

AIESOPIMUS KAJAANIN UUDEN MATKAKESKUKSEN TOTEUTTAMISESTA

(LUONNOS 15.1.2018)

Sopijapuolet

1. Kajaanin kaupunki, Y-tunnus: 0214958-9, osoite Pohjolankatu 13, 87100 Kajaani.
2. VR-Yhtymä Oy, Y-tunnus: 1003521-5, osoite: PL 488, 00101 Helsinki

Sopimuksen tarkoitus

Kajaanin kaupunki on laatimassa asemakaavaa Kajaanin rautatieaseman läheisyyteen Kajaanin matkakeskushanketta varten. VR-Yhtymä Oy omistaa kaavoitusalueella kiinteistön 205-401-1-1. Sopimuksella sovitaan asemakaavoituksen edellyttämistä toimenpiteistä, maanomistus- ja tilajärjestelyistä sekä kustannusvastuista. Asemakaavan laillistumisen jälkeen asioista sovitaan tarkemmin erillisissä sopimuksissa tässä aiesopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Sopimuksen sisältö

1. Kajaanin kaupunki laatii kustannuksellaan matkakeskuksen asemakaavan ja tonttijaot.
2. Kajaanin kaupunki lohkoo, perustaa tarvittavat tonttirasitteet ja rekisteröi kustannuksellaan VR-Yhtymä Oy:n omistaman asemarakennuksen tarvitseman tontin ja sen pysäköinnin järjestämiseen liittyvän, VR-Yhtymä Oy:n omistamalle kiinteistölle sijoittuvan asemakaavaehdotuksen mukaisen pysäköintipaikkatontin 205-2-94-1 (jäljempänä Pysäköintipaikkatontti).
3. Kajaanin kaupunki rakentaa matkakeskuksen alueen kustannuksellaan lukuun ottamatta Suomen valtion liikenneviraston toteutettavaksi sovittuja autopaikkoja sen jälkeen, kun asemakaava on laillistunut, ja kun Kajaanin kaupungin talousarvioon on varattu tähän tarkoitukseen riittävä investointimääräraha.
4. Kajaanin kaupunki rakentaa VR-Yhtymä Oy:n omistaman asemarakennustontin tarvitsemat 15 autopaikkaa Pysäköintipaikkatontille kestopäällystettyinä samalla, kun kaupunki rakentaa matkakeskuksen alueen. VR-Yhtymä Oy maksaa autopaikkojen rakentamisesta 1000 €/ autopaikka eli yhteensä viisitoistatuhatta (15 000) euroa Kajaanin kaupungille. Tällöin autopaikkojen hintaan ei sisälly lämmityspistoketolppia.
5. Välittömästi sen jälkeen, kun asemakaava on laillistunut VR-yhtymä Oy myy Kajaanin kaupungille omistamansa asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitetut alueet katualueita lukuun ottamatta, koska ensimmäisen asemakaavan mukaiset katualueet kaupunki saa omistukseensa maankäyttö- ja rakennuslain perusteella. Yleisten alueiden kauppahinta ja ensimmäisen asemakaavan mukaisen katualueen luovutuskorvaus lasketaan yksikköhinnalla 25 € / m².
6. VR-Yhtymä Oy vuokraa Kajaanin kaupungille asemarakennuksen alakerrasta noin 133 m²:n suuruiset odotus- ja wc-tilat ja samassa kerroksessa olevat noin 70 m²:n suuruiset taustatilat toimisto- tai taukutiloiksi vähintään kymmenen (10) vuoden

määrääjäksi muuten liitteenä oleva vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Noin 133 m²:n suuruisten odotus- ja wc-tilojen toisena käyttäjänä vuokra-ajan alkaessa suhteessa 50/50 on VR-Yhtymä Oy:n matkustajaliikenne siten kuin, erikseen allekirjoitettavassa vuokrasopimuksessa tarkemmin sovitaan. VR-Yhtymä Oy vastaa asemarakennuksen tontin ulkoalueiden siisteydestä ja kunnossapidosta.

Vuokrasopimukseen sisällytetään seuraava erityisehto:

Mikäli odotus- ja wc-tilojen (133 m²) toinen käyttäjä eli VR-Yhtymä Oy:n matkustajaliikenne luopuu oikeudestaan tilojen käyttöön vuokrakauden aikana, siirtyy vastuu tilan vuokrauksesta Kajaanin kaupungille sataprosenttisesti.

7. Kajaanin kaupunki tekee erillisen aiesopimuksen liikenneviraston kanssa Kajaanin uuden matkakeskuksen toteuttamisesta.

Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Kajaanissa . päivänä . kuuta 2017

VR-Yhtymä Oy

Kajaanin kaupunki

VUOKRASOPIMUSLUONNOS

1. OSAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

VR-Yhtymä Oy, jäljempänä Vuokranantaja
Y-tunnus 1003521-5
Osoite PL 488, 00101 HELSINKI
Vuokranmaksutili Danske Bank FI17 8000 1300 0350 04

Yhteyshenkilöt

sopimusasiat	Sirkka-Liisa Haikola	puh. 0408621978
tilan käyttöasiat	Tero Tuomisto	puh. 0408630686
isännöinti	Janne Pietilä/Caverion Oyj	puh. 0500891906

1.2. Vuokralainen

x, jäljempänä Vuokralainen Kajaanin kaupunki
Y-tunnus x
Osoite x
Laskutusosoite x

Yhteyshenkilöt

sopimusasiat		puh.
tilan käyttöasiat		puh.

2. VUOKRATTAVAT TILAT

2.1. Vuokattavien tilojen sijaintikiinteistö ja osoite

[Kajaanin asema 205901, KAJ001], osoitteessa [Asema-alue, 87100 Kajaani]

2.2. Vuokrattavat tilat

Tilatunnus, nro tms.	Käyttötarkoitus	sijainti, krs tms	Pinta-ala
	Odotusaula + yleisöwc tilat*	1. krs	133,0
	Toimistotila	1. krs	70,00
	Varasto- ja sosiaalitila	---	---

Vuokrattavat tilat on kuvattu liitteessä 1 (Vuokrattavien tilojen pohjapiirros).

* Odotusaula + yleisöwc tilat ovat vuokra-ajan alkaessa yhteiskäytössä (50/50) VR-Yhtymä Oy:n matkustajaliiketoimintojen kanssa siten kuin kohdassa 7 Muut erityisehdot on tarkemmin sovittu.

2.3. Vuokrattavissa tiloissa harjoitettava toiminta

Vuokrattavat tilat vuokrataan käytettäväksi seuraavaan toimintaan: bussimatkustajien odotustiloina ja vuokralaisen toimistotiloina.

Samoja odotustiloja käytetään myös junaliikenteen matkustajien odotustiloina, jakosuhteella 50/50. Odotustilojen yhteiskäytöstä ja muiden kustannusten (kuin tilavuokra) jyvittämisestä sovitaan erikseen tämän sopimuksen liitteissä.

3. VUOKRA-AIKA

Sopimukseen sovellettava vaihtoehto on merkitty merkinnällä ☒.

☒ Sopimus on voimassa toistaiseksi

Vuokra-aika alkaa avoin. vvvv

Irtisanomisaika puolin ja toisin on 6 kuukautta.

Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta puolin ja toisin on, vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta jolloin vuokrasopimus päättyy aikaisintaan avoin. vvvv.

☐ Sopimus on määräaikainen

Vuokra-aika alkaa ____ 20__

Vuokrasopimus on voimassa ____ vuotta eli ____ 20__ saakka.

Vuokrattujen tilojen hallinnanluovutuspäivä vuokralaiselle on vuokra-ajan alkamispäivä.

4. VUOKRA JA MUUT MAKSUT

4.1. Vuokran määrä ja maksu

Tilatunnus, nro tms.	Käyttötarkoitus	Vuokran määrä € / kk
	Odotusaula + yleisöwc tilat	665,00 (50 %:n osuudelle)**
	Toimistotila	700,00
	Varasto- ja sosiaalitila	---

** Odotusaula + yleisöwc tilojen vuokran määrä on ilmoitettu 50 % osuudelle tilojen koko vuokran määrästä, 1330 €/kk. Ks. kohta 7 Muut erityisehdot.

Vuokran määrä ei ole pinta-alasidonnainen.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkaessa.

Vuokranmaksukausi on yksi kuukausi (kalenterikuukausi). Vuokra erääntyy maksettavaksi vuokranmaksukauden 2. päivä. Mikäli vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kesken kalenterikuukauden, määräytyy vuokra tältä vajaalta kalenterikuukaudelta päivävuokrana, jolloin kuukausivuokra jaetaan luvulla 30 ja saatu määrä kerrotaan vajaan kalenterikuukauden päivien määrällä.

☐ Vuokralaisen toiminta ei ole arvonlisäverollista. (Merkitty merkinnällä ☒, mikäli ehto täyttyy).

4.2. Muut maksut

Sopimukseen sovellettava vaihtoehto on merkitty merkinnällä ☒.

Vesi ja jätevesi

☐ Vuokralainen maksaa vuokrattavissa tiloissa kulutetun veden mittauksen perusteella. Vuokranantajalla on oikeus periä mittausta varten tarvittavien mittareiden hankinnasta ja niiden asentamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle tai tämän ilmoittamalle vesiliittymän omistajalle vuokrattavissa tiloissa kulutetusta vedestä vesiyrityksen perimien tariffien mukaisen korvauksen (sisältää puhtaan veden ja jäteveden osuudet) sekä kohtuullisen mittarinluennan kulut. Korvaus vedestä mittarinluennan kuluineen suoritetaan vuokranantajan tai vastaavasti vesiliittymän omistajan toimittamien laskujen eräpäivinä.

☐ Vuokrattavissa tiloissa kulutettua vettä ei mitata vaan vuokralainen maksaa vedestä ja jätevedestä erillisen arvioon perustuvan maksun, joka peritään kuukausittain vuokranmaksun yhteydessä. Vuokra-ajan alkaessa vesi- ja jätemaksu on _____ €/kk + alv. Vesi- ja jätemaksun määrä tarkistetaan vuosittain kohdan 5 (Vuokran korottaminen) mukaisesti.

☒ Vuokrattavien tilojen veden kulutus ei ole mitattavissa. Veden kulutus ja jätevesi sisältyvät vuokran määrään.

Sähkö

- ☐ Vuokralainen tekee vuokrattaviin tiloihin sähkön toimitussopimuksen omista nimissään suoraan sähköyhtiön kanssa.
- ☐ Vuokrattaviin tiloihin ei ole mahdollista tehdä erillistä sähkön toimitussopimusta. Vuokralainen maksaa vuokrattavissa tiloissa kulutetun sähkön mittauksen perusteella vuokranantajalle tai tämän määräämälle. Vuokranantajalla on oikeus periä mittausta varten tarvittavien mittareiden hankinnasta ja niiden asentamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle tai tämän ilmoittamalle sähköliittymän omistajalle vuokratuissa tiloissa kulutetusta sähköstä sähköyhtiön perimien tariffien mukaisen korvauksen (sisältäen sähkön toimituksen ja siirtohinnan osuudet) sekä kohtuullisen mittarinluennan kulut. Korvaus sähköstä mittarinluentakuluineen suoritetaan vuokranantajan tai vastaavasti sähköliittymän omistajan toimittamien laskujen eräpäivinä.
- ☐ Vuokrattavissa tiloissa kulutettua sähköä ei mitata vaan vuokralainen maksaa sähköstä erillisen arvion perustuvan maksun, joka peritään kuukausittain vuokranmaksun yhteydessä. Vuokra-ajan alkaessa sähkömaksu on €/kk + alv. Sähkömaksun määrä tarkistetaan vuosittain kohdan 5 (Vuokran korottaminen) mukaisesti.
- ☒ Vuokrattavien tilojen sähkön kulutus ja siirto sisältyvät vuokran määrään.

Jätehuoltomaksu

- ☐ Vuokralainen tekee vuokrattavissa tiloissa tuotetuille jätteille jätehuoltosopimukset omista nimissään suoraan jätehuoltoyhtiön kanssa.
- ☐ Vuokralainen maksaa vuokrattavissa tiloissa tuotetuista jätteistä erillisen jätemaksun, joka peritään kuukausittain vuokranmaksun yhteydessä. Vuokra-ajan alkaessa jätemaksu on €/kk + alv. Jätemaksun määrä tarkistetaan vuosittain kohdan 5 (Vuokran korottaminen) mukaisesti.
- ☒ Vuokrattavien tilojen jätehuolto sisältyy vuokran määrään.

Viivästyskorko ja perintäkulut

Vuokran ja muiden vuokralaisen maksettavaksi sovittujen maksujen viivästyskorko on korkolain mukainen eräpäivästä maksupäivään. Vuokralainen maksaa vuokranantajalle erääntyneen ja maksamattoman vuokran ja muun maksuvelvoitteen perinnästä maksukehotuskirjeellä kohtuullisen laskutuskulun. Muut perintäkulut veloitetaan syntneiden kulujen mukaan täysimääräisesti.

5. VUOKRAN KOROTTAMINEN

- ☐ Vuokraa korotetaan vuosittain (_____) prosentilla/eurolla, ensimmäisen kerran _____, 200 _____. Korotus lasketaan kulloinkin voimassaolevasta vuokrasta.
- ☒ Vuokraa korotetaan vuosittain [01.01.] elinkustannusindeksin (1951:10 = 100) muutosta vastaavasti siten, että vuokran suuruus muuttuu samassa suhteessa kuin sanottu indeksi. Indeksien alentuessa vuokraa ei alenneta. Perusindeksinä on vuoden avoin kuun indeksiluku ja tarkistusindeksinä kunkin vuokrantarkistusajankohtaa edeltävä avoin kuun indeksiluku. Korotus on kuitenkin vähintään (2 %) prosenttia vuosittain.

Vuokralaisen maksettavaksi sovittu vesi- ja jätevesimaksu, sähkömaksu ja jätemaksu korotetaan samoin kuin edellä vuokran osalta on sovittu.

Jos vuokranantaja vuokrasopimuksen voimassaoloaikana korottaa vuokrattavien tilojen tai niiden sijaintikiinteistön laatu-/tai varustelutasoa, sovitaan sen vaikutuksesta vuokran ja vuokravakuuden määrään erikseen.

6. VUOKRAVAKUUS

Vuokrasuhteesta johtuvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle seuraavan vakuuden, jonka vuokralainen omalta osaltaan myös panttaa ilman erillistä sitoumusta tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksiin:

Vakuuden arvo:

Vakuuden muoto: ☐ pankin antama omavelkainen takaus / ☐ pankkitalletus / ☐ rahavakuus vuokranantajan tilille

Vakuus on toimitettava viimeistään viikkoa ennen vuokra-ajan alkua. Vuokranantajan tilille maksettava rahavakuus maksetaan kuitenkin viimeistään vuokranantajan vakuuslaskussa ilmoittamana eräpäivänä.

Vakuuden on arvoltaan vastattava vähintään kulloinkin voimassa olevaa kolmen kuukauden arvonlisäverollista vuokraa. Vakuuden riittävyys tarkastetaan kahden (2) vuoden välein kulloistakin vuokraa vastaavaksi.

Vakuuden on oltava voimassa vuokra-ajan alkamispäivästä vähintään neljän kuukauden päähän vuokrasopimuksen päättymisestä. Toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta annetun vakuuden on oltava voimassa vähintään kolme vuotta vuokra-ajan alkamispäivästä.

Vakuuden on oltava voimassa myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

Vuokravakuuden tulee vuokralaisen mahdollisen konkurssin sattuessa vastata myös liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 39 §:n 4 momentissa tarkoitetusta vahingonkorvauksesta.

Vakuudeksi pantatun pankkitalletuksen tilivarojen nostoehdon on oltava sellainen, että vuokranantaja voi tilinomistajaa kuulematta ja muuta selvitystä vaatimatta nostaa tilillä olevia varoja panttauksen voimassaoloaikana. Pankkitalletuksesta on toimitettava vuokranantajalle tilinpitäjäpankin kuittaamattomuustodistus. Mikäli pankkitalletuksen tilinomistaja on muu kuin vuokralainen, tilinomistajan on allekirjoitettava erillinen panttaussitoumus.

Vuokranantajan tilille maksetulle rahavakuudelle ei makseta korkoa.

Vakuuteen sovellettava laki on oltava Suomen laki.

7. MUUT ERITYISEHDOT

Lisäksi vuokrasopimukseen sovelletaan liitteen 2 mukaisia vuokrasopimuksen yleisiä ehtoja.

Odotusaula + yleisöwc tilat ovat vuokra-ajan alkaessa yhteiskäytössä (50/50) VR-Yhtymä Oy:n matkustajaliiketoimintojen kanssa. Vuokralainen vastaa kyseisten tilojen vuokrasta 50 %:n osuudella siihen saakka, kun VR-Yhtymä Oy on tilojen yhteiskäyttäjänä. Yhteiskäytön päätyttyä vuokralainen vastaa tilojen koko vuokran määrästä, vuokra-ajan alkaessa 1330 e/kk.

VR-Yhtymä Oy:llä on oikeus vuokralaista enempää kuulematta päättää Odotusaula + yleisöwc tilojen yhteiskäyttö ilmoittamalla siitä vuokralaiselle kirjallisesti vähintään 2 (kaksi) kuukautta ennen tilojen yhteiskäytön päättymistä. Tilojen yhteiskäytön päättyessä VR-Yhtymä Oy on velvollinen tyhjentämään tilan irtaimesta omaisuudestaan yhteiskäytön päättymispäivään mennessä, jollei sopijapuolten kesken erikseen muuta sovita.

Vuokralainen vastaa vuokrattavien tilojen siivouksesta myös niiden tilojen osalta, jotka ovat yhteiskäytössä VR-Yhtymä Oy:n kanssa.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUS

Tämä sopimus tulee sitovaksi, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

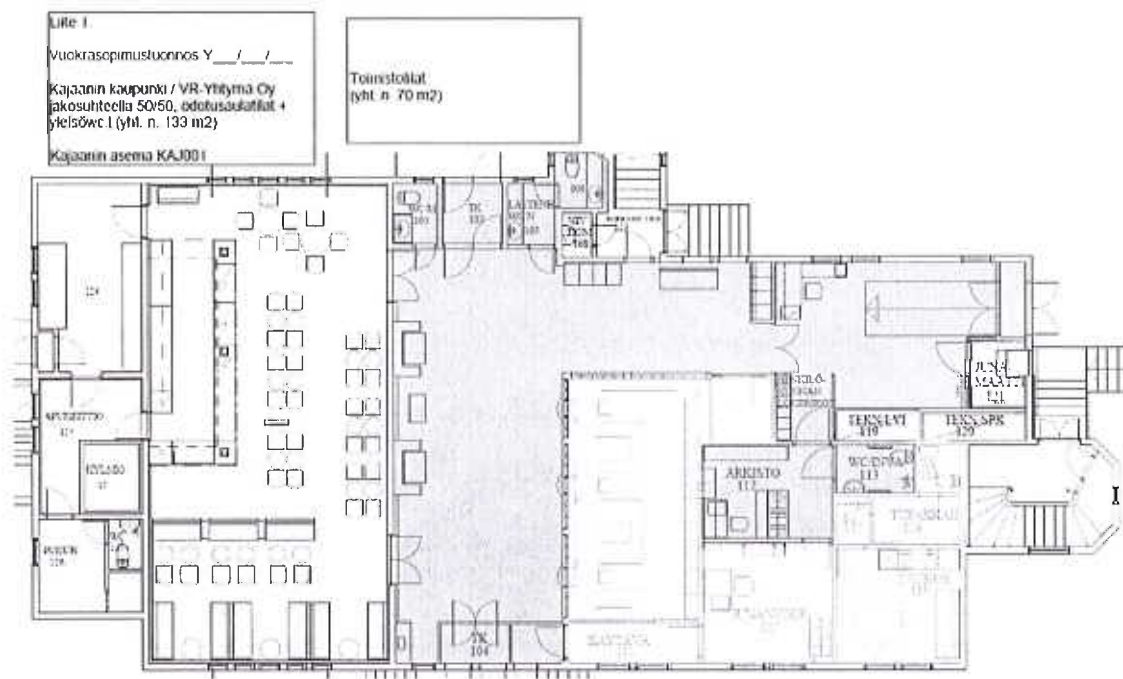
Helsingissä ____ päivänä ____ kuuta 20____

Vuokranantaja
VR-YHTYMÄ OY

Vuokralainen

LIITTEET:

Liite 1	Vuokrattavien tilojen pohjapiirros
Liite 2	Vuokrasopimuksen yleiset ehdot



VUOKRASOPIMUKSEN LIITE NRO 2

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

1. ARVONLISÄVERO, MUUT VEROT JA MAKSUT

Vuokrattavien tilojen käyttöoikeuden luovutuksesta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi ja vuokralaisen toiminta on arvonlisäverollista. Kaikkiin tämän sopimuksen mukaisiin vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Tämän kappaleen ehtoja ei sovelleta vuokralaiseen, jonka toiminta vuokrattavissa tiloissa ei ole arvonlisäverollista.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattavia tiloja arvonlisäverolain 30 § ja 10 luvussa säädetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla tai vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä vähennyksiä on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon täysimääräisesti. Tämän kappaleen ehtoja ei sovelleta vuokralaiseen, joiden toiminta vuokrattavissa tiloissa ei ole arvonlisäverollista.

Kaikkiin tässä sopimuksissa mainittuihin muihin maksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero vuokralaisen toiminnan arvonlisäverollisuudesta riippumatta.

Jos vuokraustoiminnalle määrätään tämän sopimuksen tekemisen jälkeen valtiovalan tai kuntien taholta uusia veroja tai muita maksuja, lisätään ne sopimuksen mukaiseen vuokraan.

2. VUOKRATTAVIEN TILOJEN KÄYTTÖ

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattavia tiloja ainoastaan vuokrasopimuksen kohdassa 2.3 sovittuun toimintaan. Ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa ei vuokrattavissa tiloissa saa harjoittaa mitään muuta toimintaa tai myydä mitään muita tuotteita.

Vuokralainen hankkii kustannuksellaan toimintansa edellyttämät viranomaisluvut ja sitoutuu noudattamaan lupien ehtoja. Vuokralainen vastaa siitä, että tarvittavat luvat ovat voimassa koko sopimuskauden ajan.

Mikäli vuokranantaja myöhemmin myöntää vuokralaiselle oikeuden käyttää vuokrattavia tiloja muuhun kuin sopimuksessa mainittuun toimintaan, on vuokranantajalla oikeus määritellä vuokra uudelleen.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja myös niiden käyttötarkoituksen mukaisesti siten, että kunkin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja käytetään vain sellaiseen käyttötarkoitukseen, johon kyseinen tila on osoitettu.

ATK- ja telelaitteet, joita vuokralainen asentaa vuokrattaviin tiloihin, eivät saa häiritä vuokrauskohteen muita käyttäjiä.

3. VUOKRATTAVIEN TILOJEN KUNTO JA HOITO

Vuokrattavien tilojen kunto vuokra-ajan alkaessa

Vuokrattavat tilat luovutetaan vuokralaiselle ja vuokralainen hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat vuokrasopimusta allekirjoitettaessa, jollei vuokrasopimuksen kohdassa "Muut erityisehdot" ja/tai vuokrasopimuksen liitteissä ole muuta sovittu. Vuokralainen on samalla tullut tietoiseksi kiinteistön laatuolosuhteista ja teknisestä varustelusta sekä paikallisista olosuhteista ja hyväksyy ne osana vuokrattavien tilojen kuntoa.

Vuokralainen on todennut, että vuokrattavat tilat soveltuvat hänen aikomaansa käyttötarkoitukseen ja että ne täyttävät hänen harjoittamaansa toimintaa sääntelevät viranomaisnormit.

Vuokralainen hankkii kustannuksellaan toimintansa edellyttämät koneet ja laitteet, sisustuskalusteet sekä muun tarvitsemansa varustuksen.

Vuokrattavien tilojen kunnossapito ja hoito vuokra-aikana

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattavia tiloja huolellisesti ja ylläpitämään niiden kuntoa. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokrattavien tilojen sisäosien kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista, ellei näiden toimenpiteiden suorittamisesta erikseen vuokranantajan kanssa muuta sovita tai ellei toimenpiteiden tarve johdu rakenteellisista syistä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mm. seuraavista vuokrattavien tilojen sisäosien kunnossapito- ja korjaustoimenpiteistä: maalauksesta ja muista pintakäsittelystä, lattianpäällysteiden uusimisesta, sisäisten ovien, ikkunoiden ja vitriinien huollosta ja korjauksista, valaistuksesta, lappujen, loisteputkien, sytyttimien ja muiden valaistukseen tarvittavien osien vaihdosta.

Vuokralainen vastaa myös vuokrattavaan tilaa rajaavien ulko-ovien, lasiseinien ja vitriinien kunnossapidosta samoin kuin vuokrattavaa tilaa rajaaville, oville, ikkunoille, lasioville, lasiseinille ja vitriineille aiheutuneista vahingoista silloinkin, kun vahinko on aiheutunut vuokralaisesta riippumattomasta syystä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattavien tilojen siivouksesta sekä ikkunoiden, lasiovien, lasiseinien ja vitriininomaisien osien puhtaanapidosta myös huoneiston ulkopuolelta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vuokrattaville tiloille aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja ylläpitämisestä samoin kuin oman toimintansa vuoksi annettujen viranomaismääräysten ja vaadittavien lupien sisältämien vaatimusten täyttämistä vuokrattavissa tiloissa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan itse hankkimiensa koneiden, laitteiden ja sisustuskalusteiden ja muiden varusteiden kunnossapidosta, korjauksesta ja tarvittavista uusimisista ja siitä, että vuokralaisen asentamat koneet ja laitteet eivät häiritse kiinteistön muita käyttäjiä eivätkä aiheutaa haittaa kiinteistön rakenteille.

Vuokrattavien tilojen kunto vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokrattavat tilat luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin ne vuokrasuhteen alkaessa olivat lukuun ottamatta tilojen normaalia kulumista, jollei jäljempänä sovitusta muuta johdu. Vuokrattavat tilat tulee olla siivottu.

Mikäli vuokrattaviin tiloihin on tehty vuokrasopimuksen alkaessa tai sen kestäessä vuokralaisen tekemiä muutoksia, noudatetaan niiden poistamisen / paikoilleen jättämisen ja korvausten osalta sitä, mitä muutoksia tehtäessä on sovittu. Mikäli asiasta ei ole sovittu, on vuokranantajalla oikeus pitää vuokrattaviin tiloihin tehtyt muutokset ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta poistamaan muutokset kustannuksellaan ja saattamaan vuokrattavat tilat siihen kuntoon kuin ne vuokra-ajan alkaessa ennen muutoksia olivat huomioiden, että vuokralainen ei ole velvollinen korjaamaan normaalia kulumista.

Vuokralainen korjaa kustannuksellaan vuokrattaviin tiloihin hankkimiensa koneiden ja laitteiden irrottamisesta aiheutuneet jäljet.

Jos vuokrattavat tilat eivät ole edellisissä kappaleissa tarkoitetussa kunnossa vuokrasuhteen päättyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon.

4. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT VUOKRATTAVISSA TILOISSA

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä vuokrattavissa tiloissa muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Tämä koskee myös vuokralaisen toimintaan tarvittavissa viranomaisluvista määrättyjä muutostöitä tai vuokralaisen toiminnan vuoksi annettujen viranomaismääräysten edellyttämiä muutostöitä.

Vuokranantajalta lupaa hakiessaan vuokralaisen on esitettävä selvitys tehtävistä muutostöistä ja mikäli muutostyöt edellyttävät viranomaislupaa, myös viranomaisluvan hakemiseksi tarvittavat piirustukset tehtävistä muutostöistä. Jollei vuokranantajan lupaa annettaessa erikseen kirjallisesti muuta sovi, vuokralainen vastaa kaikista muutostöistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantajan lupaa annettaessa sovitetaan muutosten poistamisesta tai paikoilleen jättämisestä ja mahdollisista korvauksista vuokrasopimuksen päättyessä.

Mikäli muutostyöt (esim. ilmastointi-, viemärointi-, sähköistys- tai tiedonsiirtokaapelointityöt taikka huonetilojen jakaminen ja purkaminen) vaativat viranomaisten lupia, vastaa vuokralainen kaikista lupien hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista.

5. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT JA HOITOTOIMENPITEET

Vuokranantaja saa tehdä vuokrattavissa tiloissa ilman vuokranalennusvelvollisuutta tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ja hoitotoimenpiteitä ilmoitettuaan töistä vuokralaiselle kirjallisesti vähintään kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireelliset korjaus- ja muutostyöt ja hoitotoimenpiteet, joita ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Tällaisiin töihin ja toimenpiteisiin vuokranantajalla on oikeus ryhtyä välittömästi.

Olennaista haittaa aiheuttavista korjaus- ja muutostöistä vuokratuissa tiloissa vuokranantajan on ilmoitettava kirjallisesti vähintään kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Tällaisessa tilanteessa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta, mutta vuokralainen on oikeutettu kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset tilapäiset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat jakeluhäiriöt eivät oikeuta vuokranalennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista katkoksista tai häiriöistä aiheutuneita vahinkoja, ellei katkoa tai rajoitusta edellyttävän hoitotoimenpiteen tarve johdu vuokranantajan tuottamuksesta.

Jos vuokranantaja vuokrasopimuksen voimassaoloaikana korottaa vuokrattavien tilojen tai niiden sijaintikiinteistön laatu-/tai varustelutasoa, sovitetaan sen vaikutuksesta vuokran ja vuokravakuuden määrään erikseen.

6. KOLMANSIEN SUORITTAMAT TOIMENPITEET

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokrattujen tilojen ulkopuolella kolmansien tahojen toimesta tehtävien toimenpiteiden (esim. muiden vuokralaisten kunnossapitotyöt, lähikiinteistöjen tai katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen vuokranantajalta mahdollisesti kärsimistään vahingoista.

7. SOPIMUKSEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei ole oikeutettu siirtämään vuokrasopimusta kolmannelle ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa siinäkin tapauksessa, että vuokralainen, joka harjoittaa kaupparekisteriin merkityllä toiminimellä liikettä huoneistossa, luovuttaa liikkeensä toiselle.

Myös edelleenvuokraus ja alivuokraus ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa on kielletty.

8. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevan kolmannen omaisuudelle tai vuokralaisen liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja, jollei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta tai laiminlyönnistä. Vuokranantajan vakuutus ei myöskään korvaa tällaisia vahinkoja. Vuokralainen on velvollinen suojaamaan oman ja hallussa olevan kolmannen omaisuuden sekä vakuuttamaan tällaisen omaisuuden ja liiketoimintansa niitä kohtaavien riskien varalta.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan oman ja kolmannen omaisuuden vuokranantajalle, kiinteistönomistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai rakennuksen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai tämän hallussa olevan omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan toimintansa tällaisten riskien varalta ja pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan myös vastuulleen kuuluvat ovet, ikkunat, lasiovet, lasiseinät ja vitriinit niitä kohtaavien vahinkojen varalta.

9. MAINOS YM LAITTEET JA KILVET SEKÄ TEIPPAUKSET

Vuokrattavien tilojen ulkopuolelle (seiniin, erilliseen mainostilaan) asennettavien mainos- ym. laitteiden ja kilpien osalta tulee niiden sijoittamiseen, rakenteeseen, kokoon, muotoon ja toteutustapaan liittyvistä seikoista sopia kirjallisesti vuokranantajan kanssa etukäteen. Mainos- ym. laitteiden ja -kilpien tulee sopeutua niiden koon, muodon, rakenteen ja käytettyjen materiaalien osalta kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Mikäli mainos- ym. laitteiden tai kilpien asentaminen edellyttää viranomaislupaa, vuokralainen vastaa tarvittavien lupien hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista. Mainos- ym. laitteiden ja kilpien asennus-, huolto- ja sähkökustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia mainos- ym. laitteiden ja kilpien muuttamista ja vuokralainen on velvollinen toteuttamaan tällaiset muutokset. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan poistaa mainos- ym. laitteet ja kilvet korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi. Samoin vuokralainen asentaa kustannuksellaan mainos- ym. laitteet takaisin paikoilleen töiden jälkeen.

Vuokrattavien tilojen ikkunoiden ja ovien teippauksissa on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia teippausten muuttamista tai poistamista ja vuokralainen on velvollinen toteuttamaan tällaiset muutokset ja poistamiset.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen ilman aiheutonta viivytystä poistamaan kiinnittämänsä mainos- ym. laitteet ja kilvet sekä teippaukset ja korjaamaan niiden kiinnittämisestä ja irrottamisesta aiheutuneet jäljet rakennuksessa uhalla, että vuokranantaja poistaa mainos- ym. laitteet ja kilvet sekä teippaukset ja korjaa jäljet vuokralaisen kustannuksella, jolloin vuokranantaja saa menetellä mainos- ym. laitteiden ja kilpien sekä teippausten suhteen samalla tavalla kuin jäljempänä kohdassa "Poismuutto" vuokralaisen jättämästä irtaimistosta on sovittu.

10. KIINTEISTÖN KÄYTTÖ JA TURVALLISUUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa käyttää mitään osaa kiinteistön yhteisistä tai yleisistä tiloista myyntitarkoituksiin, esittelyyn, varastointiin tai muihin tarkoituksiin. Myös kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina.

Mikäli vuokralainen rikkoo edellä sovittuja ehtoja, eikä vuokralainen ole korjannut menettelyään 14 vuorokauden kuluessa vuokranantajan antaman kirjallisen varoituksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus siirtää yhteisissä tai yleisissä tiloissa taikka kuormaus- ja purkualueella oleva vuokralaisen omaisuus muuhun paikkaan ja periä siirrosta ja omaisuuden varastoinnista aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta sekä käyttää näistä toimenpiteistä aiheutuneiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokranantajalla on oikeus menetellä muuhun paikkaan siirretyn vuokralaisen omaisuuden osalta siten, kuin kohdassa 9.11 Poismuutto on sovittu vuokrattaviin tiloihin jätetyn omaisuuden osalta.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistön järjestyssäännöissä ja talo-ohjeissa olevia määräyksiä sekä muutoinkin noudattamaan lakeja, asetuksia, viranomaisasetuksia ja mitä terveellisyys, järjestyksen säilyttämiseksi ja hyvien tapojen noudattamiseksi vaaditaan.

Vuokralainen toimittaa roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaisesti.

Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomansa vartiointin järjestämisestä. Mikäli vuokranantaja järjestää vartiointin, sen kustannukset lisätään vuokraan siitä erikseen sopimalla.

11. POISMUUTTO

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Vuokralainen sitoutuu viimeistään vuokrasopimuksen päättymispäivänä tyhjentämään vuokrattavat tilat irtaimesta omaisuudesta, saattamaan ne sopimuksen mukaiseen kuntoon ja luovuttamaan vuokrattavat tilat vuokranantajan vapaaseen hallintaan normaalisti siivottuna. Lisäksi vuokralainen luovuttaa tilojen luovutuksen yhteydessä kaikki vuokranantajalta käyttöönsä saamat avaimet. Mikäli vuokralainen ei palauta kaikkia käyttöönsä saamia avaimia, vuokralainen vastaa kustannuksellaan kyseisillä avaimilla avattavien lukkojen sarjoituskustannuksista ja uusien avaimien hankintakustannuksista.

Vuokralaisen suorittamien muutostöiden osalta menetellään siten, kuin kohdassa "Vuokrattujen tilojen kunto ja hoito" on sovittu.

Mikäli vuokralaiselta jää vuokrasuhteen päättyessä vuokrattavaan tilaan, rakennusten seiiniin tai muihin paikkoihin vuokrattavan tilan sijaintikiinteistön alueella kalusteita, laitteita, tavaroita yms. on vuokranantajalla oikeus ryhtyä seuraaviin toimenpiteisiin ja käyttää toimenpiteistä aiheutuneiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta:

- tarvittaessa murtaa lukko,
- tyhjentää vuokrattavat tilat ja siirtää siellä oleva omaisuus toiseen paikkaan,
- myydä mahdolliset myytävissä olevat tavarat haluamallaan tavalla ja aikana sekä muiden tavaroiden suhteen menetellä parhaaksi katsomalla tavalla,
- kattaa myynnistä saatavilla tuloilla vuokrarästejä, muita vuokralaiselta olevia saatavia, saatavien perintäkuluja sekä siivous- ja tyhjennyskuluja; mahdollinen ylijäävä määrä tilitetään vuokralaiselle sen jälkeen, kun kaikki vuokralaisen laiminlyönnistä aiheutuneet kustannukset on katettu

Mikäli vuokrattavaan tilaan tai muualle vuokrattavan tilan sijaintikiinteistön alueelle on jäänyt vuokralaisen jättämänä kolmannen omaisuutta ja tämä omaisuus on tullut myydyksi vuokralaisen omaisuutena, vastaa vuokralainen tämän seurauksena vuokranantajalle syntyneistä vahingoista.

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokranantajalle annettu vakuus palautetaan vuokralaiselle vasta vuokralaisen kaikkien velvoitteiden täyttämisen jälkeen ja huoneistossa yhteisesti suoritettun katselmuksen jälkeen siltä osin, kun vakuutta ei ole käytetty vuokralaisen velvoitteiden täyttämiseen.

12. MUUTOKSET VUOKRASOPIMUKSEN EHTOIHIN

Vuokrasopimukseen mahdollisesti tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti molempien osapuolten hyväksyminä.

13. NOUDATETTAVA LAKI

Ellei tässä sopimuksessa muuta ole sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta

14. ERIKESKISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti ratkaisemaan tästä vuokrasopimuksesta johtuvat riitaisuudet keskenään neuvotteluteitse. Elleivät osapuolet pääse riitaisuudesta sovintoon keskinäisissä neuvotteluissaan kahden kuukauden kuluessa erimielisyyden syntymisestä, käsitellään riitaisuus välimiesoikeudessa keskuskaupakamarin välityslautakunnan sääntöjä noudattaen yhden välimiehen kokoonpanossa. Välimiesmenettely käydään Helsingissä. Ulosottoperuste riidattomalle ja erääntyneelle vuokrasaatavalle tai hädätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrattujen tilojen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

