

EDELLEENVUOKRAUKSEN EHDOT

1 Vuokrauskohde

1.1 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokralainen on velvollinen säilyttämään vuokrauskohteen kunnan vuokrasopimuksessa sovitun mukaisena.

Vuokranantaja ei vastaa vaikutusmahdollisuksiensa ulkopuolella olevan seikan aiheuttamasta eikä vuokralaisesta johtuvasta vahingosta.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä taikka kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokralaista korvaukseen eivätkä vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle eikä toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat edellä mainituista syistä.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 7 päivää ennen työn aloittamista. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa muu kuin edellä tarkoitettu korjaus- tai muutostyö ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen työn aloittamista. Vuokralaisella ei ole edellä sanotuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muista kuin olennaisista puutteellisuuksista vuokrauskohteen kunnossa. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokralaisen pyynnöstä tehtävistä muutostöistä eikä vuokrauskohteessa tehtävien huolto- ja vastaavien töiden johdosta.

1.2 Edelleenluovutus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta, luovuttaa vuokraoikeuttaan eikä vuokrauskohdetta eikä edelleenvuokrata vuokrauskohdetta eikä alivuokrata sen

osaa toiselle. Siirtokielto koskee myös vuokraoikeuden siirtoa liikkeen luovutuksen yhteydessä.

Ellei erikseen toisin sovita, sopimussiirron edellytyksenä on, että valtion ulkopuolinen uusi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen siirtymistä asiakirjat, jotka osoittavat kohdan 6.3 mukaisen vakuuttamisvelvoitteen täyttämisen.

Ellei erikseen toisin sovita, edelleen- ja alivuokraustilanteissa ensivuokralainen vastaa siitä, että valtion ulkopuolinen edelleenvuokralainen ottaa ja pitää voimassa riittävän vastuuvakuutuksen kohdan 6.3 mukaisesti.

1.3 Muutostyöt

Vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutostyöt ovat täysimääräisesti vuokravaikutteisia ja niistä sovitaa kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista.

Vuokralainen maksaa sopimuksen mukaista vuokraa myös tällaisen muutostyön ajalta, vaikka vuokrauskohde ei tällöin olisi kokonaisuudessaan käytettävissä.

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- eikä korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisen suorittamien muutos- ja korjaustöiden osalta vuokrasopimuksen osapuolten tulee ennen vuokranantajan luvan myöntämistä yhteistyössä määritellä konkreettiset vaatimukset työssä käytettäville rakennusmateriaaleille ja -tarvikkeille sekä valittaville laitteille. Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaustöistä. Töihin liittyvät suunnitelmat on toimitettava vuokranantajalle sovituilta osin viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan vaatimuksesta palautettava kustannuksellaan vuokrauskohde vuokralaisen suorittamia muutostöitä edeltäneeseen tilaan. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus tehdä tämä ennallistaminen vuokralaisen kustannuksella. Mikäli vuokranantaja ei vaadi vuokrauskohteen ennallistamista, jäävät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

Edellä sanotun lisäksi vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan ennallistaa vuokrauskohteeseen tekemänsä muutostyö haluamassaan laajuudessa

vuokrasuhteen päättyessä, mikäli sitä ei ole erikseen ennen muutostöiden aloittamista kielletty.

2 Vuokrauskohteen käyttö

2.1 Vuokralaisen toiminta

Vuokralainen vastaa siitä, ettei vuokrauskohteessa harjoitettu toiminta tai vuokralaisen toiminnassa käyttämät materiaalit taikka aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa ympäristölle, rakennukselle, rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille. Vuokralaisen tulee huolehtia, ettei vuokrauskohteessa harjoitettavasta toiminnasta aiheudu kohteen käyttötarkoituksesta poikkeavaa melu-, haju-, savu- tai muuta vastaavaa haittaa. Tupakointi on vuokrauskohteessa ja rakennuksessa kielletty muualla kuin sille erikseen osoitetuilla pakoilla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrauskohteessa mahdollisesti käytettyjen räjähteiden/räjähtävän materiaalin, ns. ABC-aineiden ja muiden vastaavien aineiden aiheuttamista vahingoista tuotuksesta riippumatta.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauskohteessa vallitseva yleinen siisteys ja järjestys mahdollistavat riittävän ja asianmukaisen puhtaanapidon.

2.2 Vastuunraajat

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

Jollei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu, vuokralainen vastaa pelastussuunnitelman laatimisesta ja täytäntöönpanosta. Jollei muuta ole sovittu, vuokralainen vastaa myös toimintaansa palvelevien varusteiden, omien kalusteidensa, laitteiden, opasteiden ja muiden vastaavien ylläpidosta ja uusimisesta.

Vuokrauskohteen ylläpitoon kuuluvat kiinteistönhoito- ja huolto sekä kunnossapito. Kiinteistönhuollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään

uusimalla tai korjaamalla violliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon taso määräytyy vuokranantajan normaalin kunnossapidon tason mukaisesti rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan tarvittaessa osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa.

Vuokranantaja päättää suoritettavista peruskorjauksista ja -parannuksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Jos vuokranantaja on velvollinen korvaamaan kolmannelle henkilö-, esine- tai muita vahinkoja, joiden syynä on virhe tai muu vuokralaisen tai vuokralaisen palveluntuottajan syyksi luettava seikka, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle hyvityksenä tämän maksamaa korvausta vastaavan määrän kokonaisuudessaan. Vastaava korvausvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

2.3 Sisäolosuhteet

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrauskohteessa on kohteen käyttötarkoitukseen nähden asianmukaiset sisäolosuhteet normaaleina käyttöaikoina. Mikäli vuokralainen haluaa poiketa sovitusta sisäolosuhdetasosta tasoa parantavasti, vastaa vuokralainen poikkeaman aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti. Vuokralaisen edustajan tulee esittää pyyntö vuokranantajalle kirjallisesti.

2.4 Vuokrauskohteen ympäristövastuut

Vuokralaisen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien ja muun ympäristölle haitallisen aineen joutuminen vuokrauskohteen maaperään, pohjaveteen, rakennuksiin ja rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti.

Mikäli vuokralaisen, edelleenvuokralaisen tai alivuokralaisen toiminnasta on aiheutunut vuokrauskohteen maaperän, rakennuksen tai rakenteiden pilaantumista tai muita haitallisia ympäristövaikutuksia, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kohteen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitettua velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa kohde vuokralaisen luokun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

2.5 Viranomaismääräykset

Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen aikana sekä jos vuokralainen on hallinnoinut vuokrauskohdetta jo ennen tätä, tänä aikana vuokralaisen toimintaan liittyvien säädösten, viranomaismääräysten ja lupien muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista.

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.

Vuokralaisen tulee toimittaa irtisanomisilmoitus vuokranantajan sopimusyhteyshenkilölle sekä kirjaa-moon.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei vuokrasopi-muksessa toisin sovita.

3.2 Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokrasopimuksen päättyessä ja viimeistään poismuuttopäivään mennessä, vuokralaisen on poistettava vuokrauskohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omaisuus ja jätettävä vuokrauskohteeseen siivottuna vuokranantajan vapaa-seen hallintaan.

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

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokrauskohteen avaimet muuttopäivänä vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus hävittää vuokralaisen kustannuksella vuokrauskohteeseen muuttopäivän

jälkeen jätetty omaisuus tai menetellä omaisuuden suhteen muutoin parhaaksi katsomallaan tavalla ja veloittaa vuokralaiselta vuokrauskohteen vuokraa vastaava korvaus siltä ajalta, jonka vuokrauskohte ei ole ollut vuokranantajan käytössä laiminlyönnin johdosta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut veloitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

4 Vuokra ja erilliskorvaukset

4.1 Vuokranmaksu

Vuokran maksaminen alkaa viimeistään silloin, kun vuokrauskohte on vuokrasopimuksen mukaisesti luovutettu vuokralaisen hallintaan.

4.2 Erilliskorvaukset

Vuokrasopimuksella voidaan sopia arvioituun tai mitattuun kulutukseen perustuvia erilliskorvauksia. Erilliskorvausten suuruus tarkistetaan tariffien ja/tai todellisen kulutuksen muuttuessa.

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 määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeutta-vaan 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. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

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.

4.5 Perintäkulut

Viivästyskoron lisäksi vuokralainen maksaa perinnästä aiheutuvat kulut.

5 Yhteistoiminta ja ympäristötavoitteet

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä 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 Vuokrauskohteen ekotehokas käyttö

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

5.3 Energia- ja ekotehokkuus

Uusiutuvien energialähteiden käytössä noudatetaan valtioneuvoston antamia ohjeita ja määräyksiä.

6 Muut ehdot

6.1 Turvallisuussopimus

Mikäli osapuolten välillä on voimassa erillinen turvallisuussopimus, noudatetaan kulloinkin voimassa olevan turvallisuussopimuksen ehtoja osana tätä vuokrasopimusta, ellei turvallisuussopimuksessa tai tässä vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu.

6.2 Valtionhallinnon tilatiedot

Mikäli vuokralaisen tulee valtioneuvoston asetuksen (242/2015) tai muun voimassa olevan säädöksen nojalla toimittaa tietonsa valtionhallinnon tilatietokantaan, osapuolet määrittelevät kohteen käyttötarkoituksenvyöhykkeet valtion tilatietokannassa, jossa oleva tieto on kummankin osapuolen käytettävissä, ellei viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetusta laista muuta johdu.

Edellä mainittu koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen muutoin toimittaa tietonsa valtionhallinnon tilatietokantaan.

6.3 Vakuutukset

Valtion ulkopuolinen vuokralainen sitoutuu ottamaan toiminnalleen riittävän suuruisen vastuuvakuutuksen ja pitämään sen voimassa koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

6.4 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 tai muita vastuita tai velvollisuuksia vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

6.5 Henkilötietojen käsittely

Mikäli vuokranantaja käsittelee vuokralaisen henkilötietoja tähän vuokrasopimukseen perustuvien palveluiden tuottamiseksi, noudatetaan henkilötietojen käsittelyssä vuokralaisen ja vuokranantajan välillä tehtyä henkilötietojen käsittelysopimusta. Käsitelyn luonne ja tarkoitus, rekisteröityjen ryhmät sekä käsiteltävät henkilötiedot on kuvattu vuokrasopimuksen liitteessä olevassa käsittelytoimien kuvauksessa. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat tarvittaessa päivittää liitteen tietoja kirjallisesti (ml. sähköpostitse). Liitteen päivitys ei ole vuokrasopimusmuutos.

Vuokralainen antaa tällä vuokrasopimuksella vuokranantajalle EU:n yleisessä tietosuojasetuksessa tarkoitettua ennakkoluvan käyttäen henkilötietojen käsittelyssä alihankkijoita tai valtion ulkopuolista vuokranantajaa ja tämän alihankkijoita, jotka ovat sitoutuneet käsittelysopimuksessa kuvattuihin henkilötietojen käsittelijää koskeviin velvollisuuksiin. Vuokranantaja ilmoittaa pyydettyä vuokralaiselle ulkopuolisesta vuokranantajasta ja alihankkijoista, joita se tai ulkopuolinen vuokranantaja käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen henkilötietojen käsittelyyn, sekä näitä koskevista muutoksista. Vuokralaisella on perustellusta syystä oikeus vastustaa alihankkijan käyttöä.



Vuokranantajan vastuulla oleva seloste käsittelytoimista on nähtävillä osoitteessa www.senaatti.fi/tietosuoja.

6.6 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

6.7 Ilmoitukset ja suostumukset

Sopimukseen liittyvät ilmoitukset ja suostumukset tehdään ja annetaan toiselle osapuolelle kirjallisesti esim. sähköpostitse.

6.8 Erimielisyydet ja suhde lainsäädäntöön

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan vuokralaisen ja vuokranantajan välisillä neuvotteluilla.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia toimivaltaisen tuomioistuimen ratkaistavaksi. Liikelaitoksen ja sen kanssa samaan oikeushenkilöön kuuluvien vuokralaisten välisissä sopimuksissa sovelletaan hallintolain 66 §:n säännöstä hallintosopimusta koskevista riidoista.

Osapuolet toteavat, että muutoin sopimuksen osalta noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995).

.....