

VUOKRASOPIMUSLUONNOS

PÄIVITETTY 21.12.2022, tarkastettu 9.6.2024. Täydennettävä Malminkartanon väistötilat-hankkeen tiedoilla ennen vuokrasopimuksen sopimista.

1. SOPIJAPUOLET

Tilaaaja (jäljempänä vuokralainen):

Helsingin kaupunki Y-

tunnus: 0201256-6

Yhteyshenkilö:

Vuokranantaja:

xxx Oy

Y-tunnus: xxx

osoite: xxx

Yhteyshenkilö: xxx

Edellä mainitut jäljempänä myös yhdessä ”sopijapuolet” tai erikseen ”sopijapuoli”.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunki tilaa kokonaistoimituksena vuokranantajalta käyttöönsä siirtokelpoisen tilaelementtirakennuksen, joka sijoitetaan _____. Tilaelementtirakennuksen käyttäjänä on _____.

Tässä sopimuksessa on kyse vuokrasopimuksesta, jolla vuokranantaja vuokraa tilaelementtirakennuksen Kaupungin käyttöön. Sopimuksessa sovitaan lisäksi vuokranantajan ja vuokralaisen vastuista ja velvollisuuksista vuokrakohteen toteuttamisessa.

3. VUOKRAKOHDE

Vuokrakohteena on osoitteeseen _____ toimitettava siirtokelpoinen tilaelementtirakennus kokonaistoimituksena. Vuokralainen käyttää tilaa _____. Rakennuksen bruttopinta-ala on xxx brm² ja huoneistoala on xxx htm².

4. VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrakohtetta _____ tai muuhun vuokranantajan kirjallisesti hyväksymään käyttötarkoitukseen. Vuokranantajalla ei ole oikeutta kieltäytyä hyväksymästä käyttötarkoituksen muutosta, mikäli vuokrakohtetta käytetään _____.

5. VUOKRAKOHTEEN TOTEUTUS

Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta ja toteuttamisesta SR-urakkana tämän sopimuksen ja sen liitteiden, tarjouspyyntöasiakirjojen ja kohteesta laadittavien suunnitelmien, piirustusten ja muiden asiakirjojen mukaisesti.

Vuokralainen vastaa rakennusluvan ja mahdollisen jatkoluvan hakemisesta.

Vuokranantaja vastaa rakennuslupaa varten tarvittavan aineiston oikea-aikaisesta toimittamisesta ja rakennusaikaisten muutosten (RAM) hyväksyttämisestä rakennusvalvontaviranomaisella. **Vuokranantaja** vastaa lupaehtojen noudattamisesta rakennusluvan ja vuokra-ajan voimassaoloajan.

Vuokranantaja vastaa rakennusaikaisista yhteyksistä eri viranomaisiin.

Vuokralainen ja vuokranantaja kumpikin osaltaan myötävaikuttavat siihen, että lainvoimainen rakennuslupa saadaan tarjouspyynnön mukaisessa tai edellisen luvan päättymisajankohdan edellyttämässä aikataulussa.

Vuokranantaja vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksista, valtioneuvoston päätöksen RakVNp 205/2009 mukaisista päätoteuttajan velvollisuuksista sekä tilaajavastuulain 1233/2006 noudattamisesta.

6. VUOKRA-AIKA

Sopimus on määräaikainen ja sen pituus on ___ vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokra-aika on _____.

Vuokralaisella on etuoikeus saada vuokrakohte tämän vuokra-ajan jälkeen uudelleen vuokralle toistaiseksi voimassa olevalla tai määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokralaisen tulee ilmoittaa halustaan jatkaa sopimusta viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymistä.

7. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle vuokrakohteen käytöstä arvonlisäverotonta vuokraa yhteensä xxxx €/kk (xx €/htm2/kk). Tästä pääomavuokran osuus on xxxx €/kk (xx €/htm2/kk) ja ylläpitovuokran osuus on xxxx €/kk (xx €/htm2/kk). Vuokran määrä sekä pääomavuokran että ylläpitovuokran osalta on kiinteä koko vuokra-ajan ajan. Vuokra kattaa kaikki vuokranantajalle tässä sopimuksessa, sen liitteissä ja tarjouspyyntöasiakirjoissa määritellyt vastuut, velvoitteet ja tehtävät. Vuokran lisäksi vuokralainen ei maksa vuokranantajalle mitään muita kustannuksia tai lisä.

Vuokra sisältää myös rakennuksen purku- ja poiskuljetuskustannukset sekä vuokrakohteen sijaintipaikan ennalleen saattamisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Mikäli vuokralaisen vuokrakohteen käyttötarve päättyy ennen vuokra-ajan päättymistä ja vuokrakohte tulee sopimuksen kohdan 19 mukaisesti kuljettaa ennenaikaisesti pois, vuokralainen ei maksa jäljellä olevan vuokra-ajan osalta vuokranantajalle vuokran lisäksi muita kustannuksia.

Vuokraa voidaan korottaa ainoastaan, jos vuokranantajan maksettavaksi tulevaa julkisoikeudellista, tätä vuokrakohtetta koskevaa maksua korotetaan vuokra-ajan aikana tai vuokranantajan maksettavaksi tulee uusi julkisoikeudellinen maksu edellyttäen, että korotus ei ole ollut tiedossa tarjousta tehtäessä. Korotuksen määrä on tällaisissa tapauksissa uuden maksun tai maksun korotuksen suuruinen.

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrakohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, joka on sopimuksen tekohetkellä 24 %.

Vuokralainen sitoutuu viipymättä ilmoittamaan vuokranantajalle, mikäli vuokrakohteen käyttötarkoituksen muuttumisesta, vuokrakohteen ali- tai edelleenvuokrauksesta taikka lainsäädännön muuttumisen vuoksi vuokrakohteessa olevien tilojen käyttö muuttuu arvonlisäverottomaksi. Mikäli vuokralainen laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa ja vuokranantaja joutuu sen vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään

arvonlisäverovähennyksistä tai ei ole voinut tehdä arvonlisäverolain mukaisia vähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan siitä vuokranantajalle aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan.

8. VUOKRAN MAKSAMINEN

Vuokra maksetaan vuokranantajan lähettämän laskun perusteella. Vuokra laskutetaan laskutuskausittain (kuukausittain) jälkikäteen. Vuokran maksupäivä on laskutuskautta seuraavan kuukauden 5 päivä edellyttäen, että sitä koskeva lasku on saapunut vuokralaiselle 21 päivää ennen maksupäivää.

Mitään laskutuslisää ei hyväksytä.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokrakohteen hallintaoikeus on luovutettu vuokralaiselle ja vuokraaika on alkanut, aikaisintaan kuitenkin hyväksytyyn vastaanottotarkastuksen jälkeen seuraavan kuukauden alusta.

Vuokranmaksun viivästyessä sovelletaan korkolain mukaisia viivästyskorkoa koskevia määräyksiä. Niiden lisäksi vuokranantajalla on oikeus kohtuullisiin perintäkuluihin.

9. VASTAANOTTOTARKASTUS JA HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUS

Vuokrakohteessa pidetään vastaanottotarkastus sen valmistuttua. Vuokranantajan tulee kutsua vastaanottotarkastus koolle siten, että vuokralaisen suorittamat tarkastukset ja rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastus voidaan suorittaa hankintaohjelman mukaisessa aikataulussa. Vastaanottotarkastuksessa noudatetaan Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaista menettelytapaa ja tämän sopimuksen liitteenä olevan hankintaohjelman ehtoja.

Vuokranantajan on kustannuksellaan ilman kohtuutonta viivästystä korjattava vastaanottotarkastuksessa havaitut virheet siten, että vuokrakohte on sopimuksen mukaisessa kunnossa vuokra-ajan alkaessa. Vuokranantaja vastaa kaikista virheiden korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Vuokrakohteen hallintaoikeus luovutetaan vuokralaiselle, kun kohde on hyväksytysti vastaanotettu ja tarvittavat viranomaistarkastukset on hyväksytysti pidetty. Sopijapuolten tulee allekirjoittaa hallinnanluovutuksen yhteydessä erillinen hallinnanluovutuspyytäkirja, joka liitetään tämän sopimuksen liitteeksi.

10. TOIMITUKSEN VIIVÄSTYMINEN

Toimituksen viivästyessä vuokranantajasta johtuvasta syystä vuokrasopimuksen tai tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesta ajankohdasta, peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä 0,2 % arvonlisäverottomasta tarjouksen mukaisesta vuokra-ajan kokonaisvuokrasta. Viivästystä koskevien sakollisten päivien enimmäismäärää ei ole rajoitettu. Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta. Lauantaita, sunnuntaita ja rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta, jolloin toimitus on vuokranantajasta johtuneesta syystä viivästynyt. Vuokralaisella on oikeus saada täysi vahingonkorvaus viivästyksestä aiheutuneesta vahingosta siltä osin kuin vahingon määrä ylittää vuokralaiselle maksettavan viivästyssakon. Vuokralaisella on oikeus vähentää viivästyssakko ja vahingonkorvaus vuokranantajalle tehtävistä maksusuorituksista.

Mikäli toimitus viivästyy vuokranantajasta johtuvasta syystä yli 50 vuorokautta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi ja hankkia korvaava vuokrakohte toiselta toimittajalta. Vuokralaisella on oikeus saada tällöin täysi vahingonkorvaus viivästyksestä aiheutuneesta vahingosta siltä osin kuin vahingon määrä ylittää vuokralaiselle maksettavan viivästyssakon. Vahingoksi katsotaan mm. korvaavan vuokrakohteen vuokrahinnan ja alkuperäisen vuokrahinnan erotus sekä korvaavan vuokrakohteen hankkimisesta aiheutuneet selvittely- ym. kustannukset.

11. YLIVOIMAINEN ESTE

Mikäli toimituksen viivästyminen johtuu ylivoimaisesta esteestä, vuokranantajalla on oikeus saada viivästyksen keston mukainen pidennys toimitukseen. Mikäli ylivoimaisesta esteestä aiheutunut viivästys on yli (2) kaksi kuukautta, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus. Vuokralaisella ei ole oikeutta viivästyssakkoon tai vahingonkorvaukseen toimituksen viivästyessä ylivoimaisen esteen johdosta.

YLIVOIMAISEKSI ESTEEKSI KATSOTAAN SELLAINEN SOPIMUKSEN TÄYTTÄMISEN ESTÄVÄ JA SOPIMUKSEN SYNTYMISEN JÄLKEEN SATTUNUT EPÄTAVALLINEN JA ASIAAN VAIKUTTAVA TAPAHTUMA, JOTA SOPIJAPUOLTEN EI OLE TULLUT OTTAA HUOMIOON SOPIMUSTA TEHTÄESSÄ JA JOKA ON SOPIJAPUOLISTA RIIPPUMATON, EIKÄ SEN ESTÄVÄÄ VAIKUTUSTA VOIDA POISTAA ILMAN KOHTUUTTOMIA LISÄKUSTANNUKSIA TAI KOHTUUTONTA AJANHUKKAA. TÄLLAINEN TAPAHTUMA VOI OLLA SOTATILA, VIRANOMAISTEN ANTAMA TOIMITUSTA ESTÄVÄ MÄÄRÄYS, TUONTI- TAI VIENTIKIELTO, LUONNONMULLISTUS, YLEISEN LIIKENTEEN TAI ENERGIANJAKELUN KESKEYTYS, TYÖSELKKAUS TAI TULIPALO TAI VAIKUTUKSILTAAN MUU YHTÄ MERKITTÄVÄ SOPIJAPUOLISTA RIIPPUMATON SYY. VUOKRAKOHTEEN YLLÄPITO JA KÄYTTÖ VUOKRA-AJAN AIKANA

Vuokranantaja vastaa koko vuokra-ajan vuokrakohteen ylläpidosta liitteenä 1 olevan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus käyttää ylläpidon tuottamiseen yhtä tai useampaa alihankkijaa. Alihankkijan käyttö ei kuitenkaan miltään osin vähennä vuokranantajan tähän sopimukseen perustuvia vastuita ja velvoitteita suhteessa vuokralaiseen. Vuokranantaja vastaa siitä, että alihankkija täyttää tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetussa laissa (1233/2006, muutoksineen, ns. tilaajavastuulaki) säädetyt velvoitteensa ja että alihankkija on täyttänyt maksuvelvoitteensa verojen ja työnantajamaksujen osalta ja että alihankkijan osalta ei ole kyse julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 80 tai 81 §:n mukaisesta poissulkemisperusteesta. Mikäli alihankkijaa koskee hankintalain 80 tai 81 §:n mukainen pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, vuokranantajalla on vuokralaisen vaatimuksesta velvollisuus korvata alihankkija toisella.

Vuokranantaja vastaa rakenteiden, laitteiden ja talotekniikan rikkoutumisen tai vuokrakohteessa ilmenneen virheen takia vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista keskeytysvahingoista, ellei vuokralainen ole aiheuttanut rikkoutumista huolimattomuudellaan tai tahallisesti. Vuokralaisella ei ole velvollisuutta vuokranmaksuun sinä aikana, jolloin vuokrakohtetta ei voida käyttää edellä mainituista syistä. Vuokralaisen on ilmoitettava rikkoutumisesta tai virheestä vuokranantajalle kohtuullisen ajan kuluessa niiden havaitsemisesta tai siitä kun ne olisi tullut havaita. Vuokranantajan on ilman kohtuutonta viivästystä korjattava havaittu virhe tai laitteen tms. rikkoutuminen. Toimintaa haittaavista vuokrakohteen korjauksista tulee sopia vuokralaisen kanssa erikseen ennen töiden aloittamista. Rakennuksen ulkovaippaan kohdistuvan, käyttöajan ulkopuolella tapahtuneen ilkeivallan vahinkojen korjaamisesta vastaa vuokranantaja.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokrakohteen kunto vuokra-ajan aikana.

Vuokralaisen on käytettävä vuokrakohtetta huolellisesti. Vuokralainen vastaa vuokrakohteen huolimattoman tai epäasiallisen käytön aiheuttamista välittömistä kustannuksista.

Vuokralainen huolehtii vuokrakohteen käytön aikaisesta siivoamisesta.

Vuokrakohteen kunto tarkastetaan vuokra-ajan päättymisen jälkeen suoritettavassa katselmuksessa. Katselmuksessa määritellään mahdolliset vuokralaisen vastuulle kuuluvat korjaukset tai siivoukset puutteellisuudesta aiheutuvat kustannukset.

Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat sopijapuolet allekirjoittavat.

12. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Vuokralainen tekee vuokrakohteen lämmitystä, sähköä, vettä ja jätehuoltoa koskevat sopimukset ja vastaa näistä aiheutuvista maksuista. Lisäksi vuokralainen maksaa vuokrakohteen kiinteistöveron.

13. MUUTOSTYÖT

Mikäli vuokralaisella tulee vuokrakohteeseen kohdistuvia muutostarpeita vuokra-ajan aikana, mahdolliset muutostyöt toteuttaa vuokranantaja. Mahdollisista muutostöistä sovitaan aina erikseen kirjallisesti vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Vuokranantaja perii vuokralaiselta vuokra-aikana tehdyistä muutostöistä erikseen sovittavaa lisävuokraa.

Vuokralaisella on velvollisuus vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan vaatimuksesta palauttaa vuokrakohte alkuperäiseen kuntoon omalla kustannuksellaan, jollei kirjallisesti erikseen toisin sovita tai jättää tekemänsä muutokset veloituksetta vuokranantajan käytettäväksi. Vuokralaisella ei ole velvollisuutta palauttaa vuokrakohtetta alkuperäiseen kuntoon siltä osin kuin muutostyöt ovat olleet tavanomaisia, vähäisiksi katsottavia muutostöitä tai ne ovat vuokranantajan tekemiä.

Vuokralainen ei vastaa tavanomaisen käytön aiheuttamasta vuokrakohteen kulumisesta, eikä sen johdosta tehtävistä korjaus- ym. kustannuksista.

14. VAKUUTTAMINEN JA VUOKRAKOHTEN TUHOUTUMINEN

Vuokranantaja on velvollinen vakuuttamaan vuokrakohteen tavanomaisella, vakavaraisesta vakuutusyhtiöstä otettavalla kiinteistön täysarvovakuutuksella.

Vastuu vuokrakohteen tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta mistä tahansa muusta kuin vuokralaisesta johtuvasta syytä on vuokranantajalla. Vuokranantaja on velvollinen tekemään kaiken tarvittavan vuokrakohteen ennallistamiseksi tai korjaamiseksi, ja toimet vuokrakohteen ennallistamiseksi tai korjaamiseksi on aloitettava välittömästi tuhoutumisen tai vahingoittumisen jälkeen ja ne tulee saattaa valmiiksi ilman tarpeetonta viivästystä. Vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa sinä aikana, jolloin vuokrakohtetta ei voida käyttää sen tuhoutumisen tai vahingoittumisen johdosta, ellei tuhoutuminen tai vahingoittuminen ole johtunut vuokralaisesta johtuvasta syytä.

15. VUOKRAKOHTEN SIIRTÄMINEN TOISEEN PAIKKAAN

Vuokranantajalla on velvollisuus siirtää vuokrakohte toiseen, vuokralaisen osoittamaan paikkaan.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle vuokrakohteen siirtotarpeesta vähintään **12 kuukautta** ennen aiottua siirtoajankohtaa. Vuokranantajalla on oikeus saada korvaus kaikista siirtämisestä aiheutuneista kustannuksista vuokralaiselta omakustannushinnan mukaisesti laskettuna. Omakustannushinta lasketaan

rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 47 § mukaisesti. Vuokrakohteen siirtäminen ei vaikuta muihin tämän sopimuksen mukaisiin ehtoihin. Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan lupaa siirtää kohdetta toiseen paikkaan.

16. VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta oikeutta siirtää vuokrasopimusta kolmannelle paitsi sellaisessa tapauksessa, jossa vuokralaisen tehtävät, joita varten vuokrakohte on vuokrattu, siirtyvät kokonaan tai osittain kolmannelle. Vuokralaisella on oikeus antaa tiloja alivuokralle ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokralaisen tulee kuitenkin ilmoittaa vuokranantajalle tilojen alivuokkauksesta.

Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista myös alivuokralle antamiensa tilojen osalta.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta ilman vuokralaisen suostumusta siirtää sopimusta osaksikaan kolmannelle osapuolelle.

17. SOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN VUOKRA-AJAN AIKANA

Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi seuraavissa tapauksissa:

- vuokranmaksu on viivästynyt kirjallisen huomautuksen jälkeen vähintään 30 vuorokautta eräpäivästä
- vuokralainen laiminlyö vuokrakohteen sopimuksen mukaisen hoitamisen tai rikkoo muuten olennaisella tavalla tämän sopimuksen ehtoja

Vuokranantajan on ennen sopimuksen purkamista huomautettava kirjallisesti vuokralaiselle laiminlyönnistä tai sopimuksen rikkomisesta ja siihen liittyvästä purku-uhasta sekä varattava vuokralaiselle mahdollisuus korvata tai korjata laiminlyönti tai rikkomus.

Mikäli vuokranantaja purkaa vuokrasopimuksen edellä mainituilla perusteilla, vuokralainen on velvollinen suorittamaan eräänntyneiden vuokrien lisäksi vuokranantajalle vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuneen välittömän vahingon, kuitenkin enintään kuuden (6) kuukauden vuokria vastaavalta määrältä.

Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi seuraavissa tapauksissa:

- vuokranantaja olennaisesti laiminlyö tässä sopimuksessa tarkoitettua huoltovelvollisuuttaan tai rikkoo muuten olennaisella tavalla tämän sopimuksen ehtoja
- mikäli vuokrakohtetta ei voida käyttää muuten vuokranantajasta johtuvasta syystä yli 14 vrk ajan

Vuokralaisen on ennen sopimuksen purkamista huomautettava vuokranantajalle kirjallisesti laiminlyönnistä tai käytön estymisestä sekä varattava vuokranantajalle oikeus kohtuullisessa ajassa korjata laiminlyönti, mikäli se on korjattavissa ja saattaa tila vuokralaisen käytettäväksi. Laiminlyönti tulee korjata siten, että vuokrakohte on käytettävissä vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseensa.

Mikäli vuokralainen hankkii sopimuksen purkamisen sijasta korvaavan vuokrakohteen edellä mainituista vuokranantajasta johtuvista syistä, vuokranantaja on vastuussa välittömistä vahingoista, jollaiseksi lasketaan muiden välittömien vahinkojen ohella myös vuokralaisen suorittama kateoston korvaus eli korvaavan vuokrakohteen vuokrahinnan ja vuokranantajalle suoritettavan vuokrahinnan erotus. Vuokranantaja on

myös velvollinen korvaamaan uuden vuokraohteen hankkimisesta vuokralaiselle aiheutuneet selvittely-
ym. kustannukset.

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on lisäksi oikeus korvaukseen välillisestä vahingosta, jos toinen sopijapuoli on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.

18. PAKOTTEET

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi, jos vuokranantajaan tai tämän alihankkijaan kohdistuu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Vuokranantajalla on vuokralaisen vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa alihankkija, jos siihen kohdistuu Euroopan unionin tai Yhdistyneiden kansakuntien kohdistama pakote taikka Suomen viranomaisen asettama pakote tai varojen jäädyttämispäätös, vaikka peruste olisi syntynyt tai pakote asetettu vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos alihankkijan vaihtaminen ei ole mahdollista, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi.

Jos vuokranantajan käyttämä tuote tai palvelu kuuluu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien tai Suomen viranomaisten asettamien tuonti- ja vientirajoitusten piiriin, vuokranantaja on ensisijaisesti velvollinen vaihtamaan tuotteen tai palvelun. Jos vuokranantaja ei vaihda tuotetta tai palvelua vuokralaisen asettamassa kohtuullisessa määräajassa, vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi.

Jos pakotteita asetetaan vuokranantajalle tai tämän alihankkijalle tai näiden käyttämät tuotteet tai palvelut kuuluvat pakotteiden piiriin, vuokranantajan on ilmoitettava tästä välittömästi vuokralaiselle. Vuokranantaja antaa pyynnöstä viipymättä vuokralaiselle tiedot yrityksen ja hankinnan toteuttamiseen osallistuvien alihankkijoiden välittömistä tai välillisistä omistajista tai edustus -, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä tahoista. Lisäksi vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä vuokralaiselle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päättyä tai ovat päättyneet pakotteiden kohteena olevalle taholle.

19. VUOKRAKOHTEN PURKAMINEN JA POIS KULJETTAMINEN

Vuokrakohde saa olla sijaintipaikallaan enintään **kolme (3) kuukautta** vuokra-ajan päättymisen jälkeen, jona aikana se on siirrettävä ja tontti saatettava ennalleen. Mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttötarpeensa päättymisestä ennen vuokra-ajan loppumista, vuokranantajan tulee siirtää kohde pois viimeistään kuusi (6) kuukautta vuokralaisen kirjallisen ilmoituksen jälkeen.

Tontin ennalleen saattamisesta on sovittu vuokralaisen ja vuokranantajan välillä seuraavaa:

Mikäli vuokralainen on vastannut tontin/rakennusalueen liittymistä, perustuksista sekä piharakenteista, vuokranantajan tulee siirtää kaikki vuokranantajan toimitussisältöön liittyvät rakennusosat ja laitteet sopimuksen mukaisesti pois vuokra-ajan päättyessä.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde on siirrettävissä välittömästi vuokra-ajan päättyttyä.

Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle kaikki ne välittömät kustannukset ja vahingot, jotka aiheutuvat siitä, ettei vuokrakohdetta siirretä tai sen sijoituspaikkaa saateta ennalleen tämän sopimuksen mukaisesti.

20. SOPIMUSKOKONAISUUS JA ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Tähän sopimukseen kuuluvat erottamattomina osina tämä sopimusasiakirja ja seuraavat liitteet, joiden sisältämät ehdot täydentävät toisiaan. Mikäli asiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, noudatetaan kysymyksessä olevan seikan osalta ensisijaisesti tätä sopimusasiakirjaa ja sen jälkeen sopimuksen liitteitä seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:

1. Erillistöiden tilaukset ja ylläpidon vastuunjakotaulukko
2. Hankintaneuvottelun pöytäkirja xx.xx.202x
3. Tarjouspyyntö [REDACTED]
4. Hankintaohjelma ja ennen tarjouksen jättämistä annetut kirjalliset lisäselvitykset
5. Hankintaohjelman liitteet
6. Turvallisuusasiakirja
7. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998
8. Tarjous
9. Työselostukset
10. Sopimuspiirustukset
11. Rakennustyön yleiset laatuvaatimukset ja yleiset työselostukset

21. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tätä sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti molempien sopijapuolten hyväksynnällä.

22. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen pätevästi allekirjoittaneet.

23. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Mikäli kohde ei saa lainvoimaista rakennuslupaa tilaajasta riippumattomista syistä, tilaajalla on oikeus keskeyttää hankinta ja purkaa sopimus. Tällöin tilaaja sitoutuu maksamaan 70% kirjalliseen irtisanomishetken asti kertyneistä todennettavista paviijongin suunnittelun ja toteutuksen toteutuneista kustannuksista, enintään 300 000€ (alv. 0%).

24. ERIMIELISYYDET JA SOVELLETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin. Erimielisyydet, jotka eivät ratkea neuvotteluteitse, jätetään Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi ensimmäisenä oikeusasteena.

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia sen kansainvälistä lainvalintaa koskevia säännöksiä lukuun ottamatta.

25. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle Helsinki,

xx.xx.202x

Vuokranantaja

Vuokralainen