

**Nämä yleiset sopimusehdot ovat olennainen osa osapuolten välistä vuokrasopimusta ja niitä noudatetaan, ellei vuokrasopimuksen Erityisissä Ehdossa ole nimenomaisesti sovittu toisin.**

## 1. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen on hyväksynyt vuokratut tilat vuokralaisen käyttötarkoitukseen soveltuviksi. Vuokralaisen tulee käyttää vuokrattuja tiloja sopimuksessa sovitun käyttötarkoituksen mukaisesti. Jos vuokralainen haluaa poiketa sovitusta käyttötarkoituksesta, on tähän saatava vuokranantajalta etukäteen kirjallinen suostumus.

Mikäli vuokralainen rikkoo vuokrasopimuksessa määriteltyä käyttötarkoitusta ilman erillistä kirjallista suostumusta, eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta kehotuksessa asetetussa, vähintään seitsemän arkipäivän kuluessa korjaa menettelyään, on Vuokranantaja oikeutettu perimään vuokran korotusta niiden kuukausien osalta, joiden aikana laiminlyöntiä on tapahtunut. Vuokran korotuksen määrä on 50 % voimassa olevasta (vähimmäis)pääomavuokrasta.

Vuokralainen on todennut vuokrakohteen ja vuokrattujen tilojen laitteineen olevan vuokralaisen harjoittamaa toimintaa vastaavassa kunnossa ja että se täyttää vuokralaisen toiminnalle asetetut viranomaismääräykset. Vuokralaisen on hankittava kustannuksellaan ja pidettävä voimassa tiloissa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvut ja noudatettava niiden ehtoja sekä toimitettava vuokranantajalle tämän pyytäessä näistä selvitys.

## 2. HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen, mikäli vuokratilan hallinnan luovutus viivästyy sovitusta ajankohdasta. Vuokralaisella ei myöskään ole purkuoikeutta hallinnan viivästymisen johdosta.

## 3. VAKUUS

Jos vuokrasopimuksessa ei ole toisin sovittu, vuokralainen toimittaa vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden arvonlisäverollista vuokraa vastaavan vakuuden, ellei sopimuslomakkeella ole sovittu toisin.

Vakuuden tulee olla voimassa koko vuokra-ajan ja kolme (3) kuukautta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Vakuus on toimitettava ennen vuokratun tilan hallinnan luovutusta tai jos on sovittu muutostöiden tekemisestä ennen vuokrakauden alkua, ennen muutostöiden rakennustöiden sekä toteutussuunnittelun aloittamista. Ellei vakuutta toimiteta sovitussa ajassa, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että vakuus on voimassa myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi ilman erillistä suostumusta.

Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran tai viivästyskoron tai jättää täyttämättä muun vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus realisoida vakuus vakuudenantajaa kuulematta ja ilman tuomiota tai päätöstä. Vakuutta voidaan käyttää myös kiinteistöyhtiön laskuttamiin käyttökorvauksiin ja vuokralaisen kiinteistöyhtiölle aiheuttamien mahdollisten vahinkojen korvaamiseen.

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantajan tulee viipymättä ja viimeistään takaisin saantilain 10 §:n mukaisen ajan (3 kk) kuluttua palauttaa vakuus, ellei vuokralaisella ole vuokrasuhteeseen liittyviä täyttämättömiä velvoitteita. Vuokranantaja ilmoittaa avoimna olevista velvoitteista mahdollisimman pian vuokrasuhteen päättymisestä.

Vuokranantaja ei maksa korkoa vakuutena olevalle rahasuoritukselle.

#### 4. VUOKRA

##### **Ylläpitokorvauksen määräytyminen ja tarkistaminen**

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitokorvausta, jolla katetaan vuokranantajalle kiinteistön ylläpidosta johtuvat kulut. Ylläpitokorvaus peritään muun vuokranmaksun yhteydessä vuokranmaksukausittain.

Ylläpitokorvauksen suuruus määräytyy seuraavasti:

Ylläpitokorvauksessa veloitetaan Kirjanpitoasetuksen 4 §:n 1 momentin kiinteistön tuloslaskelmakaavan hoitokuluissa luetellut menoerät. Ylläpitokustannuksiin sisältyy Kiinteistön ylläpidosta (kiinteistön hoito ja kunnossapito) Vuokranantajalle/kiinteistöyhtiölle aiheutuvat kustannukset. Tällaisia ylläpitokorvauksella kattavia kustannuksia ovat esimerkiksi kiinteistön käytöstä, huollosta, vuosikorjauksista ja teknisestä valvonnasta, henkilöstöstä, hallinnosta, kirjanpidosta, isännöinnistä, yleisten tilojen vartioinnista ja turvajärjestelmistä, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, energiasta, kiinteistö- ja jätehuollosta, maksettavista tila- ja kalustovuokrasta, paikoitusalueiden ja -tilojen, yhteisten alueiden, katualueiden, ulkoalueiden, väylien, käytävien ja rappujen hoidosta ja huollosta, sekä talvikunnossapidosta aiheutuvat kustannukset, kuten myös vuokrakohteena olevan kiinteistön ja/tai kauppakeskuksen johtamisen ja markkinoinnin kulut.

Ylläpitokorvaukseen sisältyy myös kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja kiinteistövakuutuksen kustannukset sekä vuokrakustannukset, jos rakennus, pysäköintitila tai muu Kiinteistön käytössä oleva alue sijaitsee vuokramaalla, sekä tilavuokrakustannukset, jos kiinteistöllä on käytössään sitä palvelevia vuokrattuja tiloja.

Kunnossapitokustannuksilla tarkoitetaan kaikkia korjauskustannuksia sisältäen myös yllättävien ja ennakoitavissa olevien vuosikorjaustyöppösten korjausten kustannuksia.

Ylläpitokorvauksena veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Vuokranantajan/kiinteistöyhtiön tilintarkastaja antaa tilinpäätöksen yhteydessä lausunnon kirjanpidon oikeellisuudesta ja luotettavuudesta sekä perittyjen ylläpitokorvausten määrästä verrattuna kirjanpidossa toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Ylläpitokorvauksella veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpitokorvaus peritään vuokranmaksun yhteydessä kuukausittain etukäteen. Yli- tai alijäämä tarkistetaan laskemalla todellisten kustannusten mukaan. Laskenta tehdään kerran vuodessa tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen. Mahdollinen alijäämä veloitetaan vuokralaiselta tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen ja mahdollinen ylijäämä palautetaan vuokralaiselle vastavasti mahdollisimman pian. Tasauslaskun yhteydessä toimitetaan vuokralaiselle tieto kustannusbudjetista ja -toteumasta. Mikäli vuokrasuhde päättyy kesken tilikauden, on Vuokranantajalla oikeus suorittaa tasaus välitilinpäätöksen perusteella. Välitilinpäätöksen ei tarvitse olla tilintarkastajan vahvistama.

Mikäli Erityisissä Ehdossa on sovittu, että Vuokralainen ei hakeudu toiminnastaan arvonlisäverolliseksi Vuokrakohteessa, on Vuokranantajalla oikeus lisätä ylläpitokorvaukseen osuus tämän vaikutuksesta (vähennyskelvoton osuus).

### **Markkinointimaksu**

Jos vuokrakohde sijaitsee kauppakeskuksessa, Vuokralainen osallistuu kauppakeskuksen yhteismarkkinoinnin kustannuksiin maksamalla markkinointimaksua kuukausittain. Markkinointimaksu määräytyy kauppakeskukselle vuosittain laaditun markkinointibudjetin perusteella ja vuokralaiselta perittävä markkinointimaksu jaetaan vuokralaisten kesken vuokrattujen pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

Vuokranantaja laatii kalenterivuosittelemat markkinointisuunnitelman ja markkinointibudjetin edellisen vuoden joulukuun loppuun mennessä, jolloin markkinointimaksu seuraavalle kalenterivuodelle ilmoitetaan vuokralaiselle. Uutta markkinointimaksua maksetaan 1.1. lähtien.

Vuokralaisella on oikeus saada kauppakeskuksen markkinointibudjetti ja markkinointisuunnitelma sekä toteutuneet toimet ja kulut nähtäväkseen tarkistamista varten. Tiedot on pidettävä luottamuksellisina.

Markkinointimaksuna perittyjä varoja käytetään vain vuokrakohteen kauppakeskuksen yhteismarkkinointiin ja yhteismarkkinointiviestintään liittyvien kustannusten kattamiseen.

Markkinointibudjetin toteutumista seurataan kauppakeskuksen johdon toimesta. Vuokranantaja sitoutuu siihen, että kaikki vuokralaisen maksamat markkinointimaksut käytetään kauppakeskuksen markkinointiin tämän kohdan mukaisesti.

### **Pääomavuokran tarkistaminen**

Pääomavuokra (tai vähimmäispääomavuokra) sidotaan elinkustannusindeksiin (10/1951=100). Ellei sopimuksessa ole toisin sovittu perusindeksin julkaisukuukausi on sopimusallekirjoitushetken viimeisin tiedossa oleva pisteluku. Tarkistusindeksi on tarkistushetkellä tiedossa oleva viimeisin pisteluku.

Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa tammikuussa.

Vuokraa korotetaan tarkistusajankohtana täysimääräisesti indeksipisteluvun nousua vastaavalla määrällä. Mikäli indeksipisteluku laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Perusindeksiä muutetaan vuokrantarkistuksen yhteydessä siten, että tarkistusindeksi muuttuu perusindeksiksi.

Tarkistettua vuokraa maksetaan vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta lukien. Vuokranantajalla on oikeus vuokrasopimuksen mukaiseen vuokrantarkistukseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi ilmoitusta vuokrantarkistuksesta.

Mikäli elinkustannusindeksi laskenta lakkaa tai sen käyttö korotusperusteena kielletään, käytetään muutosperusteena lakkauttamispäivästä lukien korvaavaa tai lähinnä vastaavaa hintojen muutosta kuvaavaa indeksiä.

### **Liikevaihtosidonnainen vuokra**

Mahdollisesta liikevaihtosidonnaisesta vuokrasta on sovittu vuokrasopimuksen Eriyisissä Ehdossa. Liikevaihtosidonnainen Pääomavuokra on sidottu Vuokralaisten Eriyisissä Ehdossa tämän vuokrasopimuksen mukaisesti harjoitetun toiminnan liikevaihtoon siten kuin Eriyisissä Ehdossa on sovittu ("Liikevaihtosidonnainen Pääomavuokra"). Liikevaihdolla tarkoitetaan kirjanpitolain (1336/97) 4 luvun 1 §:ssä määriteltyä liikevaihtoa, jolloin siihen luetaan kirjanpitovelvollisen varsinaisen toiminnan myyntituotot, joista on vähennetty myönnetty alennukset sekä arvonalisävero ja muut välittömästi myynnin määrään perustuvat verot.

### **Liikevaihtosidonnaisen vuokran tarkistaminen**

Pääomavuokraa laskutetaan kuukausittain etukäteen vuokrasopimuksen Eriyisissä Ehdossa mainitun Pääomavuokran (vähimmäispääomavuokra) mukaisena. Liikevaihtosidonnaisen Pääomavuokran tarkistusjakso on Vuokralaisen tilikausi ("Tarkistusjakso"). Vuokralainen on velvollinen vuosittain 60 päivän kuluessa tilikautensa päättymisestä toimittamaan Vuokranantajalle allekirjoituksellaan vahvistamansa selvityksen Vuokralaisten Eriyisissä Ehdossa harjoitetun liiketoiminnan toteutuneesta liikevaihdosta. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan sanotun selvityksen tilintarkastajansa vahvistamana, mikäli Vuokranantaja tätä erikseen pyytää. Lisäksi Vuokranantajan erikseen pyytäessä Vuokralaisen tulee toimittaa Vuokranantajalle jäljennös veroviranomaiselle toimitetuista kuukausittaisista alv-ilmoituksista. Vuokranantajan on pidettävä kaikki Vuokralaisen luovuttama aineisto luotattamuksellisenä. Vuokralainen on ilmoitettava liikevaihtoon mukaan myös kaikki ulos tapahtuva myynti (Take Away, Click&Collect ym.), mikäli myynti kohdistuu vuokratilassa harjoitettuun toimintaan riippumatta siitä, noutaako asiakas tuotteen liiketilasta tai kuljetetaanko se kotiin.

Vuosittain Vuokralaisen tilikauden päättymistä seuraavan kolmannen kalenterikuukauden aikana lasketaan edellisen Tarkistusjakson aikana laskutetun Pääomavuokran ja toteutuneen Liikevaihtosidonnaisen Pääomavuokran erotus. Mikäli vuokrasuhde on alkanut tai se päättyy kesken Tarkistusjakson, toteutuneen liikevaihdon perusteella laskettava Liikevaihtosidonnainen Pääomavuokra lasketaan näiden vajaiden Tarkistusjaksojen osalta niiden kuukausien yhteenlasketun liikevaihdon perusteella, jona vuokrasopimus on ollut voimassa.

Mikäli Pääomavuokraa on Tarkistusjakson aikana laskutettu Liikevaihtosidonnaista Pääomavuokraa vähemmän, on Vuokranantaja oikeutettu laskuttamaan erotuksen välittömästi. Vuokranantaja saa aina kuitenkin pitää laskuttamansa vähimmäispääomavuokraa vastaavan määrän.

### **Lisävuokra**

Jos vuokralaisen kanssa on sovittu muutostöistä, joiden kustannukset peritään lisävuokrana, vuokralainen maksaa lisävuokraa sopimuksessa sovitulla tavalla. Jos vuokrasopimus puretaan vuokralaisen syystä ennen kuin muutostöistä sovittu summa on kokonaan maksettu, maksetaan jäljellä olevat vuokraerät arvonlisäveroineen yhdellä kertaa. Maksuaika ja -tapa sovitaan yhdessä, mutta jos muuta ei sovita, maksun tulee tapahtua viimeistään kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä maksaa vuokralainen jäljellä olevan osuuden kertasuorituksena.

### **Vuokran eräpäivä**

Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden 2. päivä. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen.

### **Arvonlisävero**

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat vuokralaisen em. velvoitteen rikkomisesta tai siitä, että vuokralainen muulla sopimusrikkomuksellaan tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä.

## **5. YLLÄPITO**

### **Vuokranantajan vastuu**

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen rakenteista, rakenteista johtuvista vioista sekä koko vuokrakohdetta palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta.

Vuokranantajan järjestämisvastuuseen kuuluu ylläpitokorvauksella katettavat kustannukset, muun muassa vuokrakohteen tavanomainen hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteet sekä yleisten ja yhteisten tilojen puhtaanapito, joista Vuokralainen on kustannusvastuussa osana ylläpitokorvausta.

Vuokranantaja päättää perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehtävistä perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannusvaikutuksista sovitaan vain perustellusti tarpeen mukaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

### **Vuokralaisen vastuu**

Vuokralaisen on hoidettava vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan vastuulle kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen sisäosien, kuten seinien, lattioiden ja kattojen pintojen, valaisimien, lamppujen, lukkojen ja ovien hoidosta, kunnossapidosta ja uusimisesta, poislukien peruskorjauksiksi luettavat työt. Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista korjauksista sekä toimintansa palvelevien koneiden ja laitteiden, rakennelmien ja järjestelmien ja pinnoitteiden ylläpidosta, korjauksista sekä uusimisista. Vuokralainen vastaa myös vuokrattujen tilojen ulkopuolella sellaisten laitteiden, rakennelmien, järjestelmien yms. vastaavien kunnossapidosta, mitkä palvelevat vain vuokralaisen toimintaa. Vuokralainen vastaa kaikista toimintansa kohdistuvista ja sen aiheuttamista kustannuksista kuten esim. viranomais määräysten aiheuttamista kiinteistöön tai vuokrattuihin tiloihin kohdistuvista korjaus- tai muutostyövaatimuksista. Vuokralainen vastaa myös Vuokrakohteen ikkunoiden (ml. ulkoikkunat), lasiovien ja vitriinilasien yllä- ja kunnossapidosta mukaan lukien rikkoontuneiden lasien uusimiset rikkoontumisen syystä riippumatta.

Vuokralainen vastaa vuokralaisen omaa toimintaa varten tarvittavien laitteiden ja erityisjärjestelmien, kuten rasvanerotuskaivojen, ilmanvaihdon rasvakanavien, erillisjäähdytys- ja erillisilmastointilaitteiden hoidosta ja kunnossapidosta sekä niiden mahdollisesti tarvitsemasta energiasta. Ilmanvaihdon rasvakanavat on palomääräysten mukaan puhdistettava kerran vuodessa. Vuokralaisen on toimitettava vuokranantajalle huoltoreportit tehdyistä huolloista. Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä kuvatun veloitteen, on vuokranantajalla oikeus teettää huollot ja kunnossapitotyöt vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen siivouksesta ja ikkunoiden ja muiden lasien puhtaudesta (sisä- väli- ja ulkopinnat). Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen suojauksen ja vartioinnin järjestämisestä ja niistä syntyvistä kustannuksista.

Huolimatta siitä mitä ylläpidosta on sovittu, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista.

## **6. VUOKRALAISEN OIKEUS MUUTOSTÖIHIN VUOKRA-AIKANA**

Vuokralainen saa tehdä muutostöitä vuokratuissa tiloissa vasta, kun on saanut muutoksiin kirjallisen luvan vuokranantajalta. Vuokralaisen tulee laatia muutostöistä asianmukaiset asiakirjat (piirustukset, tarkastuspöytäkirjat ym.), joista on luovutettava korvauksetta kopiot vuokranantajalle. Ennen muutostöiden suorittamista osapuolten tulee sopia kirjallisesti vähintään seuraavista seikoista:

- mitä muutostöitä saa tehdä,
- miten muutokset toteutetaan ja valvotaan,
- kuka vastaa kustannuksista,
- kuka tekee muutokset
- onko muutostyöt vuokrasuhteen päättyessä poistettava ja jäljet siistittävä ja tilat ennallistettava vai onko muutostyöt jätettävä vuokrakohteeseen (korvauksetta/korvaus tästä).

## **7. VUOKRANANTAJAN OIKEUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN**

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen vuokralaiselle vuokrattuihin tiloihin kohdistuvista korjauksista ja muutoksista vähintään kaksi (2) viikkoa ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä. Mikäli korjaus- tai muutostöistä aiheutuisi vuokrattujen tilojen käytölle olennaista haittaa, on vuokranantajan ilmoitettava tällaisista korjauksista vähintään kaksi (2) kuukautta ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä.

Vuokranantaja saa ottaa vuokratuista tiloista vuokrakohteen/kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivaroituksia esim. vesijohtoja, viemäreitä, sähkö- tai tiedonsiirto- reittejä ja vastaavia varten. Vuokranantajan on ilmoitettava tästä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen töiden suorittamista.

Vuokranantaja saa kuitenkin aina välittömästi suorittaa kiireellistä korjausta vaativat työt. Vuokranantaja saa myös suorittaa ilman vähimmäisilmoitusaikaa sellaiset pienet huoltotyöt, jotka voidaan suorittaa aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta edellä mainittujen vuokranantajan tekemien tai teettämien korjaus- tai muutostöiden vuoksi. Vuokralainen ei ole myöskään oikeutettu vuokranalennukseen kyseiseltä ajalta.

## **8. VAKUUTUKSET**

Vuokranantaja huolehtii kiinteistön vakuuttamisesta kiinteistön täysarvovakuutuksella.

Vuokralaisen tulee vakuuttaa vuokratuissa tiloissa ja vuokrakohteessa/kiinteistöllä oleva omaisuutensa tai hallussaan oleva kolmannen henkilön omaisuus äkillisten ja ennalta arvaamattomien vahinkojen (muun muassa vesi-, palo, -noki- ja pölyvahingot) varalta sekä vakuuttaa vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminta. Vakuutusten tulee olla voimassa koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

Vuokranantaja ei ole lain liikehuoneiston vuokrauksesta mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevalle kolmannen tahon irtaimistolle tai vuokralaisen toiminnalle aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

Kiinteistön täysarvovakuutus ei kata mahdollisesta vuokralaisen omaisuuden vahingoittumisesta tai toiminnan keskeytymisestä taikka häiriintymisestä vuokralaiselle aiheutuvia vahinkoja.

## **9. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa, edelleenvuokrata tai alivuokrata tiloja kolmannelle. Kielto koskee myös liikkeen luovutusta ja jakautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihdosta.

Saatuun vuokranantajan luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleen vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan vuokranantaja kohtaan.

Saatuun vuokranantajan luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan siirron hyväksymisestä lukien, ellei muuta sovita.

## **10. KÄYTTÄJÄPALVELUT**

Mahdolliset käyttäjäpalveluiden sopimukset tehdään suoraan kyseisen palveluntarjoajan kanssa ja noudatetaan näissä sopimuksissa sovittuja ehtoja.

## **11. MUUT EHDOT**

### **Myynnin ja asiakasmäärien ilmoittaminen sekä raportointi**

Kauppakeskuksen kehityksen selvittämiseksi vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan tai sitouttaa vuokrakohteen muun/muut loppukäyttäjän/t ilmoittamaan vuokranantajalle kuukausittain sovittuun päivään mennessä, tai vuokranantajan erikseen ilmoittamin väliajoin, vuokrakohteessa toteutuneen verottoman sekä verollisen myynnin ja kassatapahtumien lukumäärän sekä kävijämäärän, mikäli sitä seurataan.

### **Toiminta vuokrakohteessa ja vuokrakohteen turvallinen käyttö**

Vuokralainen ei saa toiminnallaan aiheuttaa häiriötä muille vuokrakohteen käyttäjille, naapureille tai ympäristölle. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä tai vuokranantajan antamia ohjeita kiinteistön käytöstä.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä yms. annettuja määräyksiä. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta osaltaan, myös henkilökuntansa, asiakaidensa sekä vieraidensa osalta.

Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, lastauslaitureilla, rakennusten alla tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa. Vuokranantaja on oikeus poistattaa vuokralaisen kustannuksella tällaiset turvallisuutta vaarantavat tavarat, mikäli vuokralainen ei kehotuksesta huolimatta näitä itse poista.



**Pelastussuunnitelma ja omaehtoinen varautuminen**

Vuokralainen on vuokratuissa tiloissa ja vuokrakohteessa sekä muussa toiminnassaan pelustuslain mukaisesti velvollinen osaltaan ehkäisemään tulipalojen syttymistä ja muiden vaaratilanteiden syntymistä, varautumaan henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa, varautumaan tulipalojen sammuttamiseen ja muihin sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin vuokralainen omatoimisesti kykenee ja ryhtymään toimenpiteisiin poistumisen turvaamiseksi tulipaloissa ja muissa vaaratilanteissa sekä toimenpiteisiin pelastustoiminnan helpottamiseksi. Vuokralainen on velvollinen tutustumaan vuokrakohteen pelastussuunnitelmaan ja pyydettäessä nimeämään turvallisuudesta vastaavat henkilöt. Mikäli vuokralainen on pelustuslain ja -asetuksen mukaisesti velvollinen laatimaan pelastussuunnitelman, vuokralainen sitoutuu huolehtimaan sen asianmukaisesta laadinnasta.

Vuokralaisen on vuokrattujen tilojen osalta huolehdittava siitä, että pelustuslain vaatimat sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet ja hälytyslaitteet sekä muut onnettomuuden vauraa ilmaisevat laitteet, poistumisreitien opasteet ja turvavalaisuus sekä väestönsuojien varusteet ja laitteet ovat toimintakunnossa ja että ne huolletaan ja tarkastetaan asianmukaisesti. Siltä osin, kun kyseiset varusteet ja laitteet palvelevat koko kiinteistöä tai ovat kiinteä osa kiinteistöä, kuuluvat ne vuokranantajan vastuulle. Tällöinkin vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle varusteissa ja laitteissa havaitsemistaan puutteista ja vioista.

**Ympäristövastuut**

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassaolevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja, asetuksia ja määräyksiä sekä toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokratuissa tiloissa harjoittama toiminta on voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaansa tarvittavat voimassaolevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista vahingoista välittömästi vuokranantajalle. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokratuissa tiloissa ja kieltää lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta. Vuokralaisen antama vakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden täyttämiseen.

### **Avaimet ja kulcutunnisteet**

Vuokrasuhteen alussa vuokralaiselle luovutetaan kuittausta vastaan erikseen sovittava määrä vuokrakohteen ja vuokrattujen tilojen avaimia ja/tai kulcutunnisteita yms. sen jälkeen, kun vuokravakuus on toimitettu ja kohde on hallintaan otettavissa. Jos vuokralainen vuokra-ajan aikana tarvitsee lisää avaimia/kulcutunnisteita, hankkii vuokranantaja ne vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia/kulcutunnisteita säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia/kulcutunnisteita katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista kaikista kustannuksista, mukaan lukien lukkojen sarjoituksen ja kulcutunnisteiden yms. päivityksen kustannukset.

### **Jätehuolto**

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen normaalin jätehuollon järjestämisestä. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan syntyvän muun kuin normaalin jätteen (kuten esimerkiksi ravintolatoiminnassa syntyvä biojäte, kuormalavojen kierrättämisestä/hävittämisestä ja teollisuus-/tuotanto-/pakkaustoiminnassa syntyvästä jätteestä) sekä vaarallisen jätteen jätehuollosta, käsittelystä ja niistä syntyneistä kustannuksista.

Vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että roskat ja jätteet viedään niille erityisesti osoitettuun paikkaan ja jos kiinteistön omistaja on antanut erillisiä lajittelu- ja käsittelyohjeita, niitä noudattaen. Roskien ja jätteiden säilytys muualla vuokrakohteen sisä- tai ulkotiloissa (mm. käytäväalueet, lastauslaiturit, hissiaulat) ei ole sallittua.

### **Toimintahäiriöt**

Tilapäiset häiriöt hissien toiminnassa, vesi-, viemäri-, lämpö- sähkö- tai tietoliikenneyhteyksissä tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakeluissa, eivät oikeuta vuokralaista saamaan korvausta tai vuokranalennusta. Vuokranantaja ei vastaa vuokratuissa tiloissa tai vuokrakohteessa olevalle vuokralaisen omaisuudelle tai liiketoiminnalle taikka vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, joita edellä todetuista toimintahäiriöistä, katkoksista tai vuodoista mahdollisesti aiheutuu, ellei kyse ole vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokralaisella on oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrattuja tiloja ei ole voitu käyttää tai jona tilat eivät ole olleet sovitussa kunnossa, mikäli vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä.

### **Kilvet, ikkunateippaukset, mainokset**

Vuokralainen saa kiinnittää nimikilpiä, kylttejä, mainoksia vain erikseen vuokranantajan kanssa sovittuihin paikkoihin. Vuokralainen vastaa vuokranantajan valtuuttamana viranomaisten mahdollisesti tähän vaatimista luvista. Vuokralainen ei saa tehdä ikkunateippauksia ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralaisen kustannuksellaan poistettava kaikki kiinnittämänsä kilvet, kyltit, mainokset, teippaukset ja opasteet vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä siten, että myös niistä jäävät mahdolliset jäljet korjataan asianmukaisesti.

**Aukioloajat**

Jos vuokrakohde sijaitsee kauppakeskuksessa, Vuokralainen sitoutuu kauppakeskuksen vähimmäisaukioloaikoihin.

Mikäli vuokralainen ei noudata vuokrasopimuksessa määriteltyä vähimmäisaukioloaikaa eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta kehotuksessa asetetussa, vähintään kolmen arkipäivän kuluessa korjaa menettelyään, on Vuokranantaja oikeutettu perimään vuokran korotusta niiden kuukausien osalta, joiden aikana laiminlyöntiä on tapahtunut. Vuokran korotuksen määrä on 50 % voimassa olevasta (vähimmäis)pääomavuokrasta.

Toistuvissa rikkomuksissa, jos vuokralainen ei korjaa menettelyään vähintään kahdesta kirjallisesta huomautuksesta, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

**Poismuutto**

Muuttopäivä on vuokra-ajan päättymispäivä. Vuokratuissa tiloissa pidetään hyvissä ajoin ennen päättymispäivää ennakkokatselmus, jossa sovitaan ennallistamisvelvoitteet. Vuokratiloissa pidetään lisäksi poismuuton yhteydessä yhteinen katselmus, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa tai kuukauden kuluessa siitä ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen purkaa kustannuksellaan omat kiintokalusteet, jotka kuuluvat selkeästi vuokralaisen omaan konseptiin / ovat liitännäisiä suoraan vuokralaisen toimintaan. Vuokralainen purkaa kustannuksellaan kaikki järjestelmänsä ja valomainokset sekä teippaukset. Vuokralainen vastaa siitä, että tilat ovat sopimuksen päättyessä laatutasoltaan vastaavat kuin vuokrakauden alkaessa, pois lukien normaali vähäinen kuluminen. Vuokralainen huolehtii myös loppusiivouksesta. Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset. Vuokralainen paikkaa ja siistii kustannuksellaan myös kalusteiden ja poismuuton aiheuttamat jäljet.

Vuokranantajalla on oikeus ryhtyä vuokrakohteelle jätetyn omaisuuden osalta vuokralaisen kustannuksella, parhaaksi katsomiinsa toimenpiteisiin eikä vuokranantajalla ole velvollisuutta säilyttää ko. omaisuutta. Vuokranantajalla on oikeus käyttää kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vuokravakuutta.

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättyessä velvollinen palauttamaan kaikki vuokrakohteen ja vuokrattujen tilojen avaimet ja kulkutunnisteet yms., muutoin vuokranantaja on oikeutettu sarjoittamaan lukot uudelleen vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisen tulee vuokrasuhteen päättyessä luovuttaa myös kiinteistön huoltokirja asianmukaisesti päivitettyinä sekä kiinteistön kulutus- ja muut vastaavat tiedot, joita vuokranantaja tarvitsee vuokratessaan kiinteistöä uudelleen tai myydessään kiinteistöä.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen ei saa vuokranantajalta korvausta mistään vuokrakohteeseen tai vuokrattuihin tiloihin tekemistään muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähenemisestä muuton vuoksi, muuttokustannuksista tai muista tiloista muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista tai menetyksistä.

### **Verot ja julkishallinnolliset maksut**

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein vuokraukseen tai vuokrakohteeseen kohdistetaan uusi vero tai maksu tai olemassa olevaa verokantaa tai maksua korotetaan, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään.

### **Vuokrakohteen energiatodistus**

Vuokralainen on tutustunut vuokrakohteen mahdolliseen energiatodistukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ei ole sitoutunut energiatodistuksessa mahdollisesti mainittujen toimenpide-ehdotusten toteutukseen.

#### **Käsitteet**

Tämän vuokrasopimuksen käsitteitä tulkitaan Kiinteistöliiketoiminnan Sanaston ja Kiinteistötalouden johtamisen käsitteiden (KTI) mukaan.

## **12. SALASSAPITO**

Vuokrasuhteen ehdot ovat luottamuksellisia.

Vuokranantajalla on kuitenkin neuvotellessaan vuokrakohteen myynnistä tms. järjestelystä tai tilastotarkoituksissa taikka ao. viranomaisten pyytäessä oikeus antaa kolmannelle taholle tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista. Mikäli vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä on käytetty kiinteistönvälittäjää, vuokranantajalla on oikeus välityspalkkion määrittämiseksi antaa tietoja vuokrasopimuksesta ja sen ehdoista ko. kiinteistönvälittäjälle.

Vuokralainen sekä vuokrattujen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuuteen liittyvät asiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

## **13. SOVELLETTAVA LAKI JA ERI MIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia, mukaan lukien kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, ellei tässä vuokrasopimuksessa ole sovittu laista poikkeavista ehdoista.

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä sopimukseen, erimielisyydet käsitellään välimiesmenettelyssä. Välimiesoikeus on 1-jäseninen. Välimiesmenettely käydään Helsingissä suomen kielellä ja Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Ulosottoperuste riidattomalle ja erääntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

#### **14. LIITTEET**

Jos vuokrasopimuksen ja liitteiden välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa vuokrasopimusta ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä, ellei liitteessä nimenomaisesti toisin sovita.