

## SISÄÄNVUOKRAUKSEN EHDOT

### 1 Vuokrauskohte

#### 1.1 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä.

Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ja tilojen käyttäjälle etukäteen ennakoitavissa olevista häiriöistä, keskeytyksistä tai rajoituksista veden tai lämmön saannissa taikka viemärointiin tai sähkölaitteisiin tai muihin vastaaviin järjestelmiin liittyen. Vuokranantaja ilmoittaa etukäteen vähintään laissa säädettyjä määräaikoja noudattaen myös rakennuksessa toteuttamista sekä tiedossaan olevista korjaus- ja muutostöistä, jotka aiheuttavat haittaa tai häiriötä. Vuokranantaja, vuokralainen ja tilojen käyttäjä pyrkivät etukäteen sopimaan tällaisten töiden tekemisestä siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän häiriötä tilojen käyttäjälle.

#### 1.2 Vuokrauskohteen luovutus ja edelleenvuokraaminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää sopimus ilman vuokranantajan suostumusta ja vuokranantajaa kuulematta valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010 myöhempien muutoksineen) 2 §:n 1 momentissa tarkoitetulle toiselle valtion yksikölle tai mainitun lain 2 § 2 momentissa tarkoitetulle yhteisölle tai säätiölle. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle sopimuksen siirrosta kirjallisesti viimeistään kaksi (2) kuukautta etukäteen. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on vuokranantajaa kuulematta oikeus edelleenvuokrata ja alivuokrata vuokrauskohte ja sen osia valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010 myöhempien muutoksineen) 2 § 1 momentissa tarkoitetuille toisille valtion yksiköille ja 2 § 2 momentissa tarkoitetuille yhteisöille tai säätiöille. Ali- tai edelleenvuokralaisella on oikeus tilojen ali- ja edelleenvuokraukseen vastaaville tahoille. Vuokralainen ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle käyttäjä-tahoissa tapahtuvista muutoksista viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen muutoksen tapahtumista.

Vuokranantaja ilmoittaa hallinto-oikeudessaan tapahtuvasta muutoksesta (esim. vuokrauskohteen myynti) vuokralaiselle kirjallisesti etukäteen vähintään yhtä (1) kuukautta ennen muutoksen tapahtumista, ellei erikseen toisin sovita.

#### 1.3 Vuokrauskohteen vakuuttaminen

Vuokranantaja sitoutuu ottamaan ja pitämään voimassa koko vuokra-ajan riittävän laajuisen kiinteistön täysarvovakuutuksen.

Vuokralainen ei pääsääntöisesti vakuuta omaisuuttaan tai toimintaansa.

#### 1.4 Muutostyöt

Ennen vuokra-ajan alkamista vuokrauskohteessa mahdollisesti tehtävistä muutostöistä sovitaan vuokrasopimuksessa.

Muutostöihin liittyen vuokralaisella on oikeus niin halutessaan palkata omia konsultteja varmistamaan hankkeen onnistuminen. Vuokralaisella ja sen konsulteilla on oikeus osallistua puhevaltaisena suunnittelu- ja työmaakokouksiin sekä saada käyttöönsä hanketta koskevat suunnittelu- ja muut asiakirjat. Vuokralaiselle on esitettävä hyväksyttäväksi vähintään yleissuunnitelma-vaiheen ehdotuspiirustukset ja lopulliset suunnitelmat.

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä tehtävien muutostöiden mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan sovitaan kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista. Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- eikä korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaustöistä. Töihin liittyvät suunnitelmat on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua sovituilta osin.

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan ennalistaa vuokrauskohteeseen tekemänsä muutostyö halunsa laajuudessa vuokrauskohteen päättyessä, mikäli sitä ei ole erikseen ennen muutostöiden aloittamista kielletty.

Vuokrauskohteen päättyessä vuokralaisella ei ole velvollisuutta palauttaa vuokrauskohteita vuokranantajan luvalla tai toimesta vuokra-aikana suoritettuja muutostöitä edeltäneeseen tilaan ilman, että

siitä on sovittu kirjallisesti ennen muutostöiden aloittamista. Vuokrakohteeseen jäävät vuokralaisen tekemät muutos- ja korjaustyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

## 2 Vuokrauskohteen käyttö

### 2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen sekä sen rakenteiden, laitteiden ja vastaavien perustaminen, ylläpito ja uusiminen määräytyvät vuorajataulukon mukaisesti. Jollei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu, vuokranantaja vastaa vuokrauskohteesta, sen rakenteista, kiinteistön laitteista ja yleisvalaistuksesta sekä vuokrauskohteen ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa vuokrauskohteen kiinteistöverosta.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on vuokrauskohteen säilyttäminen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Ylläpitoon kuuluvat kiinteistönhoito ja -huolto sekä kunnossapito. Kiinteistönhuollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon suunnittelu- ja toteutusvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan tarvittaessa osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän.

### 2.2 Sisäolosuhteet

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrauskohteessa on kohteen käyttötarkoitukseen nähden asianmukaiset sisäolosuhteet kohteen käyttäjän toiminnan vaatimina normaaleina käyttöaikoina riippumatta siitä, mikä vuokrauskohteen kunto vuokrasuhteen alussa on ollut. Mikäli vuokralainen haluaa poiketa sovittuun sisäolosuhtetasosta, vastaa vuokralainen poikkeaman aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti. Vuokralaisen edustajan tulee esittää pyyntö vuokranantajalle kirjallisesti.

Käytettävien rakennusmateriaalien tulee mahdollistaa kohteen käyttötarkoitukseen nähden asianmukaisen sisäolosuhteiden toteutuminen. Vuokranantaja sitoutuu muutostöiden aikana varmistamaan, että rakenteissa ei ole sellaisia vaurioita, jotka saattaisivat huonontaa sisäilmaa. Mikäli vaurioita löytyy muutostöiden tai vuokrakauden aikana, sitoutuu vuokranantaja korjaamaan ne kustannuksellaan välittömästi eikä näillä kustannuksilla ole vaikutusta vuokraan eikä muihin vuokralaisen maksamiin korvauksiin.

### 2.3 Viranomaismääräykset

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot.

## 3 Vuokra-aika

### 3.1 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen irtisanominen tulee aina tehdä kirjallisesti ja allekirjoitettuna.

### 3.2 Seuraamukset vuokra-ajan alkamisen viivästyksestä

Mikäli vuokra-ajan alkaminen viivästyy sovittuun, suorittaa vuokranantaja vuokralaiselle korvauksena puolen kuukauden vuokraa vastaavan viivästyskorvauksen kultakin alkavalta viivästyneeltä viikolta.

Viivästyskorvaus ei vähennä vuokralaisen oikeutta vahingonkorvaukseen, mikäli vuokralaiselle viivästyksestä aiheutuvat vahingot ylittävät viivästyskorvauksen määrän. Vuokranantaja vastaa kuitenkin vuokralaiselle syntyneiden viivästyskorvauksen määrän ylittävien vahinkojen korvaamisesta vain, mikäli viivästyksen syynä on vuokranantajan tuottamus.

Vuokralaiselle aiheutuvaksi vahingoksi katsotaan muun muassa vuokralaisen edelleen- tai alivuokralaiselle aiheutunut vahinko, kuten muutto- ja väliaikais-tilojen kustannukset tai vanhan ja uuden toimitilavuokran erotus, joista vuokralainen joutuu edelleenvuokrauksesta tekemänsä vuokrasopimuksen perusteella korvausvelvolliseksi.

Edellä mainittuja viivästyksistä aiheutuvia seuraamuksia ei sovelleta, mikäli viivästymisen syynä on ylivoimainen este, kuten puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, lakko, saarto tai työsulku. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

Mikäli viivästyminen on olennainen ja sopimuksessa pysyminen muodostuisi sen vuoksi vuokralaisen tai edelleenvuokralaisen kannalta kohtuuttomaksi, on vuokralaisella oikeus sopimuksen purkamiseen. Jos vuokralainen tämän mukaisesti purkaa sopimuksen, on vuokralainen oikeutettu purkamisesta aiheutuvien vahinkojen korvaukseen, mikäli viivästyksen syynä on vuokranantajan tuottamus.

### 3.3 Vuokrasuhteen päätyminen

Vuokrauskohteessa pidetään poismuuton yhteydessä katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioiden ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

## 4 Vuokra ja erilliskorvaukset

### 4.1 Vuokralaskutus

Vuokranmaksuehto on 21 päivää ja vuokra laskutetaan sähköisesti.

### 4.2 Erilliskorvaukset

Vuokrasopimuksella voidaan sopia arvioituun tai mitattuun kulutukseen perustuvia erilliskorvauksia. Erilliskorvausten suuruus tarkistetaan tariffien ja/tai todellisen kulutuksen muuttuessa. Muutoksesta ilmoitetaan vuokralaiselle kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa.

### 4.3 Arvonlisävero

Mikäli vuokrasopimus on arvonlisäverollinen, noudatetaan seuraavia ehtoja:

Vuokraan ja erilliskorvauksiin vuokrasopimuksen mukaisesti lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolain 4 luvun 30 §:ssä ja 10 luvussa mää-

riteltyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan.

### 4.4 Uudet verot ja maksut

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut tai olemassa olevien verojen ja maksujen muutokset voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan ja erilliskorvauksiin edellyttäen, että ne on tarkoitettu perittäväksi vuokralaiselta. Vuokralaisella ei ole maksuvelvollisuutta aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokralainen on saanut edellä mainitun ilmoituksen tiedoksi.

## 5 Yhteistoiminta ja ympäristö- ja yhteiskuntavastuutavoitteet

### 5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjä pitävät vuokranantajan aloitteesta vähintään kerran vuodessa kohdekohtaisen asiakastapaamisen, jolloin käsitellään vuokrauskohteeseen liittyvien muiden asioiden lisäksi myös ympäristötavoitteet ja muut ympäristöön liittyvät asiat.

### 5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat aktiivisesti edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä vuokrauskohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta.

### 5.3 Vuokrauskohteen ekotehokas käyttö ja raportointi

Vuokrasopimuksen osapuolet toimivat hyvässä yhteistyössä minimoidakseen vuokrauskohteen energiankulutuksen, kasvihuonekaasupäästöt, vedenkulutuksen sekä negatiiviset vaikutukset vuokrauskohteen sisäolosuhteisiin.

Vuokranantajan tulee toimittaa kerran vuodessa

vuokralaisen käyttöön veloituksetta vuokrauskohteen veden ja energiankulutukseen sekä jätehuoltoon liittyvät vuokrasopimuksessa mahdollisesti tarkemmin sovitut tiedot. Ellei muuta ole sovittu vuokranantaja toimittaa tiedot sähköisesti.

Uusiutuvien energialähteiden käytössä noudatetaan valtioneuvoston antamia ohjeita ja määräyksiä.

## 6 Pakotteet

### 6.1 Soveltuvat pakotteet

Euroopan unioni ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä.

### 6.2 Vuokranantajan vakuutukset

Vuokranantaja vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu:

1. Vuokranantajalle,
2. Vuokranantajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
3. Vuokranantajan välittömille tai välillisille omistajille,
4. Vuokrauskohteen kiinteistön tai rakennuksen mahdollisesti omistavalle kiinteistöyhtiölle, muulle yhteisölle tai säätiölle,
5. sellaisille Vuokranantajan sopimuskumppaneille tai alihankkijoille, jotka osallistuvat tähän Vuokrasopimukseen liittyvien tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen,
6. kohdissa 4) tai 5) mainittujen tahojen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille, eikä
7. kohdissa 4) tai 5) mainittujen tahojen välittömille tai välillisille omistajille.

Vuokranantaja vakuuttaa ilmoittavansa välittömästi Vuokralaiselle, jos pakotteita asetetaan yhdelläkään edellä tarkoitetuille taholle.

Vuokranantaja vakuuttaa, että tämän sopimuksen tai sen perusteella tehtyjen hankintasopimusten mukainen toiminta tai Vuokranantajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden tai palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

### 6.3 Tietojenantovelvollisuus

Vuokranantaja antaa pyynnöstä viipymättä Vuokralaiselle tiedot välittömistä tai välillisistä omistajistaan, alihankkijoistaan ja muista edunsaajistaan. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Vuokralaiselle, jos Vuokrasopimukseen liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Vuokralaisella on oikeus keskeyttää vuokranmaksuvelvoitteen sekä perusvuokran että lisävuokran osalta ja muut sopimuksen mukaan Vuokralaiselle kuuluvat velvoitteet siihen saakka, kunnes Vuokranantaja täyttää tiedonantovelvoitteen. Mikäli Vuokranantaja ei täytä tiedonantovelvoitettaan kolmen kuukauden kuluessa esitetystä pyynnöstä, menettää Vuokranantaja oikeutensa periä vuokralaiselta maksuja siltä osin, kuin ne ovat tämän kohdan johdosta olleet keskeytettyinä.

### 6.4 Sopimuksen päättäminen

Jos Euroopan unioni tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat kohdassa 6.2 tarkoitetuille tahoille pakotteita tai Vuokrasopimukseen liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita, Vuokralainen voi irtisanoa tai purkaa tämän sopimuksen irtisanomisehtojen estämättä.

Vuokralaisella on vastaavat irtisanomis- ja purko-oikeudet, mikäli tulee ilmeiseksi, että pakotteet estävät sopimuksen mukaisen suorituksen jatkossa. Edelleen Vuokralaisella on vastaavat oikeudet edellä mainittuun irtisanomiseen tai purkamiseen, mikäli Vuokranantaja ei täytä 6.2 tai 6.3 kohdan mukaista tiedonantovelvoitettaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisella on lainsäädäntöön perustuen oikeus keskeyttää kaikkien Vuokralaiselle sopimuksen mukaan kuuluvien velvoitteiden täyttäminen, kuten vuokrien maksaminen, mikäli ilmenee, että Vuokranantaja, sen tytär- tai emoyhteisö tai niihin päätantävaltaa käyttävät taikka rahoitukseen osallistuvat muut yhteisöt tai henkilöt ovat voimassa olevien pakotteiden kohteena.

### 6.5 Vahingonkorvaus

Jos tämän luvun mukaisia vakuutuksia on rikottu,

Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle kaikki sille aiheutuneet vahingot, eikä vastuunrajoituksia sovelleta.

## **7 Muut ehdot**

### *7.1 Turvallisuus*

Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä kuvattuja turvallisuuteen liittyviä ehtoja ja vaatimuksia sekä vastaa siitä, että myös vuokranantajaan sopimussuhteessa olevat palveluntuottajat noudattavat niitä.

### *7.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen osalta*

Vuokralaisen tulee tehdä kirjallinen ilmoitus vuokranantajalle viipymättä tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokrauskohteelle tai vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

### *7.3 Henkilötietojen käsittely*

Mikäli vuokranantaja käsittelee vuokralaisen tai edelleenvuokralaisen henkilötietoja tähän vuokrasopimukseen perustuvien palveluiden tuottamiseksi, noudatetaan henkilötietojen käsittelyssä vuokrasopimuksen liitteessä kuvattuja henkilötietojen käsittelyehtoja. Käsittelyn luonne ja tarkoitus, rekisteröityjen ryhmät sekä käsiteltävät henkilötiedot on kuvattu liitteessä.

Vuokralainen ja edelleenvuokralainen antavat tällä vuokrasopimuksella vuokranantajalle EU:n yleisessä tietosuojasetuksessa tarkoitettua ennakkoluvan käyttää henkilötietojen käsittelyssä alihankkijoita, jotka ovat sitoutuneet vuokrasopimuksen liitteessä kuvattuihin henkilötietojen käsittelijää koskeviin velvollisuuksiin. Edelleenvuokralaisen antama ennakkolupa perustuu edelleenvuokrasopimukseen.

Vuokranantaja ilmoittaa pyydettyä alihankkijoita, joita se käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen henkilötietojen käsittelyyn, sekä näitä koskevista muutoksista. Vuokralaisella on perustellusta syystä oikeus vastustaa alihankkijan käyttöä. Mikäli kohde

myydään, tulee vuokranantajan ilmoittaa vuokralaiselle myös kohteen uusi vuokranantaja sekä muutokset henkilötietojen käsittelyssä käytettävistä alihankkijoista.

### *7.4 Sopimuksen muuttaminen*

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

### *7.5 Ilmoitukset ja suostumukset*

Sopimukseen liittyvät ilmoitukset ja suostumukset tehdään tai annetaan toiselle osapuolelle kirjallisesti (esim. sähköpostitse) vuokrasopimuksessa mainitulle yhteyshenkilölle ja sen lisäksi vuokralaisen kirjaamoon.

### *7.6 Erimielisyydet ja suhde lainsäädäntöön*

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan vuokralaisen ja vuokranantajan välisillä neuvotteluilla.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia käsiteltäväksi ensi asteena Helsingin käräjäoikeuteen.

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995).

.....