

**1. Vuokra-aika ja vuokraohteen valmistumisaika**

Vuokra-aika alkaa, kun vuokraohde luovutetaan vuokralaisen hallintaan kalustamista varten. Vuokraohde luovutetaan vuokralaisen hallintaan neljä (4) viikkoa ennen ostoskeskuksen avauspäivää.

Ostoskeskuksen ja vuokraohteen arvioitu valmistumisaika on ke-vät/2018. Mikäli ilmaantuu tekijöitä, joiden mukaan Vuokraohteen rakennuttajalla on oikeus saada pidennystä rakennusajalle Rakennusurakan Yleisten Sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti, Vuokraohteen valmistuspäivä siirtyy vastaavasti. Lopullinen vuokraohteen valmistuspäivä ilmoitetaan viimeistään neljä (4) kk ennen vuokraohteen valmistumista. Vuokralainen sitoutuu avaamaan liikkeensä asiakkaille vuokranantajan toimesta ilmoitettavana avajaispäivänä. Lopullinen vuokrattava pinta-ala määritetään yksityiskohtaisen suunnittelun edistytessä ja tarkistetaan RT-kortin mukaan. Vuokrattavien tilojen pinta-ala tarkastetaan lopullisista yhteisesti hyväksytyistä arkkitehtisuunnitelmista tehdyn mittauksen perusteella. Vuokranantaja pidättää itsellään oikeuden vähäisiin ± 3 %:n pinta-alamuutoksiin.

**2. Vuokranmaksu ja vuokraohteen luovuttaminen**

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sinä päivänä kun vuokraohde luovutetaan vuokralaisen hallintaan, mikä kirjallisesti erikseen todetaan. Ensimmäinen vuokra on maksettava ennen vuokraohteen hallinnan luovutusta, jonka jälkeen vuokra on maksettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä.

Vuokralaisella on velvollisuus tarkastaa Vuokraohteen kunto hallinnan luovutuksen yhteydessä. Vuokraohteen luovutuksen yhteydessä vuokralainen ja vuokranantaja laativat vastaanottotarkastuksesta pöytäkirjan, johon mahdolliset puutteet listataan ja pöytäkirjan allekirjoituksella vuokraohteen hallinta siirtyy vuokralaiselle.

**3. Arvonlisävero**

Vuokranantaja on hakeutunut vuokraohteen valmistumisaikana vuokraohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokraohde on koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä.

Arvonlisäveron määrä lasketaan käyttäen kulloinkin eräpäivänä voimassa olevaa arvonlisäverokantaa. Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut ja kustannukset täysimääräisesti, mm. mahdollisesta arvonlisäveron palautuksesta aiheutuvat kulut ja kustannukset.

**4. Vuokran tarkistaminen**

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain mukaisesti pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että pääomavuokra vastaa perusindeksin pistelukua. Ensimmäisen kerran indeksi tarkistetaan vuokra-ajan alkaessa ja tämän jälkeen pääomavuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. siten, että pääomavuokraa korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin pisteluku lähinnä edellisessä lokakuussa on perusindeksilukua suurempi. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

**5. Ylläpitovuokra**

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, joka kattaa vuokraohteen kaikki käyttö- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöyhtiön hallintokustannukset, kiinteistöveron ja kiinteistövuokruksen, kuten on esitetty vuokrasopimuksen liitteenä 3 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Ylläpitovuokra määritellään euroa/vuokrattava neliometri ottaen huomioon tilojen käyttötarkoituksen mukainen jyvityskerroin. Jyvityskertoimet ovat 0,5 kellarikerroksessa sijaitsevien varasto- ja sosiaali-tilojen osalta ja 1,0 muiden tilojen osalta.

Vuokranantaja vahvistaa kiinteistöyhtiön talousarvion perusteella alkavan vuoden ylläpitovuokran edeltävän vuoden marraskuun loppuun mennessä ja ensimmäisen vuokravuoden osalta vuokraohteen hallinnan luovutukseen mennessä. Ylläpitovuokran määrässä huomioidaan täysimääräisesti edellisen/edellisten vuosien ylläpitovuokrien ali- tai ylijäämät.

Vuokranantajan tulee kilpailuttaa ylläpitovuokraan kuuluvia palveluita siltä osin kuin se on tarkoituksenmukaista. Hinta/laatusuhteen lisäksi vuokranantajan tulee antaa painoarvoa myös palveluiden ympäristöystävällisyyssnäkökohdille. Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Jos tilinpäätöksen valmistuttua todetaan, että toteutuneet kulut ovat poikenneet budjetoidusta, tasataan seuraavalta vuodelta perittävään Ylläpitovuokran määrää vastaavasti ylös- tai alaspäin. Mikäli vuokrasuhde on tilikauden aikana päättynyt, on vuokravuoden aikana veloitetun ylläpitovuokran ja toteutuneiden kulujen erotus suoritettava vuokralaisen tai vuokranantajan toimesta tällöin kertakorvauksena.

Kiinteistöyhtiön tilintarkastaja antaa tilinpäätöksen yhteydessä lausunnon kirjanpidon oikeellisuudesta sekä perittyjen ylläpitovuokrien määristä verrattuna kirjanpidossa toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

**6. Asiakaspsyäköinti**

Ostoskeskuksen autopaikat sijaitsevat rakennuksen pihapsyäkointialueella sekä kellarikerroksessa. Asiakaspsyäkointipaikat ovat yhteiskäytössä kiinteistön muiden vuokralaisten kanssa. Autopaikkojen käytöstä ei veloiteta liiketilan asiakkaita kahden (2) ensimmäisen tunnin osalta. Kahden ensimmäisen tunnin jälkeen autopaikkojen käyttö- ja mahdolliset veloitukset ovat ostoskeskustyhtiön vastuulla ja niiden operoinnista sovitaan myöhemmin tavoitteena toimiva ja asiakaslähtöinen ratkaisu.

Korttelin myöhemmät rakennusvaiheet saattavat aiheuttaa tilapäistä haittaa tai häiriöitä ostoskeskuksen asiakaspsyäkointialueelle ja ajoneuvoliikenteelle. Haitta ja häiriö pyritään minimoimaan mahdollisuuksien mukaisesti. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta vuokranalennukseen, korvauksiin tai vuokrasopimuksen purkuun, ellei myöhemmin muuta sovita.

Ostoskeskuksen psyäkointikellariin toteutetaan n. 50 kpl liityntäpsyäkointin psyäkointioikeuksia. Lähtökohtaisesti nämä psyäkointipaikat ovat liityntäpsyäkointikäytössä arkisin klo 05.00-17.30, jonka jälkeen ovat myös vapaassa asiakaskäytössä. Vuokranantajalla on oikeus uudelleen sijoittaa liityntäpsyäkointioikeuspaikat vuokra-aikana.

**7. Erilliskorvaukset**

Vuokralainen vastaa vuokraohteen ja siellä olevien koneittensa ja laitteidensa ylläpidosta sekä vesi- ja jätevesikustannuksista erillisen mittauksen mukaisesti.

Vuokranantaja kilpailuttaa ostoskeskuksen sähkönhankinnan. Vuokranantaja veloittaa erilliskorvauksena huoneistossa käytetyn sähkön kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on sähkötoimittajan veloittama hinta lisätyn kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkön toimittamisesta vuokraohteen. Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä sähkön toimittamisesta suoraan sähkötoimittajan kanssa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Jätehuoltokustannukset kuuluvat ylläpitovuokraan tai ne voidaan laskuttaa erikseen. Mikäli ne laskutetaan erikseen, kustannusten jakoperusteena on esimerkiksi jätehuoltoyrityksen tekemä jaottelu, joka huomioi vuokratilojen eri käyttötarkoitukset.

**8. Yrittäjäyhdistys ja markkinointimaksu**

Vuokralaisilla on mahdollisuus näin halutessaan perustaa yrittäjien väliin yhteistyöhön tarkoitettu yrittäjäyhdistys ja osallistua sen toimintaan. Perustettava yrittäjäyhdistys laatii toimintansa mukaiset säännöt ja perii sääntöjensä mukaisesti markkinointimaksua toiminnassa mukana olevilta vuokralaisilta.

**9. Myyntien ilmoittaminen**

Ostoskeskusta johdetaan yhtenä kokonaisuutena. Ostoskeskuksen kehityksen selvittämisen vuoksi vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kuukausittain verollisen myynnin ja kassatapahtumien lukumäärän ostoskeskuksen johtajalle tai hänen määräämälleen henkilölle. Yksittäisen vuokralaisen tiedot pidetään ehdottoman luottamuksellisina.

Vuokranantaja sitoutuu vastavuoroisesti raportoimaan määrääjain tietoja ostoskeskuksen myyntien kehityksestä.

**10. Käyttötarkoitus**

Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa ei vuokraohteessa saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa kohdassa käyttötarkoitus on mainittu.

**11. Vuokraohteen kunto**

Vuokranantaja vastaa siitä, että kyseessä oleva vuokraohde suunnitellaan ja rakennetaan vuokrasopimuksen liitteenä olevassa perusvarustelu- tasokuvauksessa kuvattuun tasoon.

Lisäksi vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokraohteen aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja ylläpitämisestä sekä vuokratilan käytöstä aiheutuvista vähäisistä vuokratilan sisäisistä pienkorjaustöistä, kuten pintakäsittelystä, maalauksesta, tapetoinnista ja lattianpäällysteistä, vuokratilan sisäisistä ovi- ja ikkuna-korjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä pienkorjaustöistä ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä ja tämän toimintansa vuokraohteen aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta sekä korjaus- ja muutostarpeesta (kuten esim. ovet ja valaisimet). Vuokralainen vastaa myös vuokraohteen ja siellä olevien koneittensa ja laitteidensa ylläpidosta. Lisäksi vuokralainen vastaa vuokraohteen sisällä tapahtuvasta vartioinnista ja sisätilojen siivoukustarvikkeista.

Edelleen on sovittu, että vuokralainen vastaa vuokraohteen ikkunoille ja lasipinnoille mistä syystä tahansa aiheutuneista vahingoista silloinkin, kun vahinko on syntynyt muusta kuin vuokralaisen tuottamuksesta. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa sellaisesta vahingosta, joka johtuu vuokranantajan tuottamuksesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä.



**12. Vuokralaisen velvollisuudet vuokrakohdetta käytettäessä**

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokraoikeuden käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä, mahdollisia teippauksia tai muita sellaisia talon seiniiin tai muihin paikkoihin.

**13. Vuokralaisen suorittamat muutokset, lisä-, tai korjaustyöt**

Vuokrasopimuksen alkamisen yhteydessä on vuokralaisella oikeus teettää kustannuksellaan vuokrakohteeseen muutokset ja lisätoimia, jotka tulee kuitenkin ennen töiden aloittamista hyväksyttäväksi vuokranantajalla. Mikäli vuokralainen tilaa lisä- ja muutostöitä vuokranantajalta, on niiden maksaminen edellytyksenä vuokrakohteen hallinnan luovutuksella.

Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta suorittaa vuokrakohteessa muutokset ja parannustöitä, lukuun ottamatta edellä kohdan 11 tarkoitettuja ylläpitoon liittyviä töitä. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen suorittamistaan muutokset- ja parannustöistä, ellei siitä ole vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti sovittu. Samalla kirjallisesti sovitaan siitä, onko vuokralaisen palautettava vuokrakohde vuokra-ajan päättyessä muutostöiden osalta kustannuksellaan siihen kuntoon, kuin se oli vuokra-ajan alkaessa.

**14. Vuokranantajan suorittamat korjaustyöt**

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään kiinteistössä ja vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantaja tiedottaa tarpeen mukaan tulevista korjauksista.

Oleennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanotua ajankohtaa.

Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralennukseen, paitsi jos vuokranantajan tuottamuksesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä on aiheutunut vahinkoa vuokralaiselle. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole edellä tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

**15. Tilapäiset häiriöt ja katkot**

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 vaatimaan vuokralennusta tai korvausta, paitsi jos vahingot johtuvat vuokranantajan tuottamuksesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole edellä tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä, on vuokranantajalla oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

**16. Vuokranantajan vastuu**

Vuokranantaja ei vastaa vuokrakohteessa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita vuokrakohteessa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahingoista vuokrakohteessa. Osapuolet sopivat, että vuokralainen ottaa vastuun tässä kohdassa mainittujen vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokranantaja vastaa mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista. Peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, talotekniisiin järjestelmiin tai niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunoiden uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusumausten uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen. Peruskorjauskustannuksia ei sisällytetä ylläpitovuokraan.

**17. Verot ja maksut**

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdollisesti uudet verot tai muut maksut lisätään vuokraan.

**18. Viivästyskorkokanta**

Tämän sopimuksen mukaisiin maksusuorituksiin sovelletaan korkolain mukaista viivästyskorkokantaa.

**19. Vuokravakuus**

Vuokralainen antaa vuokranantajalle vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokranantajan hyväksymän vakuuden, joka vastaa kolmen (3) kuukauden pääoma- ja ylläpitovuokran arvonlisäverollista määrää viimeistään (3) kuukautta ennen avaamista. Vuokranantaja täsmentää vakuuden lopullisen määrän viimeistään neljä (4) kk ennen vuokra-ajan alkamista. Vakuuden ollessa pankkitakaus, tulee takauksen olla voimassa vähintään 3 kk vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokrantarkistuksen jälkeen vuokranantajalla on oikeus vaatia uutta tai lisävakuutta korotettua pääoma- ja ylläpitovuokraa vastaavaksi.

**20. Ostoskeskuksen aukioloajat**

Ostoskeskuksen tavoitteena on pitää siinä toimivilla liikkeillä yhtenäiset aukioloajat ostoskeskuksen aukioloaikojen lisäksi. Liikkeiden yhtenäinen aukioloaika on ohjeellisesti arkinen klo 10-18. Vuokralainen määrittelee omat aukioloaikansa liikkeiden yhteneväisten aukioloaikojen ulkopuolella ostoskeskuksen aukioloaikojen puitteissa.

Poikkeavista aukioloajoista ja niistä mahdollisesti vuokranantajalle tai ostoskeskushenkilölle aiheutuvista kustannuksista on aina sovittava erikseen vuokranantajan kanssa.

**21. Vakuuttamisvelvollisuus**

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöyhtiö on vakuuttanut kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja eikä välillisiä vahinkoja kuten menetettyjä voittoja.

Huoneiston käyttöön ja vuokralaisen omaisuuteen liittyvien vahinko-, vastuu- ja keskeytysvakuutuksien ottamisesta vastaa vuokralainen.

**22. Ostoskeskuksen logon ja nimen käyttö**

Vuokralainen sitoutuu mainonnassaan aina käyttämään näkyvästi ostoskeskuksen logoa, mikäli ketjumaisesta markkinoinnista johtuen ei muuta sovit.

Vuokralaisen viralliseen yritysnimeen ei saa liittää ostoskeskuksen nimeä. Ostoskeskuksen nimeä saa käyttää osana markkinointinimeä, mutta sen käytöstä on luovuttava, kun vuokrasuhde päättyy.

**23. Toiminnan lainmukaisuus, ympäristövastuut**

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitettu toiminta on Suomessa voimassa olevien lakien ja säännösten mukaista ja että toiminnalle on voimassaolevat tarvittavat viranomaisluvut.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokrakohteessa ympäristötarkastuksia ja lopettaa lakien tai säännösten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus kaikki vahingot kattavaan korvaukseen vuokralaisen mahdollisen lakien ja säännösten vastaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien seuraamusten osalta.

**24. Vuokraoikeuden siirto ja vuokrakohteen edelleenvuokraus**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan eikä ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia eikä myöskään edelleen vuokrata vuokrakohdetta eikä liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä siirtää vuokraoikeuttaan. Vuokranantaja saa siirtää vuokrasopimuksen uudelle vuokranantajalle.

**25. Vuokrasuhteen päätyessä**

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokrakohde luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu lukuun ottamatta vuokrakohteen normaalia kulumista, jollei muuta ole sovittu. Jos vuokrakohde ei ole edellä mainitussa kunnossa vuokrasuhteen päättyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa vuokrakohde tähän kuntoon. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa ja kuljettaa pois mainosvalot, teipit, kyltit yms. vuokrasuhteen päättyttyä.

**26. Muut ehdot**

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle kiinteistölle tai vuokrakohdelle vuokralaisen toiminnasta mahdollisesti muodostuvaa goodwilliä tai liikepaikka-arvoa eikä asiakaspiirin vähentymistä tai pienentymistä vuokrasopimuksen päättyessä.

Vuokralaiselle luovutetaan kiinteistön ja huoneiston avaimet kiitosta vastaan, kun vuokravakuus on luovutettu, hallinnanluovutus pidetty ja vuokrasopimus allekirjoitettu. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

**27. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan yksimielisessä välitulosuhteessa Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti, lukuun ottamatta riidattomien vuokrien ja muiden maksujen perintä, jotka maksut voidaan periä käräjäoikeudessa. Tästä sopimuksesta on voitu laatia vieraskielisiä käännöksiä, joita ei kuitenkaan ole pidettävä virallisina sopimusversioina.