

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Commercial lease agreement

Osapuolet Parties

Vuokranantaja ESCF II Finland Holding Oy <i>Landlord</i>	Y-tunnus 2818847-1 <i>Business ID</i>
Osoite Address c/o CBRE Global Investors Finland Kluuvikatu 7, 00100 HELSINKI	
Yhteyshenkilö Maarit Hurme <i>Contact person</i> Sähköposti maarit.hurme@cbre.com <i>Email</i>	Puhelin +358 50 563 4844 <i>Telephone</i>
Vuokranmaksutili FI26 3301 0001 1511 74 <i>Rent account</i>	BIC ESSEFIHX

Vuokralainen Turun Kaupunki <i>Tenant</i>	Hetu / Y-tunnus 0204819-8 <i>Social security number/ Business ID</i>
Sähköposti tiina.aaltonen@turku.fi <i>Email</i>	Puhelin 050 558 9329 <i>Telephone</i>
Osoite PL 11 20101 Turku <i>Address</i>	
Yhteyshenkilö Tiina Aaltonen <i>Contact Person</i> Sähköposti tiina.aaltonen@turku.fi <i>Email</i>	Puhelin 050 558 9329 <i>Telephone</i>

Sopimuksen kohde Object of lease and its purpose of use

Kohteen nimi Kauppakeskus Skanssi <i>Name</i>	Osoite Skanssinkatu 10, 20730 Turku <i>Address</i>
Tilan käyttötarkoitus konsepti / concept yhteispalvelupisteen palvelut <i>Purpose of use community multiservice</i>	Pinta-ala noin liiketila 77 m ² <i>Approx. floor area of the premises subject to lease</i> Retail 77 m ²
Sopimuskohteen yksilöinti <i>Premises subject to lease</i> Vuokrattu tila sijaitsee toisessa kerroksessa tilassa 2-D1-121A <i>Leased area is located on the second floor 2-D1-121A</i>	
Tietoja vuokrauskohteesta <i>Information about the leased premises</i> Vuokratun tilan pinta-ala ei ole tarkistusmitattu eikä vuokranmääritys ole pinta-ala perusteinen <i>The floor area of the premises let has not been verified and floor area is not the sole determinant of rent</i>	

Vuokra-aika Term of lease

Määräaikainen <i>Fixed term</i>	Alkamispäivä <i>Commencement date</i>	Päätymispäivä <i>Expiration date</i>	Hallintaoikeus alkaa <i>Right of possession commences on</i>	Maksuvelvollisuus alkaa <i>Payment obligation commences on</i>
2 vuotta 2 years	1.1.2020	31.12.2021	1.1.2020	1.1.2020
Voimassaolon lisätieto <i>Additional information on validity</i> Vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, että vuokralaisella on oikeus, ilmoitettuaan siitä viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä (31.12.2020), jatkaa vuokrasopimusta erikseen sovittavilla ehdoilla kaksi (2) vuotta. Mikäli vuokralainen käyttää edellä mainittua optio-oikeutta, jatkuu määräaikainen sopimus 31.12.2023 saakka. The tenant and the landlord have agreed that the tenant is entitled, after giving notice at least 12 months before the date of termination of the lease (31.12.2020), to extend the lease for two (2) years subject to conditions to be agreed. If the tenant exercises the above option, the fixed term contract will continue until 31.12.2023.				

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Commercial lease agreement

Vuokra Rent

Vuokralainen harjoittaa tiloissa arvonlisäverotonta toimintaa, mistä syystä vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa. <i>The tenant is practicing non-VAT applicable operations in the premises. VAT shall not be added to the rent.</i>	Arvonlisäverokanta VAT Rate n/a	Vero/kk 0,00€/kk VAT/month
Pääomavuokra /kk 847,00€ <i>Rent/month</i>	Arvonlisäverollinen pääomavuokra/kk <i>Rent including VAT/month</i>	n/a
Ylläpitovuokra/kk € tarkistetaan vuosittain 631,40€ <i>Maintenance charge checked annually</i>	Arvonlisäverollinen ylläpitovuokra/kk <i>Maintenance charge incl. VAT/month</i>	n/a
Sähkö- ja vesimaksu Electricity and water Laskutetaan kulutuksen mukaan <i>According to consumption</i>		
Eräpäivä Due date Vuokra maksettava kunkin kuukauden 2. päivänä / <i>Rent is due on the 2nd day of each month</i>	Vuokranmaksukausi Rental period 1 kuukausi / 1 month	Viivästyskorko Penalty interest Korkolain mukaan <i>According to Interest Act</i>
<p>Kokonaisvuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Ylläpitovuokra kattaa vuokraohteen kaikki käyttö- ja ylläpitokustannukset ja vuokraohteele aiheuttamisperiaatteella määräytyvän osuuden kiinteistön muista käyttö- ja ylläpitokustannuksista, kuten esim. kiinteistön käytöstä ja huollosta ja vuosikorjauksista, henkilöstöstä, hallinnosta ja kirjanpidosta, vartiointista ja turvajärjestelmistä, siivouksesta, lämmityksestä, vedestä ja jätevedestä, energiasta, jätehuollosta, vahinko- ja vastuuvakuutuksista, maksettavista tila-, tontti- ja kalustovuokrasta, kiinteistöveroista, sekä paikoitusalueiden, ulkoalueiden, väylien, käytävien ja rappujen hoidosta ja huollosta aiheutuneista kustannuksista. Ylläpitovuokraan ei sisälly pääomasuoritukseen verrattavia kiinteistön peruskorjauskustannuksia tms. eriä.</p> <p>Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkölaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan kiinteistöyhtiölle, ellei asiasta ole sovittu liitteessä toisin.</p> <p><i>Total rent consists of triple net rent and maintenance charge. Maintenance charge covers all costs of utilities and costs of operations on the object of the lease as well as a share determined on the basis of the matching principle of the property's other costs of utilities and costs of operations, including but not limited to property use and maintenance and annual repairs, staffing, administration and accounting, security and security systems, cleaning, heating, water and wastewater, energy, sanitation, P&C and liability insurance, rents payable on facilities, land and equipment, property taxes, and costs arising from the upkeep and maintenance of parking areas, grounds, roads, corridors and stairwells. Property refurbishments costs comparable to capital outlays and similar items are not included in the maintenance charge.</i></p> <p><i>In addition to rent, the Tenant is liable for the electricity according to the invoices and for any other compensation for the use directly to the real estate company unless otherwise agreed in the appendix. Any additional charges to be paid to the Landlord are itemized in the agreement.</i></p>		

Maksujen voimassaolo Validity of payments

Alkaen <i>Commencement date</i>	Päättyen <i>Expiration date</i>	Maksulaji <i>Type of rent</i>	Tarkistustyyppi <i>Adjustment type</i>	Nettosumma/kk <i>Net amount/month</i>
1.1.2020	31.12.2021	Vuokra liiketila <i>Rent retail</i>	Indeksiehto <i>indexation</i>	847,00€
1.1.2020	31.12.2021	Ylläpitovuokra <i>maintenance rent</i>	Budjetin mukaan vuosittain <i>Annually according to budget</i>	631,40€
1.1.2020	31.12.2021	Sähkö ja vesi <i>electricity and water</i>	Kulutuksen mukaan <i>According to consumption</i>	

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Commercial lease agreement

Vuokrantarkistus Rent adjustment

Tarkistustyyppi Adjustment type Indeksiehto Indexation	Indeksi, johon vuokra sidotaan Index on which the rent is based Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Payment types to be adjusted by index Liikehuoneistovuokra rent for business premises		Nettosumma/kk Net amount/month 847,00€
Perusindeksin julkaisukku ja -vuosi Publication month and year of the basic index elokuu 2019 August 2019	Pisteluku Index figure 1973	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti Adjustment dates and increase of index to be taken into account (%) Tammikuu 100% ja Heinäkuu 100% Minimi indeksikorotus 2% January 100% and July 100% Minimum indexation of 2%.
Perusvuokra indeksikorotuksen laskentaan Basic rent for the index adjustment calculation: 847,00 € Tarkistusindeksikuukaudet Adjustment index months: Lokakuu, Huhtikuu / October, April Ensimmäinen tarkistuaikajankohta First adjustment Heinäkuu 2020 / July 2020 Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Should the index figure be lower, the rent will, however, not be reduced.		
Tarkistuksen lisätieto Additional information on adjustment		

Tarkistustyyppi Adjustment type Kiinteistökohtaiset vuokrat Property related rent	Tarkistusajankohdat Adjustment dates
Tarkistettavat maksulajit Payment types to be adjusted Ylläpitovuokra liiketila Maintenance rent retail	Nettosumma / kk Net amount/ month 631,40€
Tarkistuksen lisätieto Additional information on adjustment	
Ylläpitovuokra peritään kunakin kalenterivuonna sitä vuotta koskevan kiinteistönomistajan tekemän talousarvion perusteella. Perittävän ylläpitovuokran määrää voidaan tarvittaessa tarkistaa kesken tilikauden. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain takautuvasti toteutuneita kustannuksia vastaavaksi. Mahdolliset lisäveloitukset /hyvitykset laskutetaan seuraavan vuoden toukokuun loppuun mennessä. Lisäveloitukset /hyvitykset ovat korottomia. Mainittu tasaus koskee myös kesken tilikauden päätyneitä sopimuksia. Maintenance charge will be collected in each calendar year on the basis of the budget for that year prepared by the property owner. The amount of maintenance charge collected may be reviewed mid-period when necessary. The maintenance charge is reviewed annually with retroactive effect to match actual costs. Any additional charges/refunds will be invoiced by the end of the following April. No interest will be paid or charged on additional charges/refunds. The said equalisation also applies to lease agreements which expire during the financial year.	

Vakuuden arvo Value of security	Vakuuden kuvaus Description of the security
n/a	Vuokranantaja ei edellytä vuokralaiselta vakuutta. The Landlord does not require a security from the Tenant.

Tilaerittely Leased premises and use

Tunniste Identification	m ² sqm	Käyttötarkoitus Purpose of use	Tyyppi Type	Netto/kk Net rent/month	€/m ² /kk Rent/sqm/month
2-D1-121A	77,00	Julkiset Palvelut Public Services	Liiketila	847,00€	11,00 €/m ² /kk

Liitteet Appendices

Liite 1 Attachment 1 – Pohjakuva Floor plan
Liite 2 Attachment 2 – Yleiset ehdot General Terms and Conditions

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Commercial lease agreement

Allekirjoitukset Signatures

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä.
Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi vuokralaiselle ja kaksi vuokranantajalle. Mikäli suomenkielisestä ja englanninkielisestä käännöksestä löytyy eroja, suomenkielinen on pätevä.

*We affirm that we have read this lease agreement and its appendices and agree to observe them.
The Landlord has informed us of the grounds of its right to lease the premises and whether there are any restrictions on this right.
This agreement and its appendices have been made in three identical copies, one for the Tenant and two for the Landlord.
In the event of any inconsistency between the Finnish and English versions of this agreement, the Finnish text shall prevail.*

Paikka ja aika *Place and date*

Paikka ja aika *Place and date*

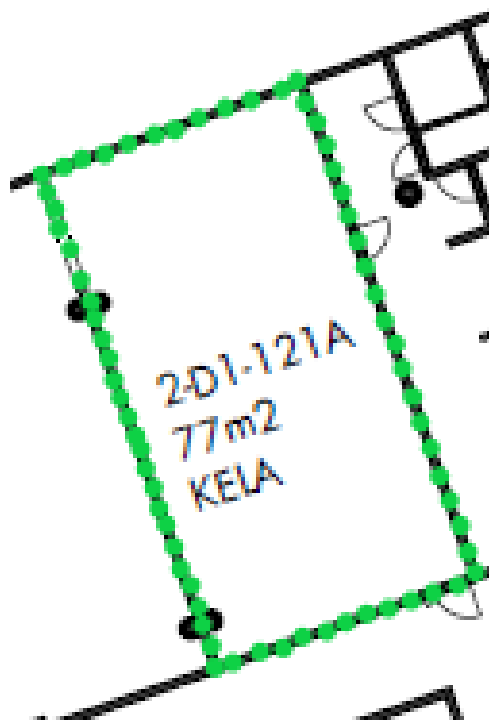
Vuokranantaja *Landlord*

Vuokralainen *Tenant*

Allekirjoitus, nimenselvennys ja asema *Signature, clarification of signature and position*

Allekirjoitus, nimenselvennys ja asema *Signature, clarification of signature and position*

Liite 1 -Pohjakuva
Attachment 1 -Floor Plan



Rajattu pohjakuva tilasta 2-D1-121A

<p>1. HUONEISTON KUNTO Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin huoneiston ikä ja paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa missä se nyt on, jollei vuokrauskohteen kunnosta ja muutostöistä ole erikseen jäljempänä sovittu.</p> <p>2. VUOKRANTARKISTUS Pääomavuokraa tarkistetaan siten, että verrataan tarkistusindeksiä perusindeksiin ja korotetaan vuokraa sovitun % -luvun mukaisella määrällä sen verran kuin tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden muuttunut. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta.</p> <p>Ylläpitovuokra peritään kunakin kalenterivuonna sitä vuotta koskevan kiinteistöyhtiön tekemän talousarvion perusteella. Perittävän ylläpitovuokran määrää voidaan tarvittaessa tarkistaa kesken tilikauden. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain takautuvasti toteutuneita kustannuksia vastaavaksi. Mahdolliset lisäveloitukset /hyvitykset laskutetaan seuraavan vuoden toukokuun loppuun mennessä. Lisäveloitukset / hyvitykset ovat korottomia. Mainittu tasaus koskee myös kesken tilikauden päätyneitä sopimuksia.</p> <p>Muiden maksujen osalta mahdollinen vuokratarkistus tehdään erikseen sovitulla tavalla.</p> <p>3. VUOKRALAISEN HOITOVELVOLLISUUS JA KUSTANNUSVASTUU Vuokralainen vastaa käyttämästään sähköstä ja vedestä erikseen toimitetulla laskulla. Lisäksi vuokralainen huolehtii omalla kustannuksellaan sähköenergian ja veden lisäksi mm. seuraavista käyttökustannuksista: vuokraosien siivous ja vartiointi.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti. Vuokralaisen ympäristövastuusta ja energiatehokkuutta koskevista vaatimuksista kerrotaan tarkemmin jäljempänä kohdassa 16.</p> <p>Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokralaisen hallinnassa olevan kaluston, kojeiden ja laitteiden kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä, kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralainen vastaa lisäksi sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä sekä ovien, lukkojen, valaisimien, hehkulamppujen ja loisteputkien yms. kunnossapidosta, huollosta, korjauksista ja uusimisista.</p> <p>Vuokralainen vastaa huoneistossa olevalle omaisuudelle tai liiketoiminnalle itse aiheuttamastaan sekä kolmansien osapuolien aiheuttamasta vahingosta ja myös vuokralaisen hallussa olevasta kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista. Vuokralaisen on otettava vakuutus tässä kohdassa mainittujen vahinkojen varalle ja pidettävä vakuutus voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.</p> <p>Vuokralainen vastaa omien tavanomaisten jätteidensä poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin sekä toiminnastaan aiheutuvien muiden kuin tavanomaisten jätteiden ja ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain (1072/93) ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.</p> <p>Vuokralainen vakuuttaa kustannuksellaan näyteikkunat ja vastaa niiden muusta kuin luonnollisesta kulumisesta aiheutuvista rikkoutumisista.</p> <p>Vuokratiloihin kuuluvissa kellaritiloissa on tavarat säilytettävä vähintään 10 cm lattiatason yläpuolella. Kosteudelle altista tavaraa ei kellaritiloissa saa lainkaan säilyttää.</p> <p>4. VUOKRANANTAJAN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan talossa ja huoneistossa välittömästi hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokralaisella ei ole oikeutta</p>	<p>1. CONDITION OF PREMISES <i>The Tenant has observed the premises inclusive of equipment to be in a condition which may be reasonably expected, taking into account the age of the premises and the local circumstances, and accepts the premises in the condition in which they are unless other provision as to the condition and rebuilding of the object of the lease is made below.</i></p> <p>2. RENT REVIEW <i>Triple net rent is reviewed by comparing the review index to the base index and increasing the rent with an amount equal to the agreed-upon percentage of the change from the base index to the review index. Rent will not be reduced in the event that the value of the Cost of Living index falls.</i></p> <p><i>Maintenance charge will be collected in each calendar year on the basis of the budget for that year prepared by the property company. The amount of maintenance charge collected may be reviewed mid-period when necessary. The maintenance charge is reviewed annually with retroactive effect to match actual costs. Any additional charges/refunds will be invoiced by the end of the following April. No interest will be paid or charged on additional charges/refunds. The said equalization also applies to lease agreements which expire during the financial year.</i></p> <p><i>Other payments will be reviewed in the manner agreed separately.</i></p> <p>3. TENANT'S DUTY OF MANAGEMENT AND LIABILITY FOR COSTS <i>The Tenant will be separately invoiced for the electricity and water which it consumes. In addition to electrical power and water consumption, the Tenant is liable at its own expense also for costs arising from utilities including but not limited to cleaning and guarding of the object of lease.</i></p> <p><i>The Tenant shall manage the object of the lease with all due care. The tenant's environmental liability and green lease obligations are explained below in Section 16.</i></p> <p><i>The Tenant is liable for the upkeep, repairs, maintenance and replacement of any furnishings, equipment and machinery in its possession regardless of ownership of the said furnishings, etc. In addition, the Tenant is liable for any repairs and rebuilding relating to interior decoration as well as for the upkeep, maintenance, repairs and replacements of doors, locks, lighting fixtures, light bulbs and fluorescent lamps, and the like.</i></p> <p><i>The Tenant is liable for any damage which it causes or which is caused by third parties to property or activities on the premises as well as for any damage to property that is in the Tenant's possession and belongs to a third party. The Tenant shall take out insurance against the damage mentioned in this clause and maintain such insurance in force for the duration of the tenancy.</i></p> <p><i>The Tenant is responsible for the removal of its own ordinary waste to the property's waste receptacles and for the storage and removal of any non-ordinary and hazardous waste arising from its activities in the manner required under the Finnish Waste Act (1072/1993) and the regulations issued by the authorities pursuant thereto.</i></p> <p><i>The Tenant shall at its own expense take out insurance on display windows and is liable for any breakage thereof caused by reasons other than ordinary wear and tear.</i></p> <p><i>Goods stored in the basement facilities forming a part of the premises shall be kept at a height of at least 10 cm above floor level. No goods vulnerable to damp may be stored in the basement facilities.</i></p> <p>4. LANDLORD'S RIGHT TO CARRY OUT REBUILDING AND REPAIRS <i>During the tenancy, the Landlord is entitled to carry out in the building and the premises such upkeep measures as well as repairs and rebuilding which cannot be delayed without causing</i></p>
--	---

<p>korvaukseen tai vuokranalennukseen siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.</p> <p>Vuokranantaja saa teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämislle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Vuokranantajalla ei ole tällöin velvollisuutta antaa vuokranalennusta. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheutuviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällaisissa tapauksissa sopimuksen purkamisoikeutta.</p> <p>Vuokranantaja pyrkii tekemään yllämainitut työt mahdollisimman ympäristöystävällisellä ja resurssitehokkaalla tavalla.</p>	<p><i>harm. The Tenant is not entitled to any compensation or rent reduction for the time taken by such work.</i></p> <p><i>The Landlord may have carried out upkeep measures as well as repairs or rebuilding which do not cause material inconvenience or disruption to the exercise of the lease by giving the Tenant notification to this effect at least 14 days before the commencement of the work. In such an event, the Landlord is not obliged to grant a reduction in rent. Repairs or rebuilding which causes material inconvenience or disruption may be undertaken by the Landlord after giving notification to that effect at least two (2) months in advance. In such an event, the Tenant is not entitled to cancel the lease agreement.</i></p> <p><i>The Landlord shall endeavor to carry out the measures stated above in as environmentally friendly and resource-efficient a manner as possible.</i></p>
<p>5. VUOKRALAISEN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN Vuokralainen saa suorittaa kustannuksellaan huoneistossa siistimiskorjauksia, muutos- tai parannustöitä ja kiinnittää kiinteistöön tarroja, mainoskilpiä, mainosvaloja yms. laitteita ainoastaan vuokranantajan kirjallisella suostumuksella.</p> <p>Vuokralainen ottaa korjaus- ja muutostöistään kokonaisvastuun, joka käsittää rakennustyön/-urakan tilaaja-asemaan kuuluvat velvoitteet ja vastuut mukaan lukien 1.7.2014 voimaan astuneen tiedonantovelvollisuuden verottajalle sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sitä alemman asteisissa säännöksissä ja määräyksissä rakennushankkeeseen ryhtyvälle asetetut velvoitteet ja vastuut. Vuokralainen vastaa korjaus- ja muutostöiden toteuttamisesta hyvän rakennustavan mukaisesti.</p> <p>Mikäli vuokralaisen muutostyöt vaativat ilmoitusta toimivaltaiselle viranomaiselle tai lupaa tällaiselta viranomaiselta, vuokralainen on vastuussa kaikista menettelyyn kohdistuvista kustannuksista. Lisä- ja/tai muutostyöt kuuluvat kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuuteen eikä vuokralainen ole oikeutettu korvauksiin tällaisten lisä- ja/tai muutostöiden johdosta, jollei vuokralainen ja vuokranantaja sovi kirjallisesti toisin muutostöistä sovittaessa. Muutostöiden tulee olla sellaisia, että vuokratilat voidaan vuokranantajan kehotuksesta palauttaa alkuperäiseen kuntoonsa vuokralaisen kustannuksella vuokrasopimuksen päättyessä.</p> <p>Vuokralainen pyrkii tekemään yllämainitut työt mahdollisimman ympäristöystävällisellä ja resurssitehokkaalla tavalla. Vuokralaisen tulee erityisesti soveltaa rakennuspalveluita tilattaessa vuokranantajan mahdollisesti määrittämiä ekologisen rakennustyön minimivaatimuksia ja valvoa että kyseisiä vaatimuksia noudatetaan. Osapuolet hyväksyvät, että kyseisten vaatimusten rikkominen muodostaa perusteet olennaiselle sopimusrikkomukselle edellyttäen, että kyseisten ekologisten rakennusvaatimusten noudattaminen ei aiheuta vuokralaiselle kohtuuttomia vaikeuksia.</p> <p>Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.</p> <p>Vuokralainen myöntää vuokranantajalle oikeuden/luvan tarkastaa kaikki toimitiloissa käytettävät laitteet, mikäli se on perusteltua.</p>	<p>5. TENANT'S RIGHT TO CARRY OUT REBUILDING AND REPAIRS <i>At its own expense, the Tenant may carry out on the premises 'facelift repairs', rebuilding or improvements and affix to the property decals, advertising signs, illuminated advertising and the like only with the written consent of the Landlord.</i></p> <p><i>The Tenant takes overall responsibility of repair and alteration works carried out by the Tenant, containing the obligations and liabilities related to the construction work / contract orderer's position including the duty of disclosure to the tax authorities which entered into force on 1 July 2014, and the obligations and liabilities set forth to the person who undertakes a building project in the Land Use and Building Act and in the lower-level regulations and orders. The Tenant is responsible to carry out the repair and alteration works in accordance with good building practices.</i></p> <p><i>If the alteration work carried out by the Tenant requires a permission from a competent authority or notifying such authority, the Tenant shall bear any and all costs arising from the procedure. The additional and/or alteration works shall remain the property of the Landlord in their fixed parts and the Tenant is not entitled to any compensation regarding these additional and/or alteration works, unless otherwise agreed in writing between the Tenant and the Landlord when agreeing on the alteration works. The alteration works must be such that the leased premises may, on request of the Landlord, be restored into their original condition at the end of the term of lease at the expense of the Tenant.</i></p> <p><i>The Tenant shall endeavor to carry out the measures stated above in as environmentally friendly and resource-efficient a manner as possible. The Tenant shall in particular apply the minimum requirements for ecological construction set out when commissioning construction services and shall ensure that said requirements are observed. The parties are agreed that deviation from said requirements shall constitute a material reason within the meaning of clause 1 above, provided that adherence to the ecological construction requirements does not cause the Tenant undue hardship.</i></p> <p><i>The above notwithstanding, the Tenant always has the right and duty to take any measures necessary to prevent or contain direct damage to the premises.</i></p> <p><i>The Tenant grants the Landlord the right/permission to inspect any devices used in the Premises, if justified.</i></p>
<p>6. KÄYTTÖTARKOITUS Vuokralaisen konseptin määrittämisen tarkoituksena on, että kauppakeskukseen valittavat vuokralaiset ja näiden konseptit muodostavat kokonaisuuden, joka mahdollistaa monipuolisen palvelutarjonnan ja tukee kauppakeskuksen omaa brändiä. Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.</p> <p>7. JAKELUHÄIRIÖT JA -KATKOKSET Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennuksiin. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen</p>	<p>6. PURPOSE OF USE <i>Underlying the determination of the Tenant's concept is the idea that the Tenants selected for the shopping centre and their respective concepts form an entity that enables a diverse offering of services and supports the shopping centre's own brand. The Tenant may not alter the purpose of use of the leased premises without the Landlord's written consent.</i></p> <p>7. DISRUPTIONS AND SUSPENSIONS <i>Temporary disruptions in the supply of water, sewerage, heating or electricity or suspensions of the same necessary for property upkeep and maintenance do not entitle the Tenant to any compensation or reduction in rent. Neither is the Landlord liable to</i></p>

<p>korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.</p> <p>8. HUONEISTON KUNTO VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ JA AVAIMET Vuokrasuhteen päätyttyä ovat tilat palautettava siivottuina, mahdolliset ikkunamainokset yms. poistettuina sekä muutoin luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa.</p> <p>Vuokrasuhteen päätyttyä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava.</p> <p>Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilaa koskevat avaimet muuttopäivänä tai viimeistään sopimuksen päättymispäivänä vuokranantajalle. Vuokralainen tulee ilmoittaa avainten katoamisesta vuokrasuhteen aikana ja sen päätyttyä välittömästi vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa avainten katoamisesta aiheutuvista kustannuksista lukkojen uudelleensarjoitus mukaan luettuna.</p> <p>Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut veloitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.</p> <p>9. ARVONLISÄVERO Mikäli huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauskohtetta arvonlisävähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen vuokrauskohteen käyttö muuttuu verottomaksi.</p> <p>Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastaavan määrän.</p> <p>10. UUDET JULKISET VEROT JA MAKSUT Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokrausvoimintaan välittömästi tai välillisesti liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.</p> <p>11. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohtetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaista. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.</p> <p>12. VAKUUS Vuokranantaja ei maksa rahana saamalleen vakuudelle korkoa.</p> <p>Vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokralaista enempää kuulematta vakuutta vuokralaiselta olevien saatavien suoritukseksi, mikäli vuokralainen jättää vuokria, viivästyskorkoja tai käsittelykuluja suorittamatta, vahingoittaa huoneistoa tahallisesti tai tuottamuksellisesti taikka jättää muutoin tämän sopimuksen mukaisia veloitteita täyttämättä ja tästä aiheutuu vuokranantajalle vahinkoa.</p> <p>Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää vakuutta mm. uudelleensarjotuskustannuksiin, mikäli vuokralainen ei palauta vuokranantajalle kaikkia vuokratiloja koskevia avaimia muuttopäivänä. Vuokravakuus kattaa myös vuokralaisen veloitteet suhteessa Yrittäjähdytyskeskukseen, mikäli vuokranantaja suorittaa ne vuokralaisen laiminlyönnin johdosta.</p> <p>Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty edellä olevassa kappaleessa selvitettyllä tavalla, palautetaan vuokralaiselle yhden kuukauden kuluessa tämän sopimuksen päättymisestä.</p> <p>13. VAKUUTUKSET Vuokralainen vastaa vuokrauskohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden</p>	<p><i>compensate for any damage to the Tenant's property or activities arising from such disruptions or suspensions.</i></p> <p>8. CONDITION OF PREMISES UPON EXPIRATION OF TENANCY AND KEYS <i>At the end of the tenancy, the premises shall be cleaned, and any window displays, and the like shall be removed before the premises are handed over to the Landlord in the condition in which they were at the commencement of the tenancy except for normal wear and tear.</i></p> <p><i>Join inspection of the leased premises shall be held at the end of the tenancy. Any defects or deficiencies observed in this inspection not due to normal wear and tear shall be repaired by the Tenant without delay.</i></p> <p><i>At the end of the tenancy, the Tenant undertakes to return to the Landlord on the date of vacation or no later than on the date of expiration of the lease all keys to the leased premises. The Tenant shall notify the Landlord without delay of any keys lost during or after the tenancy. The Tenant shall be liable for any costs arising from lost keys, including but not limited to the re-keying of locks.</i></p> <p><i>Should the Tenant fail to perform its obligations under this Clause, the Landlord is entitled to have these performed at the Tenant's expense.</i></p> <p>9. VALUE-ADDED TAX <i>In the event that an application for liability to value-added tax has been filed from the premises, the Tenant undertakes to use the object of the lease in a manner entitling to value-added tax deduction. The Tenant undertakes to notify the Landlord in the event of the Tenant's use of the object of the lease becoming exempt from value-added tax.</i></p> <p><i>In the event that the Landlord has to refund value-added tax deductions which it has taken due to action or inaction on the part of the Tenant, the Tenant is liable to compensate the equivalent amount to the Landlord.</i></p> <p>10. NEW PUBLIC TAXES AND PAYMENTS <i>Any new taxes and payments directly or indirectly relating to letting activities imposed by a public authority subsequent to the execution of this agreement may be added to the rent by notification to this effect given by the Landlord.</i></p> <p>11. ASSIGNMENT OF LEASE AND SUB-LETTING <i>Without the Tenant's written consent, the Tenant may not assign its lease, grant possession of the object of the lease in part or in full to a third party or sub-let any part of the premises. This applies also in the event of transfer of undertaking.</i></p> <p>12. SECURITY DEPOSIT <i>The Landlord will not pay interest on the security deposit given to it.</i></p> <p><i>Without consulting the Tenant, the Landlord may apply the security deposit towards payment of receivables from the Tenant when the Tenant is in default on rent, interest on arrears or processing fees, willfully or negligently damages the premises or otherwise fails to fulfil its obligations hereunder, thus causing the Landlord to incur damage. The Landlord is also entitled to apply the security deposit towards costs such as re-keying in the event that the Tenant fails to return to the Landlord all keys to the leased premises on the date of vacation. The security deposit also covers the duties of the Tenant to the merchants' association if these are performed by the Landlord in consequence of default on the part of the Tenant.</i></p> <p><i>The security deposit or the part thereof remaining after application in the manner explained above shall be returned to the Tenant within one (1) month of the expiration of this agreement.</i></p> <p>13. INSURANCE POLICIES <i>The Tenant shall be liable for insuring its own property and that of any third party used by it in the object of the lease.</i></p>
--	--

vakuuttamisesta.

14. JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa kiinteistönomistajan ja/tai kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

15. PELASTUSSUUNNITELMA / OMAEHTOINEN VARAUTUMINEN

Kiinteistöön on laadittu pelastussuunnitelma.

Vuokralainen on pelastuslain 8 §:n mukaisesti velvollinen ehkäisemään vaaratilanteiden syntymistä ja varautumaan vuokraamassaan tilassa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin se omatoimisesti kykenee.

Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää toimitiloissa, ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Porrashuoneissa, uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

16. YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassa olevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassa olevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokralaisen tiloissa ja lopettaa lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta. Vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

17. EKOTEHOKKUUTEEN LIITTYVÄT VELVOITTEET

17.1. Johdanto

Osapuolet ovat tietoisia vastuustaan suojella luonnonvaroja ja ilmastoa tuleville sukupolville: he ovat yksimielisiä siitä, että haluavat noudattaa kestävä kehityksen periaatteita mahdollisimman hyvin vuokrasopimuksen aikana. Vuokrattujen tilojen ylläpidossa ja käytössä osapuolet pyrkivät erityisesti toimimaan energia- ja resurssitehokkaasti sekä tekemään yhteistyötä näiden tavoitteiden saavuttamiseksi.

Vuokralainen on tietoinen, että Vuokrauskohteelle on myönnetty korkean tason ympäristöluokitus LEED PLATINA.

17.2. Velvoitteet käytännössä

Osapuolet tekevät parhaansa kohtuuden rajoissa toimiakseen ympäristöystävällisellä tavalla. Käytännössä tämä tarkoittaa seuraavaa:

- käyttämään vettä ja sähköä (ja kaasua) mahdollisimman säästeliäästi ja tehokkaasti
- käyttämään ympäristöystävällisiä materiaaleja ja laitteita
- lajittelemaan roskat niin hyvin kuin on kohtuudella mahdollista
- kannustamaan työntekijöitä toimimaan ympäristöystävällisellä tavalla, ml. kulkeminen työpaikalle

Lisäksi osapuolet sitoutuvat huolehtimaan siitä, että heidän henkilöstönsä ja kolmannet osapuolet ovat tietoisia yleisten sopimusehtojen kohdan 17 säännösten asianmukaisen täytäntöönpanon merkityksestä.

14. COMPLIANCE WITH RULES AND REGULATIONS

The Tenant and any other party using the object of the lease shall comply with the rules and regulations of the property owner and/or the property as well as all other regulations pertaining to the use of the object of the lease and other legal provisions or statutory regulations governing health, cleanliness and order.

15. RESCUE PLAN / INDEPENDENT PREPARATION

A rescue plan has been prepared for the property.

Under section 8 of the Finnish Rescue Act (468/2003), the Tenant is obliged to prevent the arising of hazardous situations and shall be prepared to protect persons, property and the environment on the premises leased by it in the event of emergency and to undertake such rescue measures as it independently can.

The building's exits and rescue access routes, which refer to driveways set aside to provide rescue vehicles with access to the building, shall always be kept unobstructed. Inflammable materials or other items which increase the risk of fire or hamper fire extinguishing may not needlessly be stored on the premises or in attics and basements, under the buildings or in the immediate vicinity of the building. Storage of any kind is prohibited in the stairwells, exits and access routes in the attics, basements and storage areas

16. ENVIRONMENTAL LIABILITIES

The Tenant warrants that the activities carried out by the Tenant in the object of the lease comply with Finnish environmental legislation in force and that the Tenant is in possession of any statutory permits or licenses required for such activities. Any exceptions to the above shall be reported by the Tenant to the Landlord without delay.

The Landlord is entitled to carry out environmental audits of the Tenant's premises and to halt any activity in violation of legislation and statutory regulations. The Landlord is entitled to compensation for any obligations arising to it in consequence of the Tenant's activities in violation of environmental legislation and statutory regulations. The security deposit given by the Tenant may also be applied towards environmental obligations caused by the Tenant.

17. GREEN LEASE OBLIGATIONS

17.1. Preamble

The parties are aware of their responsibility to future generations to protect natural resources and the climate; they agree that they want to respect sustainability criteria as far as possible during the course of the lease. In managing and occupying the demised premises, the parties wish in particular to use resources and energy carefully and sparingly and to collaborate constructively in this regard.

The Tenant is aware that the Premises has been awarded with the high ecological standard LEED PLATINUM.

17.2. Obligations in practice

The Parties will make their best efforts, however, within reasonable limits, to use the Premises in an environmentally friendly way, in particular, by:

- using water and electricity (and gas) in the most efficient and economical way possible;
- encouraging the use of environmentally friendly materials and devices;
- separation of waste as far and as reasonably possible;
- encouraging employees to act in an environmentally friendly way, including the use environmentally friendly means of transport to commute to the Premises.

In addition, the Parties undertake to ensure that their personnel and the third parties engaged by them are aware of the importance of the correct implementation of the provisions of paragraph 17 of the General Lease Terms.

17.3. Information and meetings

<p>17.3. Tietojenvaihto</p> <p>Sopimuspuolet kokoontuvat määräajoin (niin usein kuin on kohtuudella tarpeen) tarkastelemaan tilojen ympäristöstävällistä käyttöä. Tässä luetellut tiedot on sisällytettävä aina esityslistalle.</p> <p>Osapuolet sitoutuvat antamaan toisilleen tiedot, tilastot ja asiakirjat ("tiedot"), jotka liittyvät vuokraoikeuden kestävään hallintaan ja/tai ylläpitoon ("kestävää toimintaa koskeva informaatio") sikäli kuin tiedot ovat osapuolen kohtuudella saatavilla.</p> <p>Sopimuspuolet toimittavat toisilleen tässä mainitut tiedot kuuden viikon kuluessa toisen osapuolen kirjallisen pyynnön vastaanottamisesta.</p> <p>Edellytettävät tiedot sisältävät (siltä osin kuin kohtuudella saatavilla):</p> <ol style="list-style-type: none"> energian ja veden kulutusta koskevat tiedot; jätteen määrää ja lajittelua koskevat tiedot sekä tiedot jätteiden kierrätyksen järjestämisestä; vuokratun tilan tai kiinteistön hiilijalanjäljen laskemista varten tarvittavat tiedot (ts. kaikki kulloistenkin energiantarjoajien toimittamat tiedot); erityistä energiankulusta koskevat tiedot, mikäli vuokra-alueella on kookas tietoliikennekeskus, kookas keittiö/ruokala tai laboratorio; liittyen toimitiloihin asennettuihin tai asennettavaksi suunniteltuihin laitteisiin ja veden kulutukseen, tulee toimittaa kuvaus laitteiden asennustavasta ja vettä säästävistä ratkaisuista. Vuokranantajalla hyväksyttävään kirjalliseen aineistoon tulee sisältää kuvaus näistä energiatehokkuutta lisäävistä ratkaisuista; mahdollisimman laaja ympäristöstävällisten materiaalien käyttö ja kuvaus näistä materiaaleista. <p>Vuokranantaja pyytää kyseisiä tietoja vuokralaiselta yleensä kerran vuodessa, mikäli vuokranantaja ei voi itse selvittää kyseisiä tietoja kiinteistön normaalin hallinnon aikana.</p> <p>Osapuolet toimivat parhaan kykynsä mukaan tässä tarkoitettussa tiedonvaihdossa turvatakseen toisen osapuolen etujen toteutumisen ja sitoutuvat noudattamaan tietosuojaa, tietoturvaa ja kilpailutoimintaa koskevaa sääntelyä toiminnassaan.</p> <p>Osapuolet saavat käyttää tämän ehdon mukaisesti saamaansa tietoa ainoastaan näiden Yleisten ehtojen kohdan 17 mukaisten tavoitteiden saavuttamiseksi eli rajoittaakseen vuokratiloista aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia. Osapuolten tulee pitää kaikki kerätty tieto salassa.</p> <p>17.4. Vuokrattujen tilojen ja kiinteistön ylläpito ja hallinta</p> <p>Vuokralainen on omalla kustannuksellaan velvollinen huolehtimaan vuokraoikeuden puhtaanapidosta ja normaalista ylläpidosta, kuten valoputkien ja -lamppujen uusimisesta, rikkoutuneiden ikkunalasiensa, pois lukien uloisimmat ikkunat, vaihtamisesta, lattian pintamateriaalien hoidosta ja ylläpidosta sekä normaaleista korjausmaalaustöistä. Vuokralainen on vastuussa umpinaisten ikkunoiden sisäpintojen sekä sisäänpäin aukeavien ikkunoiden kaikkien pintojen siivouksesta. Vuokralainen on velvollinen kertomaan vuokranantajalle ilman tarpeetonta viivettä kaikista vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista puutteista.</p> <p>Vuokralainen on omalla kustannuksellaan velvollinen käsittelemään teolliset ja vaaralliset jätteet, joita mahdollisesti syntyy vuokralaisen toiminnasta, varastoinnista tai kuljetuksesta, sekä hankkimaan kaikki vaaditut luvat, joita hänen toimintansa mahdollisesti vaatii.</p> <p>Mikäli vuokralainen jättää hänelle kuuluvaa tavaraa yhteisiin tiloihin, eikä poista niitä yhden (1) viikon kuluessa kirjallisen pyynnön saamisesta, vuokranantajalla on oikeus poistaa tai varastoida kyseiset tavarat vuokralaisen kustannuksella.</p> <p>17.5. Ylläpito- ja huoltosopimus</p> <p>Vuokralaisen tulee solmia toimitiloissa eniten energiaa kuluttavista laitteista laitetuottajien tai muiden ammattimaisten huoltoyritysten kanssa ylläpito- ja huoltosopimus. Vuokralainen sitoutuu säännöllisesti tarkastamaan ja asianmukaisesti ylläpitämään kaikkia laitteita niiden valmistajien ohjeiden mukaisesti.</p>	<p><i>The Parties will meet periodically (as often as reasonably necessary) to review the environmentally friendly use of the Premises. The following required information will always be included in the agenda.</i></p> <p><i>The parties shall provide each other with the required information, records and documents ("data") associated with the sustainable occupation and/or management of the demised premises ("sustainability information"), as far as such data is reasonably available to the party. The Parties will provide to each other the information mentioned herein, within six weeks of receipt of a written request from the other Party.</i></p> <p><i>The required information shall contain (as far as reasonably available):</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>data on energy and water consumption;</i> <i>data on waste volumes and separation and ensuring waste recycling;</i> <i>data required for calculating the carbon footprint of the demised premises or the property (e.g. all the information provided by the respective energy suppliers);</i> <i>data on special consumer if there is a large data center, a large kitchen / canteen or a laboratory area in the rental area;</i> <i>with respect to devices installed or planned to be installed in the Premises and based on the consumption of water, the installation of devices and description of water-saving solutions, whereas the documentation submitted for the Landlord's approval will contain descriptions of the energy saving characteristics of these solutions;</i> <i>the use of environmentally friendly materials to the highest extent possible (along with a description thereof).</i> <p><i>The Landlord will normally request such data from the Tenant once a year, where and insofar as the Landlord cannot itself ascertain the data during the course of normal management of the property.</i></p> <p><i>The parties shall use their best endeavors regarding this data exchange to protect the interests of the other party and undertake to ensure compliance with applicable legal requirements in respect of data protection, data security and fair competition.</i></p> <p><i>The data obtained under this sub-clause, shall be used by the Parties only for the purpose of the implementation of the aims as provided for in this provision 17 of the General Lease Terms in order to limit the negative impact of the Premises on the environment. The Parties shall keep all of the obtained data confidential.</i></p> <p>17.4. Maintenance and occupation of the property and demised premises</p> <p><i>The Tenant is, at his own expense, responsible for the sanitation and normal maintenance of his premises, such as the renewal of light tubes and bulbs, fixing of broken windows excluding the outer window, treatment and maintenance of the floor coating and for normal reparation paintings. The Tenant is responsible for the cleaning of inner surfaces of fixed windows and all surfaces of inwards opening windows. The Tenant is under a duty to inform the Landlord without delay of any detected defects or deficiencies to be repaired by the Landlord.</i></p> <p><i>The Tenant, at his own expense, is responsible for processing industrial and hazardous waste potentially resulting from his activities, storage and transportation and the acquisition of all the licenses possibly required for his activities.</i></p> <p><i>In case the Tenant leaves articles belonging to him in the common facilities and does not remove them within one (1) week from receiving a written request, the Landlord has the right to remove or store away the articles in question at the expense of the Tenant.</i></p> <p>17.5. Preventative maintenance contract</p> <p><i>The Tenant shall sign a preventative maintenance contract with the suppliers of the most energy-consuming devices in the Premises, or with another qualified maintenance firms. The Tenant undertakes to regularly review and keep proper maintenance of all the devices, pursuant to the instructions of their producers</i></p> <p>17.6. Measuring consumption</p>
---	---

17.6. Kulutustietojen mittaaminen

Vuokralainen suostuu vuokranantajan vaatimuksesta siihen, että vuokranantaja asentaa toimitiloihin mittareita ja muita laitteita, jotka mahdollistavat erityisesti veden ja sähkön kulutuksen mittaamisen ja jotka automaattisesti lähettävät kulutustiedot vuokranantajalle. Vuokranantaja on oikeutettu lukemaan toimitiloihin asennettuja mittareita ilmoittamalla asiasta vuokralaiselle etukäteen.

18. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Muutoin noudatetaan voimassa olevan liikehuoneistojen vuokrausta koskevan lain säännöksiä. Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä sopimuksesta syntyvät erimielisyydet, joita ei saada sovittua osapuolten välisillä neuvotteluilla, ratkaistaan Turun käräjäoikeudessa.

19. VASTUU SOPIMUSRIKKOMUKSESTA

Vuokralainen vastaa kaikista Vuokranantajalle tämän sopimuksen rikkomisella aiheuttamista kustannuksista ja muista vahingoista. Mikäli vuokralainen ei korvaa kustannuksia ja vahinkoa, Vuokranantajalla on oikeus periä kustannukset ja korvaus vahingosta Vuokralaisen vuokravakuudesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tätä sopimusta huolimatta Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta huomautuksesta tai mikäli vakuus ei riitä kattamaan kustannuksia ja vahinkoa, joita Vuokranantaja on oikeutettu perimään vuokravakuudesta, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämän sopimus kuukauden irtisanomisajalla. Mikäli Vuokralainen syyllistyy rikkomukseen toistuvasti, Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään välittömästi. Vuokranantajalla on oikeus vahingonkorvaukseen Vuokralaiselta sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö noudattaa Kauppakeskuksen liikehuoneistoon liittyviä ehtoja ja/tai tehdä yhteistyötä tässä sopimuksessa asetetulla tavalla, Vuokralainen, sen lisäksi mitä edellä on sovittu, on velvollinen suorittamaan Vuokranantajalle sakkoo, jonka määrä vastaa päivän kokonaisvuokraa (kuukausivuokra/30) jokaiselta päivältä, kunnes laiminlyönti on korjattu. Sakko alkaa kertyä kahden päivän kuluttua siitä, kun Vuokranantaja on ilmoittanut Vuokralaiselle laiminlyönnistä, jos Vuokralainen ei ole korjannut menettelyään mainitun kahden päivän sisällä.

Seuraavat ehdot koskevat tätä vuokrasopimusta muodostaen sen erottamattoman osan:

KAUPPAKESKUKSEN LIIKEHUONEISTOON LIITTYVÄT EHDOT

(Suomen Kauppakeskusyhdistyksen hyväksymä vuonna 2008)

SOPIMUSLIITTEEN TARKOITUS

Kauppakeskus liikepaikkana muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden, jonka sisällä harjoitetaan tiivistä yhteistoimintaa sekä vuokralaisina olevien yrittäjien kesken, että kauppakeskuksen johdon kanssa. Tämä yhteistyö mahdollistaa kauppakeskuksen toiminnan ja markkinoinnin kokonaisuutena siten, että se parhaalla tavalla edistää kaikkien osapuolten liiketoimintaa.

Kauppakeskuksen toiminnan luonteesta johtuu, että vuokranantajan ja vuokralaisen velvoitteet toisiaan ja muita yrittäjiä kohtaan ovat normaalia vuokrasuhdetta huomattavasti laajemmat ja tekevät vuokrasopimuksesta yrittäjien välisen yhteistoimintasopimuksen luonteisen.

Tässä sopimusliitteessä on sovittu niistä vuokrasopimukseen sisältyvistä ehdoista, jotka ovat seurausta kauppakeskuksen erityisluonteesta liikepaikkana. Kaikki tämän liitteen ehdot ovat oleellinen osa vuokrasopimusta.

YHTEISTOIMINTA KAUPPAKESKUKSESSA

The Tenant agrees to the installation of meters and other devices in the Premises by the Landlord, at the Lessor's first demand, that will enable reading the consumption of utilities (in particular water and electricity) and its automatic forwarding to the Landlord. The Landlord is entitled to read the meters installed in the Premises after prior notification to the Tenant.

18. APPLICABLE LAW AND DISPUTE RESOLUTION

Where this agreement is silent, the provisions of the Finnish Commercial Leases Act (482/1995) shall apply. This lease agreement is governed by laws of Finland. Any dispute between the Parties arising from this lease agreement which cannot be resolved by means of negotiations, shall be resolved in the district court of Turku.

19. LIABILITY FOR BREACH OF CONTRACT

The Tenant shall be liable for any costs arising to the Landlord from any breach of the present agreement by the Tenant. In the event of failure to cover any of the costs, the Landlord shall have the right to cover the costs from the security provided by the Tenant.

In the event of failure to comply with the terms and conditions of this contract despite written notification to that effect or if the security does not cover fully the required level, the Landlord is entitled to serve a one-month notice to terminate the lease. In the event of repeated breaches, the Landlord may terminate the lease agreement with an immediate effect. The Landlord shall be entitled to compensation by Tenant of damage due to premature termination of the lease.

In case the Tenant fails to comply with the general rules for commercial premises located in a shopping center and/or to otherwise collaborate with the Landlord as provided herein, the Tenant, additionally to what is provided above, shall be obliged to pay the Landlord a penalty fee equal to daily rent (monthly rent/30) for each day until the noncompliance is remedied. The penalty fee begins to accrue after two days has elapsed from Landlord's notice of noncompliance if the Tenant has failed to remedy the noncompliance within the said two days' time.

The following rules apply to this lease agreement as an integral part thereof:

GENERAL RULES FOR COMMERCIAL PREMISES LOCATED IN A SHOPPING CENTER (Adopted by the Finnish Council of Shopping Centers in 2008)

PURPOSE OF SCHEDULE TO AGREEMENT

The shopping center as a business location constitutes a functional entity within which close cooperation is carried out both among the Tenant entrepreneurs and with the management of the shopping center. This cooperation enables the operation and marketing of the shopping center as a single entity in a manner that best promotes the business activities of all parties concerned.

Owing to the nature of the operation of the shopping center, the obligations of the Landlord and the Tenant towards each other and other Tenant entrepreneurs are considerably more extensive than in an ordinary tenancy and give the lease agreement the nature of a collaboration agreement between entrepreneurs.

This schedule contains those terms and conditions incorporated into the lease agreement which ensue from the special character of the shopping center as a business location. All terms and conditions herein constitute an integral part of the lease agreement.

CO-OPERATION IN SHOPPING CENTER

YHTEISTYÖN ORGANISOINTI

Kauppakeskuksen johto vastaa kauppakeskuksen markkinoinnista sekä siihen liittyvästä yhteistoiminnan koordinoinnista. Vuokrasuhde mahdollistaa osallistumisen liikkeenharjoittajien ja kauppakeskusjohton väliseen yhteistyöhön kauppakeskuksen markkinoinnissa.

Yhteistoiminnan varmistamiseksi kauppakeskukseen perustetaan tätä tehtävää varten kauppakeskuksen markkinointiryhmä. Markkinointiryhmää johtaa kauppakeskusjohto ja sen kokoonpano edustaa mahdollisuuksien mukaan kattavasti markkinoinnin osaamista kauppakeskuksen eri toimialoilta. Markkinointiryhmä toimii yhteistyöelimenä, joka varmistaa yhteisen näkemyksen, tiedonvaihdon ja sitoutumisen kauppakeskusmarkkinointiin.

MARKKINOINTIMAKSU

Markkinointimaksu peritään ja sitä tarkistetaan vuokrasopimuksessa sovittavalla tavalla.

MYyntien ilmoittaminen ja yhteismarkkinoinnin tulosten raportointi

Kauppakeskusta johdetaan ja markkinoidaan yhtenä kokonaisuutena. Markkinoinnin teho ja kauppakeskuksen kehityksen selvittämisen vuoksi vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kuukausittain 5. päivään mennessä tai erikseen vuokrasopimuksessa sovituin väliajoin verollisen myynnin ja kassatapahtumien lukumäärän kauppakeskuksen johtajalle tai hänen määräämälleen henkilölle. Yksittäisen vuokralaisen tiedot pidetään ehdottoman luottamuksellisina. Vuokranantaja sitoutuu vastavuoroisesti raportoimaan määräjoi- tietoa kauppakeskuksen myyntien kehityksestä. Kauppakeskuksen kokonaisyntien kehitys on osa kauppakeskusmarkkinoinnin mittaristoa, jolla voidaan seurata asetettujen tavoitteiden ja panosten vaikuttavuutta.

KAUPPAKESKUKSEN LOGO JA NIMEN KÄYTTÖ

Vuokralainen sitoutuu mainonnassaan käyttämään näkyvästi kauppakeskuksen logoa, mikäli ketjumaisesta markkinoinnista johtuen ei muuta sovi- ta.

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

AUKIOLOAJAT

Kauppakeskuksen tavoitteena on pitää siinä toimivilla liikkeillä yhtenäiset aukioloajat. Aukioloajat ovat osa asiakaslupausta. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kauppakeskuksen kulloinkin voimassa olevia aukioloaikoja, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovi- ta.

Liikket pidetään sopimushetkellä voimassa olevan tilanteen mukaan avoinna asiakkaille:

Arkisin	klo	10 - 21
Lauantaisin	klo	10 - 19
Aattoina	klo	10 - 19
Sunnuntaina	klo	11 - 18

Poikkeavista aukioloajoista on aina sovittava erikseen kauppakeskuksen johdon kanssa, samalla on sovittava siitä mahdollisesti aiheutuvien kustannusten korvauseriaatista.

MYYMÄLÄN JULKISIVU, NÄYTEIKKUNAT, MAINOSKYLTIT JA ULKOMAINOKSET

Myyvälän ulkopuoliset mainos- yms. kyltit ja rakenteet tulee etukäteen sopia ja hyväksyttävä kauppakeskusjohton kanssa. Niiden tulee sopeutua kauppakeskuksen yleisilmeeseen. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa ja kuljettaa pois mainosvalot, teipit, kyltit yms. vuokrasuhteen päättyttyä.

ORGANIZING THE CO-OPERATION

The management of the shopping center is liable for the marketing of the shopping center and coordinating the co-operation related to it. Tenancy enables Tenants to attend the co-operation in the shopping center marketing with shopping center management.

To ensure the co-operation there is a shopping center marketing team for the task. The marketing team is led by the shopping center management, and its composition represents, as far as possible, comprehensive marketing expertise in the various business areas. The marketing team acts as a co-operative body that ensures a common vision, exchange of information and commitment to shopping center marketing.

MARKETING FEE

The marketing fee will be charged and revised as agreed in the lease agreement.

REPORTING SALES AND THE RESULTS OF THE COMMON MARKETING

The shopping center is managed and marketed as a whole. In order to determine the efficiency of marketing and the development of the shopping center, the Tenant undertakes to report latest 5th of every month or at the time agreed upon in the lease agreement the number of taxable sales and cash transactions to the head of the shopping center or the person he/she has assigned. Individual tenant information will be kept strictly confidential. The landlord undertakes to reciprocally report periodically information on the development of the shopping center's sales. The shopping center's total sales development is part of the indicators that can track the effectiveness of the goals and inputs set.

SHOPPING CENTER'S LOGO AND USE OF THE NAME

The tenant undertakes in his advertising to use the logo of the shopping center in a visible position if, due to chain marketing, is not agreed otherwise.

The tenant's official business name may not be associated with the name of the shopping center. The name of a shopping center may be used as part of a marketing name, but its use must be discontinued when the lease agreement ends.

OPENING HOURS

The aim of the shopping center is to keep coherent opening hours in its stores. Opening hours are part of the customer promise. The tenant undertakes to comply with the current opening hours of the shopping center unless otherwise agreed with the landlord.

At the time of the lease agreement, the stores are kept open to customers:

*On weekdays at 10 - 21
Saturday at 10 - 19
Holiday Eves at 10 - 19
Sunday at 11 - 6*

Different opening hours must always be agreed separately with the management of the shopping center, while agreeing on the compensation principles for any costs that may arise.

STOREFRONT, DISPLAY WINDOWS, ADVERTISING SIGNS AND OUTDOOR ADVERTISING

Advance approval shall be obtained from the owner of the property for any advertising signs and other structures outside the retail outlet and these shall conform to the overall appearance of the shopping center. For justified reason, the Landlord may demand the modification of such signs and the like. At the end of the tenancy, the Tenant shall remove and have transported away any illuminated advertising, graphics, signs and the like at its own

Hallinnassaan olevien ikkunoiden, lasiovien ja vitriininomaisten osien huollosta, hoidosta ja siivouksesta vuokralainen sitoutuu vastaamaan riittävin väliajoin omalla kustannuksellaan.

AUTOPAIKOITUS

Kauppakeskuksen autopaikotus on ensisijaisesti tarkoitettu kauppakeskuksen asiakkaille. Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja / kiinteistönomistaja / kauppakeskusyhtiö on vuokralaiselle antanut. Mikäli sääntöjä ei huomautuksen jälkeen noudateta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kahden kuukauden markkinointimaksua vastaavan summan vuokranantajalle.

YHTEISTEN TILOJEN KÄYTTÖ

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin pitemmäksi aikaa eikä poista niitä kirjallisen kehoituksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien erillisten lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

GOODWILL-ARVO

Kauppakeskuksessa goodwill arvo syntyy pääosin kauppakeskuskonseptista, brandista, vuokralaiskokoontamisesta ja kauppakeskuksen markkinoinnista.

VELVOTTEIDEN SIIRTO SOPIMUKSEN SIIRRON YHTEYDESSÄ

Vuokralaisella ei ole oikeutta missään tilanteessa siirtää vuokrasopimustaan tai osittainkaan luovuttaa vuokraamaansa tilaa edelleen, ilman vuokranantajan nimenomaista lupaa. Jos lupa myönnetään, sitoutuu vuokralainen siirtämään myös tässä sopimusliitteessä sovitut velvoitteet siten, että ne sitovat uutta vuokralaista.

LISÄEHDOT

Vuokranantaja voi vuokra-aikana suorittaa kauppakeskuksen kehittämistoimenpiteitä, joiden johdosta kauppakeskuksen toimintoja järjestetään osittain uudelleen. Vuokralainen sitoutuu edistämään kehittämistoimenpiteitä ja vuokranantajan mahdollisesti tarjotessa tiloja sitoutuu neuvottelemaan mahdollisesta muutosta kauppakeskuksessa muihin yhdessä sovittaviin, vastaavan kokoihin ja ominaisuuksiltaan vastaaviin tiloihin. Mikäli vuokralainen hyväksyy siirron vuokranantaja vastaa muutokustannuksista. Siltä osin kuin korvaavat tilat poikkeavat pinta-alaltaan tämän sopimuksen mukaisista tiloista, vuokra määräytyy korvaavien tilojen pinta-alan mukaisesti. Korvaaviin tiloihin siirryttäessä tähän sopimukseen päivitetään tilojen tiedot.

Vuokranantajalla on velvollisuus pyrkiä minimoimaan rakennustöistä vuokralaisen toiminnalle aiheutuvat haitat ja velvollisuus pyrkiä siihen, mikäli se on kohtuudella mahdollista, että liiketoimintaa voidaan harjoittaa olemassa olevissa tiloissa rakennustöiden aikana keskeytyksettä. Tiloja käytettäessä niiden tulee täyttää viranomaisten edellyttämät edellytykset. Vuokranantaja huolehtii siitä, että urakoitsija ilmoittaa hyvissä ajoin etukäteen käyttökatkoksista tai vuokralaisen toimintaan olennaisesti vaikuttavista haitoista. Vuokranantaja huolehtii pölyn suojauksista vuokralaisen tilojen ulkopuolella ja kulkuaukoissa.

Vuokranantaja ei suorita vuokralaisille korvausta vuokranalennuksena tai missään muussakaan muodossa rakennustöiden aiheuttamista lyhytaikaisista haitoista tai

expense.

The tenant undertakes to be liable of the maintenance, care and cleaning of windows, glass doors and glass-like parts in his premises at adequate intervals at his own expense.

CAR PARKING

Shopping center car parking is primarily intended for shopping center customers. The tenant or his staff must follow the instructions given by the Landlord / estate owner / shopping center company to the tenant. If the instructions are not followed after a notification, Tenant is responsible for paying the amount of two months' marketing fee to the Landlord.

USE OF COMMON FACILITIES

All loading and unloading areas as well as service corridors shall be kept unobstructed and may not be used for storage. The Tenant shall immediately remove any arriving goods onto its own premises. In the event that the Tenant leaves goods on the common premises for a longer period of time and fails to remove these after receiving written notification to that effect, the Landlord shall be entitled to remove and store such goods at the Tenant's expense.

Waste and refuse may not be stored on the Tenant's customer/sales premises. The Tenant shall at its own expense remove all waste and refuse to the place designated for these in accordance with separate instructions on sorting and processing issued by the owner of the property.

GOODWILL VALUE

In the shopping center, the goodwill value is mainly generated from the shopping center concept, brand, tenant mix and shopping center marketing.

CONSEQUENCES OF BREACH OF CONTRACT

The tenant is under no circumstances entitled to transfer his lease or part of the lease, without the explicit permission from the landlord. If an authorization is granted, the Tenant will also undertake to transfer the obligations agreed upon in this agreement so as to bind new tenant.

ADDITIONAL TERMS

During the rental period, the landlord may undertake the development of the shopping center by partly reorganizing the activities of the shopping center. The Tenant commits to enhance development actions and, if possible, the Landlord commits to negotiate a possible transfer to different premises in the shopping center which are similar in size and features as the existing premises. If the tenant accepts the transfer, the landlord is responsible for the removal costs. In so far as the compensating holdings differ from their area under this Agreement, the rent shall be determined in accordance with the area of replacement facilities. When moving to the replacement premises, this agreement will be update with the premise details.

The landlord is obliged to try to minimize the disadvantages caused by the construction work. Landlord is also obliged to try, if it is reasonably possible, that the business can be carried out in existing premises during the construction work without interruption. Premises must meet the conditions required by the authorities at all times when in business use. The landlord ensures that the contractor informs in good time beforehand about any disruption or disadvantages affecting the tenant. The landlord takes care of the protection of dust outside the tenant's premises and in the passageways.

The landlord does not pay tenant compensation as a rental discount or in any other form of short-term damage or downtime caused by construction work. In addition, the landlord will not

käyttökatkoksista. Muutosalueen ulkopuolella sijaitseviin huoneistoihin kohdistuvista remontista aiheutuvista haitoista vuokranantaja ei myöskään suorita korvausta vuokranalennuksena tai muutoin. Olennaisesta remontin aiheuttamasta haitasta vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokranalennukseen. Olennaisena haittana pidetään muutosalueella sijaitsevan huoneiston joutumista remontin takia kokonaan tai muuten kuin vähäisiltä osin pois vuokralaisen liikekäytöstä, jollei vuokranantaja ole tarjonnut vuokralaiselle vastaavan kokoisia ja ominaisuuksiltaan vastaavia tiloja käytettäviksi. Siltä osin kuin näissä lisäehdoissa ei ole toisin määrätty, sovelletaan Muiden ehtojen kohtaa 4 "Vuokranantajan oikeus muutos- ja korjaustöihin".

Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen korvaamaan täysimääräisenä kaiken vahingon, joka sen vastuulla olevista rakennustoimenpiteistä mahdollisesti aiheutuu vuokratiloissa sijaitsevalle vuokralaisen omistuksessa tai vastuulla olevalle kalustolle tai muulle omaisuudelle

compensate as a rental discount or otherwise for the disadvantages caused by the renovation to premises outside the development area. However, the tenant has the right to a rent reduction from an essential disadvantage caused by renovation. An essential disadvantage happens when the premise in the development area will be completely or partially removed from business use by the landlord, unless the landlord has offered the tenant new premises similar in size and other features to be used. Insofar as these additional terms do not state otherwise, the "Landlord's right to carry out rebuilding and repairs" in Section 4 of the Additional Terms applies.

However, the landlord is obliged to fully compensate for any damage that may arise from the construction work in the premises to any furniture or other property which the Landlord owns or is responsible for.