan kolmansille osapuolille todennäköisesti aiheuttamista ympäristövahingoista, ellei niiden voida osoittaa kohdistuvan aikaan ennen vuokra-ajan alkua tai aiheutuneen vuokranantajan toiminnasta. Vuokralainen vastaa myös tutkimus- ja puhdistuskustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristöön liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle veden ja energioiden (sähkö ja mahdollinen kaasu) kulutustiedot sekä jätteiden kertymät vuokranantajan kulloinkin ilmoittamalla tavalla ja ajanjaksoina.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle sellaisista havaitsemistaan vuokrauskohdetta koskevista seikoista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan vaaraa tai vahinkoa kiinteistölle, sen vuokralaisille tai muille käyttäjille, ympäristölle taikka henkilöturvallisuudelle.

19. Vastuullisuus ja kestävä kehitys (*green lease -ehdot*)

Osapuolet ovat tietoisia velvollisuuksistaan toimia vastuullisesti. Vuokralaisen tulee noudattaa kestävä kehityksen periaatteita mahdollisimman hyvin vuokrasuhteen aikana. Osapuolet pyrkivät vuokrauskohteen ylläpidossa ja käytössä erityisesti toimimaan energia- ja resurssitehokkaasti sekä tekemään yhteistyötä näiden tavoitteiden saavuttamiseksi.

Mikäli vuokrauskohteelle on laadittu energiatodistus, vuokralainen vahvistaa tutustuneensa vuokrauskohteen energiatodistukseen. Selvyyden vuoksi, vuokranantaja ei sitoudu energiatodistuksessa mahdollisesti mainittuihin toimenpide-ehdotuksiin ja niiden toteuttamiseen.

Vuokralainen sitoutuu tekemään parhaansa toimiakseen ympäristöystävällisellä tavalla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitoutumista:

- käyttämään vettä ja sähköä (ja kaasua) mahdollisimman säästeliäästi ja tehokkaasti;
- hankkimaan fossiilivapaata energiaa tavanomaisin ja kohtuullisin ehdoin huomioiden vuokrauskohteen käyttötarkoituksen;
- käyttämään ympäristöystävällisiä materiaaleja, toimintaratkaisuja ja laitteita;
- lajittelemaan jätteet niin hyvin kuin on kohtuudella mahdollista; ja
- kannustamaan henkilöstöä toimimaan ympäristöystävällisellä tavalla, ml. työmatkat.

Lisäksi vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, että tämän henkilöstö ja kolmannet osapuolet ovat tietoisia näiden yleisten sopimusehtojen kohdan 19 ehtojen merkityksestä.

Vuokralaisen tulee solmia vuokrauskohteessa merkittävästi energiaa kuluttavista laitteista ja rakennelmista laitetoimittajien tai muiden ammattimaisten huoltoyritysten kanssa ylläpitohuoltosopimus.

Mikäli vuokrasopimuksen voimassaoloaikana tarvitaan muutos- tai korjaustöitä vuokrauskohteen tai kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi, koska vuokrattua kiinteistöä ei enää voida käyttää silloisen energiatehokkuusluvun tai korkean tason ympäristöluokituksen mukaisesti, osapuolet neuvottelevat yhdessä tarvittavista toimenpiteistä, ja niiden toteuttamisesta. Näissä neuvotteluissa osapuolet määrittävät yhdessä, mitä toimenpiteitä he kumpikin toteuttavat ja pyrkivät parhaansa mukaan löytämään ja valitsemaan ympäristöystävälliset ja kustannustehokkaimmat toimenpiteet. Jos kyseessä ovat toimenpiteet, joista vuokralainen vastaa yleisten ehtojen perusteella, vuokranantaja osallistuu muutos- tai korjaustöiden kustannuksiin yhdessä sovittavin tavoin. Jos kyseessä ovat toimenpiteet, joista vuokranantaja vastaa yleisten ehtojen perusteella, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle suorittavista muutos- tai korjaustöistä kohdan 11 mukaisesti.

Vuokranantaja ei saa perusteettomasti kieltää vuokralaista, jos vuokralainen haluaa tehdä muutoksia tai lisäyksiä energiansäästötoimenpiteisiin. Vuokralainen ei saa perusteettomasti kieltää energiansäästötoimenpiteitä, joita vuokranantaja haluaa toteuttaa, vaikka tämä vaikuttaa vuokrauskohteeseen, toimitusten ja palveluiden luonteeseen ja laajuuteen tai palvelukustannuksiin. Selvyyden vuoksi vuokranantajalla on aina oikeus asentaa esimerkiksi sähkö- ja vedenkulutusta seuraavat mittarit, vuokrauskohteeseen ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on oikeutettu lukemaan vuokrauskohteeseen asennettuja mittareita ilmoittamalla asiasta vuokralaiselle etukäteen.

Vuokralainen sitoutuu antamaan vuokranantajalle tämän kohtuudella pyytämät tiedot, tilastot ja asiakirjat, jotka liittyvät vuokrauskohteen kestävään käyttöön, hallintaan ja/tai ylläpitoon, sikäli kuin tiedot ovat vuokralaisen kohtuudella saatavilla. Vuokralaisen tulee toimittaa tässä kohdassa 19 mainitut tiedot neljän (4) viikon kuluessa saatuaan kirjallisen pyynnön vuokranantajalta. Edellytettävät tiedot sisältävät (siltä osin kuin kohtuudella saatavilla):

AB | SAGAX

- a. energian ja veden kulutusta koskevat tiedot;
- b. jätteen määrää ja lajittelua koskevat tiedot sekä tiedot jätteiden kierrätyksen järjestämisestä;
- c. vuokrauskohteen tai kiinteistön hiilijalanjäljen laskemista varten tarvittavat tiedot (ts. kaikkien vuokralaisen energiantarjoajien toimittamat tiedot);
- d. erityistä energiankulusta koskevat tiedot, mikäli vuokrauskohteessa on esimerkiksi tietoliikennekeskus, kookas keittiö tai tuotantotila; ja
- e. vuokrauskohteeseen asennettujen tai asennettavaksi suunniteltujen laitteiden ja veden kulutuksen osalta vuokralaisen tulee toimittaa kuvaus laitteiden asennustavasta ja vettä säästävistä ratkaisuista sekä kuvaus energiatehokkuutta lisäävistä ratkaisuista.

Tämän kohdan mukaisesti kerättyä ja jaettua tietoa saadaan käyttää ainoastaan tämän kohdan mukaisten tavoitteiden saavuttamiseksi eli vuokrauskohteesta aiheutuvien haitallisten ympäristövaikutusten rajoittamiseksi. Vuokranantajalla on kuitenkin aina oikeus julkaista tässä kohdassa todettuja tietoja oman toimintansa yhteydessä ml. ympäristöluokituksien arvioinnissa ja hakemisessa.

20. Järjestysmääräykset ja ohjeet

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauskohteen käyttäjät noudattavat vuokranantajan tai kiinteistön kulloinkin voimassa olevia tavanomaisia ja kohtuullisia järjestysmääräyksiä ja vuokranantajan antamia ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sähköautojen lataus ilman erillistä sopimusta on kielletty.

21. Pelastussuunnitelma ja omaehtoinen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen tutustumaan kiinteistön pelastussuunnitelmaan ja pyydettyään nimeämään turvallisuudesta vastaavat henkilöt. Mikäli vuokralainen on pelastuslain ja -asetuksen mukaisesti velvollinen laatimaan pelastussuunnitelman, vastaa vuokralainen itse pelastussuunnitelman asianmukaisesta laatisesta ja pelastussuunnitelman noudattamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että pelastuslain vaatimat pelastus-, sammutus- ja torjuntalaitteet ja -järjestelmät sekä sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, paloilmalaitteet ja hälytyslaitteet ovat toimintakunnossa ja että ne on huollettu ja tarkastettu asianmukaisesti. Vuokralaisen on huolehdittava myös muiden onnettomuuden vaaraa ilmaisevien laitteiden, turvavalaistuksen, poistumisreittien opasteiden sekä väestönsuojien varusteiden toimintakunnosta. Siltä osin kuin kyseiset laitteet ja varusteet palvelevat koko kiinteistöä, vastaa vuokranantaja näistä. Vuokralainen sitoutuu tällaisissa tilanteissa ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista, puutteista ja vioista välittömästi vuokranantajalle.

22. Vakuutukset

Vuokranantaja pitää voimassa kiinteistön täysarvovakuutuksen.

Vuokralainen vakuuttaa vuokrauskohteessa olevan omistamansa irtaimiston, koneet ja kaluston. Vuokralainen ottaa myös vastuuvakuutuksen vuokrauskohteessa harjoittamansa liiketoiminnan mahdollisesti kolmannelle (mukaan lukien vuokranantaja) aiheuttamien esine- ja henkilövahinkojen varalta.

Vahingon tapahtuessa vuokralaisella on velvollisuus hakea korvausta ensisijaisesti vakuutuksesta. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen vuokranantajalta sellaisesta vahingosta, joka olisi korvattu vuokralaiselta vuokrasopimuksen perusteella edellytetystä vakuutuksesta.

23. Salassapito

Kummallakin osapuolella on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokrasopimuksen toisen osapuolen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus asiantuntijoilleen ja neuvonantajilleen.

Vuokralainen sekä kaikki vuokralaisen edustajat ovat velvollisia pitämään vuokrauskohteen ja kiinteistön turvallisuusasiat salassa vuokrauskohteen aikana ja sen päätyttyä.

24. Vuokrasuhteen päättymisen ja poismuutto

Irtisanomisen katsotaan tapahtuvan kuukauden viimeisenä päivänä riippumatta siitä, minä päivänä irtisanomisilmoitus on toimitettu. Irtisanominen tulee toimittaa vuokranantajalle kirjallisesti.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokrauskohde tavanomaista kulumista lukuun ottamatta samassa kunnossa kuin se oli vuokrakauden alkaessa ja lisäksi siivottuna. Osapuolet pitävät tällöin kohteessa yhteisen loppukatselmuksen, josta laaditaan erillinen pöytäkirja. Jos vuokrauskohde vaatii puhdistamista tai korjaamista, vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisella on velvollisuus poistaa asentamansa laitteet ja koneet sekä ennallistaa vuokrauskohde siten kuin kohdassa 10 on todettu. Ennallistaminen on suoritettava ammattimaisesti ja siten, että lopputuotoksen voi jättää sellaisenaan ilman huolenpitoa, eikä siitä aiheudu vuokrauskohteelle tai kiinteistölle riskiä eikä arvonalentumista. Ennallistamistyön lopputulos tarkistetaan

AB | SAGAX

yhteisessä katselmuksessa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ja kuljettamaan pois mainosvalot, teipit, kyltit ja muut tavaransa vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset samoin kuin vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, mitkä eivät ole aiheutuneet luonnollisesta kulumisesta, on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan nämä työt vuokralaisen kustannuksella ja käyttämään vuokravakuuden ja irtaimiston myyntitulot korjauskustannuksien ja vuokramenetysten kattamiseen. Vuokralaisella ei ole oikeutta mihinkään korvaukseen vuokratuissa tiloissa suorittamistaan töistä, lisäyksistä, muutoksista tai parannuksista, päättyvä vuokrasuhde mistä syystä tahansa.

25. Vuokrasopimuksen purkaminen vuokralaisen maksulaiminlyönnin perusteella

Vuokranantajalla on oikeus, rajoittamatta oikeutta vedota muihin lain sallimiin purkuperusteisiin, purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen kahden (2) kirjallisen muistutuksen jälkeen ei ole maksanut vuokraa neljäntoista (14) päivän kuluessa toisesta muistutuksesta. Muistutusten välin on oltava vähintään kaksi (2) viikkoa. Vuokranantajalla on oikeus myös muilla perusteilla kuin vuokranmaksujen laiminlyönnin johdosta purkaa vuokrasopimus LHVL:n mukaisesti, mikäli vuokralainen ei muutoin täytä vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa tällainen purkaminen, mikäli vuokralainen ei viivytyksettä ryhdy korjaaviin toimenpiteisiin saatuaan asiasta kirjallisen ilmoituksen vuokranantajalta.

26. Henkilötietojen käsittely

Henkilötietoja, joita vuokrasopimuksen osapuoli tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä luovuttaa toiselle osapuolelle, on lupa käsitellä siinä määrin kuin se on tarpeen vuokrasopimuksen täytäntöönpanon kannalta, esimerkiksi vuokrailmoituksen, osapuolelle tiedottamisen tai muiden jatkuvaan kiinteistönhallintaan kuuluvien toimenpiteiden kannalta, sekä siinä määrin kuin se on tarpeen osapuolen oikeudellisten velvoitteiden täyttämistä varten. Myös vuokrasuhteen aikana kerättäviä henkilötietoja on lupa käyttää edellä mainittujen tarkoitusten mukaisesti. Lupa käsitellä edellä mainittuihin tarkoituksiin kerättyjä henkilötietoja on myös osapuolen omistajalla tai yhtiöllä, johon osapuoli sisältyy, sekä yrityksillä, jotka hallitsevat kiinteistöjä osapuolen toimeksiannosta. Henkilötietoja, jotka kerätään muilta kuin osapuolelta, on lupa käyttää edellä mainituilla tavoilla. Nämä henkilötiedot eivät kuulu sellaisiin tietoihin, jotka lain nojalla muodostaisivat niin sanotun erillisen henkilötietoryhmän.

Henkilötietoja voidaan tallentaa vuokrasuhteen koko voimassaolon ajan.

27. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa LHVL:a. Vuokrasopimuksen termejä tulkitaan Kiinteistötalouden johtamisen käsitteiden (KTI) ja Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (RAKLI) mukaisesti, ellei toisin ole nimenomaisesti sovittu.

Mikäli vuokrasopimuksesta aiheutuvia erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin, vuokrasopimusta koskevat erimielisyydet käsitellään yleisissä tuomioistuimissa, Helsingin käräjäoikeus ensiasteena.