

**VUOKRASOPIMUS**

**[ ].[ ].2018**

## SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	5
1.1 Vuokranantaja.....	5
1.2 Vuokralainen.....	5
2 VUOKRAKOHDE.....	5
3 VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS.....	5
4 VUOKRA-AIKA .....	5
5 VUOKRA .....	5
5.1 Vuokran määrä .....	5
5.2 Arvonlisäverovelvollisuus .....	6
5.3 Ylläpitovuokra .....	6
5.4 Vuokran tarkistaminen .....	6
5.5 Vuokran maksu .....	7
6 VUOKRAVAKUUS.....	7
7 VUOKRAKOHTEEN KUNTO JA HOITO .....	7
7.1 Vuokrakohteen kunto vuokrakauden alkaessa.....	7
7.2 Vuokralaisen ylläpito- ja korjausvastuu vuokrakauden aikana.....	8
7.3 Vuokralaisen muutos- ja lisätyöt .....	9
7.4 Vuokranantajan vastuu vuokrakauden aikana .....	10
7.5 Kunnossapitotöiden, korjausten ja muutosten toteuttaminen ja vastuu vahingoista .....	10
7.6 Katselmukset.....	11
7.7 Vuokrakauden päätyminen ja Vuokrakohteen kunto .....	11
8 MUITA KÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ SEIKKOJA .....	12
8.1 Toimintahäiriöt .....	12
8.2 Ympäristöasiat .....	12
8.3 Liikemerkit ja mainoskyltit.....	12
8.4 IT- ja telelaitteet.....	12
8.5 Tilojen lainmukainen käyttö .....	12
8.6 Yhteydet viranomaisiin .....	12
8.7 Vuokralaisen oikeus osallistua kiinteistöä koskevan hoitokunnan kokouksiin.....	12
8.8 Velvollisuus hoitaa Vuokranantajan isännöinti- ja taloushallintoa.....	12
9 KÄYTTÖKATKOT JA VASTUU VAHINGOISTA .....	13
10 PERUSPARANNUSINVESTOINNIT JA PERUSKORJAUSINVESTOINNIT .....	13
10.1 Yleistä.....	13
10.2 Vuokranantajan rahoittamat Perusparannusinvestoinnit .....	13
10.3 Vuokralaisen rahoittamat Perusparannusinvestoinnit .....	13
10.4 Peruskorjausinvestoinnit .....	13
11 KIINTEISTÖVERO .....	14
12 VAKUUTUKSET .....	14

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS.....	14
14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO .....	14
15 SOPIMUKSEN PURKAMINEN .....	14
16 SOVELLETTAVA LAKI JA VÄLIMIESLAUSEKE.....	15
17 SOPIMUSKAPPALEET.....	15

**SOPIMUKSEN LIITTEET**

Liite 1	Vuokrattavat tilat
Liite 2	Pääomavuokran määräytymisen perusteet
Liite 3	Vastuunjakotaulukko

## 1 OSAPUOLET

### 1.1 Vuokranantaja

Nimi: Logomon tapahtumatilat Oy

Y-tunnus: 2921497-7

Osoite: Köydenpunojankatu 14, 20100 TURKU

(jäljempänä "**Vuokranantaja**")

### 1.2 Vuokralainen

Nimi: Logomon Veturi Oy

Y-tunnus: 2414926-4

Osoite: Köydenpunojankatu 14, 20100 TURKU

(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

## 2 VUOKRAKOHDE

- 2.1 Vuokrakohde (jäljempänä: "**Vuokrakohde**") on Vuokranantajan määräosaisesti omistamalla kiinteistöllä 853-71-29-7 sijaitsevan tapahtumatarakennuksen tilat.
- 2.2 Vuokrattavat tilat on kuvattu tarkemmin **Liitteessä 1**. Vuokralainen on tietoinen, että Vuokrakohteen alueella sijaitsee kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen perusteella kulkuyhteyksiä, jotka rajoittavat Vuokrakohteen käyttöä ja hallintaa.
- 2.3 Vuokralainen on tietoinen, että Vuokrakohteessa sijaitsee kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen perusteella kiinteistön toisen määräosaisen omistajan vastuulla olevia laitteita ja järjestelmiä, jotka eivät ole Vuokralaisen omistuksessa tai hoito- ja ylläpitovastuun piirissä.

## 3 VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

- 3.1 Vuokralainen vuokraa Vuokrakohteen käytettäväksi tapahtuma- ja ravintolaliiketoiminnan harjoittamiseen. Vuokrakohteen tai sen osan käyttötarkoitusta ei voida muuttaa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

## 4 VUOKRA-AIKA

- 4.1 Vuokra-aika on viisi (5) vuotta, jonka jälkeen tämä vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana molemmin puolisella kahdeksantoista (18) kuukauden irtisanomisajalla.

## 5 VUOKRA

### 5.1 Vuokran määrä

- 5.1.1 Vuokra on (**kirjaimin**) (**numeroin**) euroa kuukaudessa vuokrasuhteen alkaessa ("**Pääomavuokra**"). Laskelma Pääomavuokran muodostumisesta tämän vuokrasopimuksen alkaessa on **Liitteenä 2**.
- 5.1.2 Pääomavuokra ei perustu Vuokrakohteen pinta-alaan tai tilavuuteen.

## 5.2 Arvonlisäverovelvollisuus

- 5.2.1 Vuokrasopimus kuuluu arvonlisäveron piiriin, joten Pääomavuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolain mukaisesti, ja Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta arvonlisäverolliseen toimintaan.
- 5.2.2 Jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi tarkastamaan kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä vahingokseen tai muutoin menettää arvonlisäveron vähennysoikeuden Vuokralaisesta johtuvasta syystä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vastaavan menetetyn arvonlisäveron määrän ja Vuokranantajalle osoitetut arvonlisäverovähennysten tarkistamiseen liittyvät korot sekä muut viranomaismaksut.

## 5.3 Ylläpitovuokra

- 5.3.1 Pääomavuokran lisäksi Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle ylläpitovuokraa ("**Ylläpitovuokra**").
- 5.3.2 Ylläpitovuokrana veloitettavia ylläpitokuluja ovat kaikki kiinteistöstä tai Vuokrakohteena olevasta rakennuksesta johtuvat Vuokranantajan vastuulla olevat ja sen maksettavaksi tulevat ylläpito- ym. kustannukset, kuten vahinko- ja kiinteistövuakuutus-, kiinteistövero-, huolto-, kunnossapito- ja korjauskustannukset, siltä osin kuin nämä kustannukset tämän vuokrasopimuksen mukaisesti tai muulla perusteella eivät kuulu Vuokralaisen vastuulle.
- 5.3.3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Ylläpitovuokralla katettaviin kustannuksiin sisältyvät kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen perusteella Vuokranantajan vastuulle kuuluvat kustannukset siten kuin on tarkemmin kohdassa 7.4.2 on tarkemmin todettu siltä osin kuin niitä ei käsitellä kohdan 5.4 mukaisina Pääomavuokralla rahoitettavina kustannuksina.
- 5.3.4 Ylläpitovuokra perustuu kuluista tarkastelujaksolle laadittuun talousarvioon. Tarkastelujaksolla tarkoitetaan Vuokranantajan tilikautta. Vuokralaisella on oikeus tulla kuulluksi ylläpidon tasoa määrittäessä. Kulujen toteutumista seurataan kirjanpidon kautta ja tilintarkastaja antaa tilinpäätöksen yhteydessä lausunnon kirjanpidon oikeellisuudesta ja luotettavuudesta.
- 5.3.5 Mahdolliset peruskorjaukset ja perusparannukset eivät sisälly ylläpitoon, eikä niiden kustannuksia sisällytetä Ylläpitovuokraan. Peruskorjauksista ja perusparannuksista vastaa kustannuksellaan Vuokranantaja jäljempänä tässä sopimuksessa yksilöidysti. Vuokralaisen toiminnan vaatimista perusparannuksista ja niiden suorittamisesta, kustannuksista ja kustannusvaikutuksista lisävuokrana on sovittu tarkemmin kohdassa 10.
- 5.3.6 Vuokranantaja kilpailuttaa itse suoraan hankkimansa Ylläpitovuokralla katettavat palvelut ja hyödykkeet tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että hinta/laatusuhteen lisäksi Vuokranantaja antaa kilpailutuksessa painoarvoa palvelun ja/tai hyödykkeen ympäristöystävällisyydenäkökohdille. Erikseen todetaan, että Vuokranantaja ja kiinteistön toinen määräosainen yhteisomistaja ovat sopineet kiinteistöä koskevassa Hallinnanjakosopimuksessa, että osa kiinteistön ylläpitoon liittyvistä palveluista voidaan hankkia yhteisesti. Ylläpitovuokraan sisällytetään Vuokranantajalle kuuluva osuus näistä kustannuksista.
- 5.3.7 Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan kalenterivuosittain jälkikäteen. Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle kirjallisen selvityksen kohdan 5.3.2 mukaisten kustannusten toteutuneesta määrästä sekä laskelman toteutuneesta Ylläpitovuokran määrästä sekä toteutuneen ja ennakkoon maksetun Ylläpitovuokran erotuksesta sekä mahdollisen lisävuokran tai vuokrapalautuksen määrästä viimeistään helmikuun loppuun mennessä. Lisävuokra tai vuokrapalautus on suoritettava 30 päivän kuluessa Vuokranantajan selvityksen vastaanottamisesta. Lisävuokralle ja vuokrapalautukselle ei makseta korkoa.

## 5.4 Vuokran tarkistaminen

- 5.4.1 Tämän vuokrasopimuksen mukaista Pääomavuokraa tarkistetaan ainoastaan siten kuin jäljempänä tässä kohdassa 5.4 ja kohdassa 10 on sovittu.

- 5.4.2 Rahoitettavien investointien, eli (i) Peruskorjausinvestointien, (ii) Vuokranantajan rahoittamien Perusparannusinvestointien sekä (iii) Ylläpitovuokraan sisällyttömien kirjanpitoon aktivoitavien korjausten kustannusten osalta lähtökohtana on, että investointien rahoittaminen ml. niiden todelliset rahoituskustannukset toteutetaan mahdollisimman edullisin ehdoin pitkäaikaisella rahoituksella investointien taloudellisena pitoaikana.
- 5.4.3 Tämän vuokrasopimuksen mukaista Pääomavuokraa tarkistetaan tarpeen mukaan vastaamaan Vuokranantajan toteutuneita pääomakustannuksia. Alkuperäisen lainan pääomakustannusten muutosten lisäksi Pääomavuokran määrää tarkistetaan uuden toteutetun Peruskorjausinvestoinnin tai Vuokranantajan vastuulle kuuluvan kunnossapitoluonteisen työn rahoituskustannuksilla ottaen huomioon hyvän kirjanpitoavan mukaiset poistot, kun toteutuneet kustannukset ovat selvillä. Investoinnin pääomakustannukset jaksotetaan Vuokranantajan noudattaman käytännön mukaisesti kohteen taloudellisen pitoajan mukaisesti. Vuokranantaja esittää etukäteen selvityksen Pääomavuokran muuttamisen perusteista, jonka Vuokralainen hyväksyy edellyttäen, että laskelma on tämän vuokrasopimuksen mukainen. Pääomavuokraa tarkistetaan myös kohdan 10.2 mukaisten Vuokranantajan rahoittamien Perusparannusinvestointien vaikutuksella. Tarkistettu Pääomavuokra astuu voimaan seuraavan kuukauden alusta.
- 5.4.4 Selvyyden vuoksi todettakoon, että osa peruskorjausinvestoinneista riippuu hallinnanjakosopimuksen perusteella Logomon toimistot Oy:n tekemistä peruskorjauksista kiinteistöön.
- 5.4.5 Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan kohdan 5.3.6 mukaisesti toteutuman mukaisesti vuosittain.

## 5.5 Vuokran maksu

- 5.5.1 Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkaessa, eli kun Vuokrakohteen hallinta on luovutettu Vuokralaiselle. Vuokralainen ei kuitenkaan ole velvollinen maksamaan vuokraa niiden tilojen osalta, jotka eivät vuokra-ajan alkaessa ole valmiita ja käytettävissä tapahtumaliiketoimintaan Vuokranantajasta johtuvasta syystä. Vuokra suoritetaan kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden viidentenä (5.) päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.
- 5.5.2 Mikäli Vuokralainen laiminlyö vuokran maksun tai minkä tahansa muun tähän vuokrasopimukseen perustuvan maksusuorituksen sen eräpäivänä, Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viivästyneelle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982) mukaisesti.

## 6 VUOKRAVAKUUS

- 6.1 Vuokranantajan vaatiessa Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämisen vakuudeksi vuokravakuuden (pankkitalletus tai pankkitakaus), jonka määrä vastaa kahden (2) kuukauden arvonlisäverollista Pääoma- ja Ylläpitovuokran yhteismäärän keskiarvoa viimeiseltä kuudelta (6) kuukaudelta. Tällöin vakuuden on oltava voimassa kaksi (2) kuukautta kohdan 4 mukaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 6.2 Vakuus palautetaan, kun huoneiston kunto on todettu moitteettomaksi jäljempänä kohdassa 7.7.4 todetussa Osapuolten yhteisessä katselmuksessa, ja mikäli Vuokranantajalla ei ole vuokrasuhteen johdosta muita vaatimuksia.

## 7 VUOKRAKOHTEN KUNTO JA HOITO

### 7.1 Vuokrakohteen kunto vuokrakauden alkaessa

- 7.1.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokrakohteeseen ja hyväksynyt sen ja todennut, että Vuokrakohte on käyttötarkoitukseltaan ja laadultaan Vuokralaisen liiketoimintaan sopiva.
- 7.1.2 Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohte täyttää Vuokralaisen sopimuksentekohetkellä harjoittaman liiketoiminnan Vuokrakohteelle sopimuksentekohetkellä voimassaolevien viranomaismääräysten ja säännösten asettamat vaatimukset.

## 7.2 Vuokralaisen ylläpito- ja korjausvastuu vuokrakauden aikana

- 7.2.1 Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti ja valvomaan sitä, että Vuokrakohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön kulloisiakin järjestysmääräyksiä ja muita Vuokrakohteen käyttöön kulloinkin liittyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on kulloinkin säädetty tai määrätty. Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle havaitsemistaan Vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista välittömästi.
- 7.2.2 Vuokran määrässä on otettu huomioon, että Vuokralaisella on **Liitteessä 3** todetulla tavalla Vuokrakohteen korjaus- ja kunnossapitovastuu, ml. vikaantuneiden kiinteistönhoidon kohteiden korjaaminen (vuosi- ym. korjaukset), lukuun ottamatta Vuokranantajan vastuulla olevia peruskorjauksia ja rakenteellisia vikoja siten kuin **Liitteessä 3** on tarkemmin todettu.
- 7.2.3 Vuokralaisen ylläpito- ja korjausvastuu kattaa Vuokrakohteen kokonaisuudessaan mukaan lukien Vuokrakohteeseen kuuluvat ja sitä palvelevat laitteistot ja järjestelmät, kuten esimerkiksi hissit ja keskuslämmitys-, ilmastointi ja muut talotekniset järjestelmät, lukuun ottamatta Vuokranantajan vastuulle kuuluvia rakenteellisia ym. korjauksia tai Vuokranantajan kustannus- ja/tai hoitovastuulla kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen perusteella olevia taloteknisten järjestelmien ylläpito- ja korjaustoimia. Em. vastuunjaon periaatteet on esitetty **Liitteessä 3**.
- 7.2.4 Vuokralainen vastaa oman toimintansa Vuokrakohteelle asettamien vaatimusten täyttämistä ja sen Vuokrakohteelle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen siivouksesta ja ikkunoittensa puhtaanapidosta. Erikseen todetaan, että Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan näyteikkunoihinsa tai muihin lasipintoihin, oviinsa, julkisivuihinsa ja mainoskyltteihinsä kohdistuvista vahingoista silloinkin, kun vahinko on syntynyt muusta kuin Vuokralaisen tuottamuksesta. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa sellaisesta vahingosta, joka johtuu Vuokranantajan tuottamuksellisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä.
- 7.2.5 Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista Vuokrakohteen korjauksista, tavanomaisista maalauksista, lattiapäällysteiden uusimisesta, valaisinputkien ja -polttimoiden uusimisesta, mahdollisista rikkoutuvien ikkuna- ja muiden lasien korjaamisesta sekä kaikista toimintansa edellyttämistä muutostöistä ja muista sellaisista kustannuksista, joiden ei ole sovittu nimenomaisesti kuuluvan Vuokranantajan suoritettaviksi.
- 7.2.6 Mikäli Vuokralainen ei täytä tässä sopimuksessa sovittua ylläpito-, korjaus- ja kunnostusvelvollisuutta, Vuokranantajalla on oikeus teettää Vuokralaisen laiminlyömät työt ja laskuttaa kaikki näistä töistä aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.
- 7.2.7 Kaikki tässä kohdassa mainitut Vuokralaisen tehtävät ja velvollisuudet tulee toteuttaa sellaisella aika- ja laajuudella ja huolellisuudella kuin huolellinen vuokralainen ne suorittaisi tavoitteenaan ylläpitää Vuokrakohteen laadullinen taso ja arvo. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan rakennuksia huolellisesti noudattaen hyvää kiinteistönhoitotapaa ja kiinteistöpalveluiden yleisten laatuvaatimusten mukaisesti (esim. kulloinkin voimassa oleva KiinteistöRYL) ja yhteisesti laaditun pitkäntähtäimen suunnitelman mukaisesti.
- 7.2.8 Vuokralainen on velvollinen teettämään kustannuksellaan Vuokrakohteeseen tai kiinteistölle mahdollisesti itse asentamiensa koneistojen sekä laitteiden huollot ja korjaukset.
- 7.2.9 Ruokailu- ja tautokilojen osalta Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan siitä, että viranomaisten työsuojelu- yms. määräykset täytetään.
- 7.2.10 Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti varattuun paikkaan ja sijoittaa sekä lajitella jätteet eri astioihin ja säilytystiloihin Vuokranantajan antamien kulloistenkin kierrätysohjeiden mukaisesti.



- 7.2.11 Toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta vastaa Vuokralainen kustannuksellaan voimassa olevan lainsäädännön ja viranomais määräysten edellyttämällä tavalla.
- 7.2.12 Vuokranantaja solmii tarvittavat toimitussopimukset paikallisten palveluntarjoajien kanssa koskien sähkön ja veden ym. toimitusta, ja maksaa näistä aiheutuvat kustannukset näiden sopimusten mukaisesti ja Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle kaikki näistä sopimuksista aiheutuvat kustannukset.
- 7.2.13 Edellä olevan lisäksi Vuokralainen vastaa esimerkiksi seuraavista toimenpiteistä ja kuluista Vuokrakohteen osalta:
- (i) kuluttamastaan sähköstä, vedestä ja jätevedestä sekä muista käyttökustannuksista kohdan 7.2.12 mukaisesti;
  - (i) tilojen valvonnasta ja vartioinnista;
  - (ii) viranomaisten määräämistä korjauksista ottaen kuitenkin huomioon tämän vuokrasopimuksen yleiset korjausperiaatteet ja Vuokranantajan vastuu;
  - (iii) Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittamaa liiketoimintaa koskevien säädösten tai viranomaisten vaatimusten edellyttämistä kaikista Vuokrakohteeseen kohdistuvista toimenpiteistä;
  - (iv) Vuokrakohteen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja kiinteistövakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla;
  - (v) kolmannen henkilön vuokratuille tiloille mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta (mm. murto, ilkivalta ym.) siltä osin kuin Vuokranantajan ottama kiinteistövakuutus ei niitä korvaa;
  - (vi) kolmannelle Vuokrakohteen käytöstä aiheutuvasta haitasta ja vahingosta edellyttäen kuitenkin, että Vuokranantaja kiinteistön omistajana vastaisi tällaisesta haitasta tai vahingosta ja että Vuokranantaja on täyttänyt tämän vuokrasopimuksen mukaiset korjausvelvoitteensa;
  - (vii) Vuokralaiselle tai hänen toiminnalleen aiheutuneesta vahingosta, joka on johtunut vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö-, ym. johtojen taikka laitteiden vioista tai puutteellisuuksista, ei kuitenkaan siltä osin kuin vika tai puute on aiheutunut Vuokranantajan toiminnasta tai laiminlyönnistä taikka johtuu rakenteellisesta viasta. Vuokranantaja vastaa jäljempänä sovituin periaattein peruskorjausten tekemisestä oikea-aikaisesti; ja
  - (viii) yllä mainittuihin ja vastaaviin kuluihin mahdollisesti liittyvästä arvonalisäverosta.
- 7.2.14 Tämän vuokrasopimuksen liitteenä on esimerkinomainen ylläpito-, korjaus-, kunnossapito- ja hoitovastuuta koskeva vastuunjakotaulukko, jossa määritellään Osapuolten keskinäisen vastuun jakaantuminen (**Liite 3**).

### 7.3 Vuokralaisen muutos- ja lisätyöt

- 7.3.1 Vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan Vuokrakohteessa muutos- ja lisätyötä sekä asentaa varusteita ja laitteita vain Vuokranantajan etukäteen antaman kirjallisen suostumuksen perusteella sekä edellyttäen, että ne täyttävät säädöksissä ja viranomaisten määräyksissä asetetut vaatimukset, ja että ne eivät ole rakenteellisia muutoksia tai vaikuta kantaviin rakenteisiin niitä heikentävästi. Mikäli tämän kohdan mukainen muutos-, lisä- tai asennustyö on tarpeen Vuokrakohteen käyttämiseksi tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen ja toimenpide täyttää säädöksissä ja viranomais määräyksissä edellytetyt vaatimukset eikä kyse ole rakenteellisesta muutoksesta taikka muutoksesta, jolla voisi olla vaikutusta rakenteisiin taikka Vuokrakohteen arvoon tai vuokrattavuuteen, ei Vuokranantajalla ole oikeutta ilman perusteltua syytä olla antamatta suostumusta. Vuokralainen vastaa kaikista em. töihin mahdollisesti tarvittavien lupien hakemisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

- 7.3.2 Vuokralainen on velvollinen vuokra-ajan päättyessä poistamaan kaikki tekemänsä muutokset, jotka voidaan poistaa rakenteita vaurioittamatta, mikäli Vuokranantaja näin vaatii.
- 7.3.3 Vuokra-ajan lopussa Vuokralainen ei ole oikeutettu hyvitykseen tekemistään muutos-, tai parannustöistä, joiden kiinteät osat jäävät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta. Vuokralaisella on oikeus poistaa kaikki irtaimet välineet ja järjestelmät Vuokrakohteen tiloista edellyttäen, että Vuokralainen korjaa vuokrattaville tiloille tästä aiheutuneet vahingot.

#### **7.4 Vuokranantajan vastuu vuokrakauden aikana**

- 7.4.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistön ja rakennuksen nykyisen käyttötarkoituksen edellyttämistä peruskorjauksista ja uusimisista.
- 7.4.2 Vuokranantaja vastaa myös kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen mukaisesti sille kuuluvista koko kiinteistöä koskevien taloteknisten järjestelmien huollosta, hoidosta, peruskorjauksista ja uusimisista.
- 7.4.3 Mikäli Vuokralainen havaitsee peruskorjaustarpeita tai rakenteellisia vikoja, tulee Vuokralaisen ilmoittaa niistä viipymättä Vuokranantajalle.
- 7.4.4 Tämän vuokrasopimuksen liitteenä on esimerkinomainen ylläpito-, korjaus-, kunnossapito- ja hoitovastuuta koskeva vastuunjakotaulukko, jossa määritellään Osapuolten keskinäisen vastuun jakaantuminen (Liite 2).

#### **7.5 Kunnossapitotöiden, korjausten ja muutosten toteuttaminen ja vastuu vahingoista**

- 7.5.1 Osapuolen on varmistettava, että sen teettämät korjaukset ja muut tämän sopimuksen mukaiset työt sekä erikseen sovitut muutokset suunnitellaan ja toteutetaan hyvän rakennustavan sekä kaavoitus- ja rakennuslainsäädännön, lupien sekä muiden viranomaisten asettamien ja teknisten vaatimusten mukaisesti.
- 7.5.2 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan 7.3 kohdan muutostöitä koskevien piirustusten ja muiden suunnitelmien sekä käyttö-, huolto- ja paloturvallisuusohjeiden laatimisesta sekä näiden valvonnasta.
- 7.5.3 Vuokralainen on korvausvastuussa kaikista Vuokranantajalle tai Vuokrakohteelle Vuokralaisen tekemistä töistä aiheutuneista vahingoista tai tekemättä jääneistä töistä aiheutuneista vahingoista.
- 7.5.4 Vuokralaisen toteuttaessa velvollisuuksiaan Vuokralainen ei ole oikeutettu korvaukseen tai vuokranalennukseen sellaiselta ajalta, kun kyseisten velvollisuuksien toteuttaminen estää kokonaan tai osittain Vuokrakohteen käyttötarkoituksen mukaisen käytön edellyttäen kuitenkin, että Vuokranantaja on täytännyt tämän sopimuksen mukaisen vastuunsa.
- 7.5.5 Mikäli Vuokralainen ei toteuta vastuullaan olevia velvollisuuksiaan asianmukaisesti ja viivytyksettä sekä viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Vuokranantajan kirjallisesta ilmoituksesta, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa ne Vuokralaisen kustannuksella huomautettuaan laiminlyönnistä kirjallisesti Vuokralaiselle, ellei kysymys ole kiireellisestä korjaustyöstä, joka on tehtävä viipymättä vahinkojen ja vaaran välttämiseksi.
- 7.5.6 Vuokranantaja on oikeutettu teettämään Vuokrakohteessa tämän vuokrasopimuksen mukaisesti vastuullaan olevia sekä tarvittaessa muitakin korjaustöitä ilman, että Vuokralainen saa vuokranalennusta tai korvausta korjaustöiden tekemisestä Vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvasta haitasta, käytön estymisestä tai sen johdosta, ettei Vuokrakohteeseen ole sovitussa kunnossa. Edellä lausutusta poiketen Vuokralaisella on oikeus saada korvausta tai vuokranalennusta, jos korjaustarve on selvästi seurausta Vuokranantajan vastuulla olevista rakenteellisista vioista.

- 7.5.7 Vuokralaisella ei ole oikeutta sopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen sillä perusteella, että Vuokranantaja teettää Vuokrakohteessa tämän sopimuksen mukaisesti vastuullaan olevia korjaustöitä. Kaikista olennaisista korjaustöistä ilmoitetaan kolme (3) kuukautta etukäteen ja ne pyritään tekemään Osapuolten sopimana ajankohtana siten, että Vuokralaisen tapahtumaliiketoiminnalle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa, ellei kysymys ole kiireellisestä korjaustyöstä, joka on tehtävä viipymättä vahinkojen ja vaaran välttämiseksi, joiden suorittamiseen Vuokranantaja on oikeutettu ilman etukäteisilmoitusta. Mikäli Vuokranantajan tekemät korjaustyöt edellyttävät viranomaisluvan tai viranomaisilmoituksen tekemistä, Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan tällaisten lupien hankkimisesta ja ilmoitusten tekemisestä. Vuokranantajalla on velvollisuus ilmoittaa aina Vuokralaiselle olennaisista korjaustöistä, jotta Vuokralainen voi mahdollisimman laajasti ottaa huomioon niiden vaikutuksen.
- 7.5.8 Muissa kuin kohdassa 7.5.6 tarkoitetuissa tilanteissa vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrakohtetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrakohtede ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta tuottamuksesta tai tahallisuudesta.
- 7.5.9 Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokrakohteeseen tai niiden kautta kiinteistön tai muiden tilojen käyttöön tarvittavia rakenteita tai laitteita korvauksetta ja aiheuttamatta vuokralaiselle muuta kuin vähäistä haittaa.

## **7.6 Katselmukset**

- 7.6.1 Vuokranantajalla on halutessaan oikeus tarkastaa Vuokrakohteen kunto koska tahansa vuokrakauden aikana. Vuokralainen on velvollinen päästämään Vuokranantajan edustajat sopivana aikana suorittamaan tarkastusta ilman aiheutonta viivästystä.
- 7.6.2 Vuokrakohteessa tehdään vuosittain lokakuun loppuun mennessä yhteinen kuntokatselmus, jossa kirjataan Osapuolten vastuulla olevat seuraavana kalenterivuonna toteutettavat korjaustoimenpiteet. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen seuraavana kalenterivuonna toteutettavista toimenpiteistä, toimitaan kohdan 7.5 mukaisesti.

## **7.7 Vuokrakauden päätyminen ja Vuokrakohteen kunto**

- 7.7.1 Vuokrasopimuksen päättyessä muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Vuokralaisen on viimeistään vuokra-ajan päättymispäivänä poistettava Vuokrakohteesta kustannuksellaan kaikki hänelle kuuluvat tavarat (mukaan lukien koneet ja laitteet, kuten esimerkiksi televisiovastaanottimet ja mikroaaltouunit, vaikka ne olisi kiinnitetty rakenteisiin). Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta poistaa kiinteitä koneita ja laitteita, jotka palvelevat rakennuksen käyttötarkoitusta. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen korjaamaan asianmukaisesti kaikista irrottamistöistä aiheutuvat jäljet ja muut vahingot sekä ennallistamaan kiinnityskohteen tältä osin.
- 7.7.2 Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokrakohteen tulee olla tämän vuokrasopimuksen määräysten mukaisessa kunnossa.
- 7.7.3 Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen teettämistään korjaus-, parannus- tai muutostöistä vaan työt jäävät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta.
- 7.7.4 Vuokrakohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan toteamiseksi suoritetaan Vuokrakohteessa kuntokatselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on Vuokralaisen välittömästi korjattava. Mikäli Vuokralainen laiminlyö korjaustöiden suorittamisen, Vuokranantaja on oikeutettu teettämään toimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tällaiset kustannukset välittömästi Vuokranantajalle.

## 8 MUITA KÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ SEIKKOJA

### 8.1 Toimintahäiriöt

- 8.1.1 Tilapäiset viat ja häiriöt sekä Vuokratiohteen hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, vie-märi-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan Vuokralai-sen omaisuudelle tai Vuokratiohteessa olevalle kolmannen Osapuolen omaisuudelle syntyneitä vahin-koja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

### 8.2 Ympäristöasiat

- 8.2.1 Vuokralaisen on varmistettava, että toiminta Vuokratiohteessa on kulloinkin voimassaolevan ympäris-tölainsäädännön ja viranomaisten antamien Vuokralaista tai mahdollista alivuokralaista sitovien ympä-ristömääräysten ja muiden ympäristösuositusten mukaista.

### 8.3 Liikemerkit ja mainoskyltit

- 8.3.1 Vuokralaisella on oikeus kiinnittää Vuokratiohteeseen toimintansa edellyttämiä tavanomaisia liikemer-kejä ja mainoskylttejä edellyttäen, että Vuokralainen hankkii tarvittavat luvat kustannuksellaan ja vas-taa kaikista tällaisiin merkkeihin liittyvistä kustannuksista. Tarvittaessa Vuokranantaja sitoutuu myötä-vaikuttamaan mahdollisten viranomais- tai muiden lupien saamiseen.

### 8.4 IT- ja telelaitteet

- 8.4.1 IT- ja telelaitteet, joita Vuokralainen liittää talon verkostoon, sekä muut koneet ja laitteet, joita Vuokra-lainen asentaa tai tuo tiloihin, eivät saa aiheuttaa häiriötä kiinteistön rakenteille tai järjestelmille.

### 8.5 Tilojen lainmukainen käyttö

- 8.5.1 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokratiohde ja Vuokralaisen siellä harjoittama toiminta sekä Vuokralai-sen mahdollisesti tekemät muutostyöt täyttävät koko vuokratuokauden ajan kaikki relevantit lain ja viran-omaismääräysten ja -ohjeiden asettamat, esim. työturvallisuus-, paloturvallisuus-, terveys- ja puhtaus-määräykset ja vaatimukset siten, ettei Vuokranantajaan kohdistu viranomaisten puolelta vaatimuksia tai sanktioita.

### 8.6 Yhteydet viranomaisiin

- 8.6.1 Vuokralainen on vastuussa kaikesta Vuokratiohteeseen tai siellä harjoitettavaan liiketoimintaan liitty-västä yhteydenpidosta viranomaisiin sekä tästä aiheutuvista kustannuksista. Vuokralaisen on ilmoitet-tava Vuokranantajalle tällaisesta yhteydenpidosta ennen yhteydenpitoon ryhtymistä, mikäli se Vuokra-laisesta riippumattomista syistä ei ole mahdotonta.

### 8.7 Vuokralaisen oikeus osallistua kiinteistöä koskevan hoitokunnan kokouksiin

- 8.7.1 Koska Vuokralaisella on laaja ylläpitovastuu Vuokratiohteesta, Vuokranantaja nimeää Vuokralaisen ta-hoksi, jolla on oikeus osallistua kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen mukaisen hoitokunnan kokouksiin siten, että Vuokralaisella on läsnäolo- ja puheoikeus.

### 8.8 Velvollisuus hoitaa Vuokranantajan isännöinti- ja taloushallintoa

- 8.8.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että osana tämän vuokrasopimuksen velvoitteita Vuokralainen hoitaa Vuok-ranantajan isännöintiä ja taloushallintoa ilman eri korvausta.
- 8.8.2 Vuokranantajalla on perustellusta syystä neuvoteltuaan Vuokralaisen kanssa oikeus hankkia isännöinti ja taloushallinto muulta toimijalta kuin Vuokralaiselta.

## 9 KÄYTTÖKATKOT JA VASTUU VAHINGOISTA

- 9.1 Tilapäiset häiriöt, keskeytykset tai rajoitukset koskien vedenjakelua, jätevesiä, lämmitystä ja sähkölaitteita tai muut vastaavat käyttö- tai palveluhäiriöt oikeuttavat Vuokralaisen saamaan korvausta ja/tai vuokranalennusta ainoastaan, mikäli keskeytys tai rajoitus johtuu Vuokranantajan tuottamuksesta tai tahallisuudesta.
- 9.2 Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen liiketoiminnalle tai vuokralaisen taikka kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, joka on johtunut vesivuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavasta tapahtumasta, ellei vahinko ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai tahallisuudesta.

## 10 PERUSPARANNUSINVESTOINNIT JA PERUSKORJAUSINVESTOINNIT

### 10.1 Yleistä

- 10.1.1 Vuokralaisen liiketoiminta saattaa edellyttää, että Vuokrakohteeseen tehdään Vuokrakauden aikana perusparannusinvestointeja ("**Perusparannusinvestoinnit**"). Perusparannusinvestoinneilla tarkoitetaan rakennukseen tai muihin rakennelmiin tehtäviä investointeja.
- 10.1.2 Vuokralaisen on yhdessä Vuokranantajan kanssa huolehdittava siitä, että kohdassa 12 mainitut vakuutukset ja muut vakuutukset kattavat Perusparannusinvestoinnit ja Peruskorjausinvestoinnit.

### 10.2 Vuokranantajan rahoittamat Perusparannusinvestoinnit

- 10.2.1 Ottaen huomioon muun muassa Vuokranantajan mahdollisuudet hyödyntää Perusparannusinvestointeja vuokrakauden päätyttyä, Vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan viipymättä ja vilpittömässä mielessä Vuokralaisen kanssa kaikista Vuokralaisen ehdottamista ja Vuokranantajan rahoittamista Perusparannusinvestoinneista sekä tällaisista Perusparannusinvestoinneista aiheutuvista Pääomavuokran korotuksista. Perusparannusinvestoinneista keskustellaan ja neuvotellaan Vuokralaisen laatiman investointisuunnitelman pohjalta, ottaen kuitenkin huomioon, että lähtökohtaisesti Vuokranantaja vastaa Perusparannusinvestointien kustannuksista.
- 10.2.2 Jos Vuokrakohteeseen toteutetaan Perusparannusinvestointeja, joilla on vaikutus Pääomavuokraan, tulee näistä sopia aina etukäteen Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä. Samalla sovitaan Perusparannusinvestoinnin toteutuksesta sekä niistä perusteista, joilla toteutuneet kustannukset kohdistetaan Pääomavuokraan korotuksena. Toteutuneet kustannukset ovat Vuokranantajalle todellisia aiheutuneita toteutus- ja rahoituskustannuksia.

### 10.3 Vuokralaisen rahoittamat Perusparannusinvestoinnit

- 10.3.1 Mikäli Osapuolet eivät pääse sopimukseen Perusparannusinvestoinnista tai tällaisen Perusparannusinvestoinnin johdosta maksettavasta ylimääräisestä vuokrasta kolmenkymmenen (30) arkipäivän kuluessa siitä, kun Vuokranantaja on vastaanottanut Vuokralaisen toimittaman investointisuunnitelman, Vuokralaisella on oikeus toteuttaa tällaiset Perusparannusinvestoinnit omalla kustannuksellaan.
- 10.3.2 Vuokranantajalla ei ole Vuokralaisen rahoittamien Perusparannusinvestointien perusteella oikeutta ylimääräiseen vuokraan tai muuhun välilliseen tai välittömään korvaukseen.

### 10.4 Peruskorjausinvestoinnit

- 10.4.1 Vuokranantaja veloittaa peruskorjausinvestoinneista aiheutuneet todelliset kustannukset Vuokralaiselta Pääomavuokrana kohdassa 5.4 tarkemmin sovitusti. Vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan viipymättä ja vilpittömässä mielessä Vuokralaisen kanssa kaikista Vuokranantajan rahoittamista hyvän kiinteistöhoitotavan edellyttämistä Vuokranantajan omistaman kiinteistön ja Vuokrakohteen peruskorjausinvestoinneista ("**Peruskorjausinvestoinnit**"), niiden suorittamisesta ja laajuudesta sekä tällaisista Peruskorjausinvestoinneista aiheutuvista Pääomavuokran korotuksista.

- 10.4.2 Edellä sanottu ei kuitenkaan rajoita Vuokranantajan oikeuksia edellä mainittujen peruskorjaus- ja kunnossapitotöiden tekemiseen eikä lisäpääomavuokran perimisoikeuteen.

## 11 KIINTEISTÖVERO

- 11.1 Vuokrakohteen kiinteistövero on sisällytetty Ylläpitovuokraan.

## 12 VAKUUTUKSET

- 12.1 Vuokralainen vakuuttaa Vuokrakohteessa olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- tai palovahinkojen ja oman toimintansa vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa koko vuokra-ajan.
- 12.2 Vuokranantaja ottaa ja pitää voimassa tavanomaisen kiinteistön täysarvovakuutuksen.

## 13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

- 13.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa, siirtää vuokraoikeutta liiketoiminnan siirron yhteydessä tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata Vuokrakohtetta tai sen osaa kolmannelle. Em. rajoitus ei koske tilojen luovuttamista lyhytaikaisilla sopimuksilla tapahtumajärjestäjille, esitystekniikan tuottajien käyttöön tai ravintola- ym. toimintaan, joka toimii osana Vuokrakohteen tapahtumatilojen kokonaisuutta.
- 13.2 Edelleen- tai alivuokraustilanteessa Vuokralainen vastaa edelleen kaikista tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan Vuokranantajaan nähden, ellei kirjallisesti toisin sovita.
- 13.1.1 Mikäli Vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa, siirtää vuokraoikeutensa liiketoiminnan siirron yhteydessä tai mikäli Vuokralaisen osakkeiden omistusoikeus tai muulla järjestelyllä määräysvalta Vuokralaisena olevassa yhtiössä siirtyy uudelle taholle, on Vuokranantajalla oikeus vaatia tämän vuokrasopimuksen ehtojen, ml. Pääomavuokran, tarkistamista siten, että ne muutetuilla ehdoilla turvataan tämän vuokrasopimuksen alkuperäisen tarkoituksen toteutuminen ja vuokra- ym. ehdot korjataan markkinaehtoisiksi. Mikäli uusista ehdoista ei päästä sopimukseen, on Vuokranantajalla oikeus purkaa tämä vuokrasopimus.
- 13.1.2 Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa aina etukäteen kirjallisesti tiedossaan olevista em. muutoksista.

## 14 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 14.1 Tämä sopimus tulee voimaan välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

## 15 SOPIMUKSEN PURKAMINEN

- 15.1 Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus heti päättyväksi ilman irtisanomisaikaa, mikäli
- (i) Vuokralainen rikkoo olennaisesti tämän vuokrasopimuksen ehtoja eikä korjaa rikkomustaan kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta; tai
  - (ii) Vuokralainen asetetaan selvitystilaan, yrityssaneeraukseen tai Vuokralainen muutoin lakkauttaa maksunsa tai tulee kykenemättömäksi huolehtimaan taloudellisista velvoitteistaan.
- 15.2 Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus heti päättyväksi ilman irtisanomisaikaa, mikäli
- (i) Vuokranantaja rikkoo olennaisesti tämän vuokrasopimuksen ehtoja eikä korjaa rikkomustaan kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Vuokralaisen kirjallisesta huomautuksesta;
  - (ii) Vuokralaisen palveluksessa oleville tai Vuokrakohteessa oleskelevien terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa Vuokrakohteen käyttämisestä tässä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen Vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen mukaisen veloitteen laiminlyönnin johdosta eikä

Vuokranantaja korjaa laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen kirjallisesta ilmoituksesta.

#### **16 SOVELLETTAVA LAKI JA VÄLIMIESLAUSEKE**

16.1 Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisessa välimiesmenettelyssä. Välimiehiä on yksi (1). Välimiesmenettelyn paikka on Turku.

16.2 Vuokranmaksun laiminlyöntiä koskevat riidat voidaan kuitenkin Vuokranantajan vaatimuksesta ratkaista myös Vuokrakohteen sijaintipaikkakunnalla huoneenvuokra-asioissa toimivaltaisessa kärjäoikeudessa.

#### **17 SOPIMUSKAPPALEET**

17.1 Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena kappaleena, yksi molemmille Osapuolille.

*(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)*

Turussa, [ ]. päivänä \_\_\_kuuta 2018

**LOGOMON TAPAHTUMATILAT OY**

\_\_\_\_\_

[Nimenselvennös]

\_\_\_\_\_

[Nimenselvennös]

**LOGOMON VETURI OY**

\_\_\_\_\_

[Nimenselvennös]

\_\_\_\_\_

[Nimenselvennös]



### 5.1.1

Vuokra on kaksikymmentäseitsemäntuhattasetsemän (27 107) euroa kuukaudessa vuokrasuhteen alkaessa ("Pääomavuokra"). Laskelma Pääomavuokran muodostumisesta tämän vuokrasopimuksen alkaessa on Liitteenä 2.

### 5.4.1

Tämän vuokrasopimuksen mukaista Pääomavuokraa tarkistetaan ainoastaan siten kuin jäljempänä tässä kohdassa 5.4 ja kohdassa 10 on sovittu.

### 5.4.2

Rahoitettavien investointien, eli (i) Peruskorjausinvestointien, (ii) Vuokranantajan rahoittamien Perusparannusinvestointien sekä (iii) Ylläpitovuokraan sisällyttämättömien kirjanpitoon aktivoitavien korjausten kustannusten osalta lähtökohtana on, että investointien rahoittaminen ml. niiden todelliset rahoituskustannukset toteutetaan mahdollisimman edullisin ehdoin pitkäaikaisella rahoituksella investointien taloudellisena pitoaikana.

### 5.4.3

Tämän vuokrasopimuksen mukaista Pääomavuokraa tarkistetaan tarpeen mukaan vastaamaan Vuokranantajan toteutuneita pääomakustannuksia. Alkuperäisen lainan pääomakustannusten muutosten lisäksi Pääomavuokran määrää tarkistetaan uuden toteutetun Peruskorjausinvestoinnin tai Vuokranantajan vastuulle kuuluvan kunnossapitoluonteisen työn rahoituskustannuksilla ottaen huomioon hyvän kirjanpitotavan mukaiset poistot, kun toteutuneet kustannukset ovat selvillä. Investoinnin pääomakustannukset jaksetaan Vuokranantajan noudattaman käytännön mukaisesti kohteen taloudellisen pitoajan mukaisesti. Vuokranantaja esittää etukäteen selvityksen Pääomavuokran muuttamisen perusteista, jonka Vuokralainen hyväksyy edellyttäen, että laskelma on tämän vuokrasopimuksen mukainen. Pääomavuokraa tarkistetaan myös kohdan 10.2 mukaisten Vuokranantajan rahoittamien Perusparannusinvestointien vaikutuksella. Tarkistettu Pääomavuokra astuu voimaan seuraavan kuukauden alusta.

### Liite 2

Kaupungin takaama alussa 15.200.000 euron laina		
Lainasopimuksen mukainen lainan lyhennys	152 000,00	Vuosilyhennys 1% lainasummasta
Lainan korko	97 280,00	Marginaali 0,34% <sup>2</sup> + viiden vuoden swap-korko 0,30% eli yhteensä 0,64%
Takausprovisio Kaupungille	76 000,00	Takausprovisio 0,50%
Peruskorjaus-investointien aiheuttama pääomakustannus	0,00	Vuokrakauden alkaessa tällaisia kuluja ei ole
<b>Pääomavuokra vuokrakauden alkaessa</b>	<b>325 280,00</b>	Vuodessa
	<b>27 106,67</b>	Kuukaudessa

Vuokrasopimuksen kohdan 5.4.3 mukaan Pääomavuokraa tarpeen mukaan vastaamaan Vuokranantajan toteutuneita pääomakustannuksia.

# KUNNOSSAPITO- JA HOITOVASTUUT SEKÄ VASTUU PERUSKORJAUKSISTA VUOKRANANTAJAN JA VUOKRALAISEN KESKEN VUOKRATTUJEN TILOJEN JA KÄYTETTÄVIEN LAITTEIDEN OSALTA

## 1 VASTUUNJAKOTAULUKON SISÄLTÖ

Sopimuksen mukaisella hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja peruskorjausvastuulla tarkoitetaan seuraavaa:

”Hoitovastuu”	Tarkoittaa velvollisuutta vastata vuokrattujen tilojen jatkuvan tarkoituksenmukaisen toiminnan vaatimista vuosittain toistuvista tehtävistä.
”Ylläpito”	<p>Tarkoittaa seuraavaa:</p> <p>Ylläpito on yläkäsite, joka pitää sisällään kiinteistönhoidon ja -kunnossapidon.</p> <p>Ylläpito tarkoittaa huoltoa, hoitoa, tavanomaisia vuosikorjauksia, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa sekä käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin, kun se on määritettävissä.</p> <p><b>Kunnossapito:</b> Tarkoittaa vuokrattujen tilojen kunnossapidon edellyttämää korjaustöiden suoritusvelvollisuutta.</p> <p>Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.</p> <p>Kunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alunperin valmistuessaan. Kohde ei välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita kohteen rakentamisen yhteydessä ei vielä tunnettu. Omistajan kannalta kunnossapito takaa kiinteistön arvon ja käytettävyyden säilymisen siten, että kiinteistön kyky tuottaa kassavirtaa säilyy.</p> <p><b>Kiinteistönhoito:</b> Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.</p>
”Peruskorjaus”	<p>On suurena erillisenä hankkeena toteutettava korjausrakentaminen, jossa korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuskokonaisuus tai sen merkittävä osa uusitaan kokonaisuudessaan (vrt. vesikaton uusiminen, ulkovaipan seinien uusiminen, parvekerakenteiden uusiminen, ikkunoiden tai ovien uusiminen, hissien uusiminen, LVIKA-laitteiden/verkostojen uusiminen, taloautomaatiojärjestelmien uusiminen yms.)</p> <p>Peruskorjauksiin luetaan myös tässä sellaiset korjaukset, jotka voidaan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti aktivoida taseeseen.</p> <p>Selvytyden vuoksi todetaan, että peruskorjauksella ei lähtökohtaisesti paranneta tai nosteta korjauksen kohteena olevan tasoa.</p>

Tässä selostuksessa määritellään hoito- ja kunnossapito sekä peruskorjaus- ja muutostyövastuun jakaantuminen Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken.

#### PÄÄPERIAATE

Tehtävä	Vastuutaho	
	Vuokranantaja	Vuokralainen
Kiinteistövakuutukset	X	
Kiinteistövero	X	
Peruskorjaukset	X	
Rakenteelliset viat	X	
Muu hoitovastuu		X
Vikojen korjaukset		X
Kunnossapito- ja korjausvastuu		X
Toiminnan muutostyöt tiloissa		X
Vuokranantajasta johtuvat käyttötarkoituksen muutostyöt	X	
Vuokralaisesta johtuvat käyttötarkoituksen muutostyöt		X

## 2 VASTUUNJAKOTAULUKKO

Yleinen periaate on seuraava:

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen peruskorjauksista ja rakenteellisista vioista vuokrasopimuksessa määritellyllä tavalla.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen sekä toimintaansa palvelevien laitteiden ja kalusteiden yms. vaatimista hoito- ja huoltotehtävistä, kunnossapitotöistä ja vikojen korjauksesta seuraavassa laajuudessa.

**TAULUKKO 1: HOITOVASTUUN JAKAUTUMINEN**

A	Tehtävä	Vastuutaho	
		Vuokranantaja	Vuokralainen
	Kiinteistövakuutus	X	
	Kiinteistövero	X	
	Kiinteistön isännöinti (omistus)	X	
	Vuokralaisen hoitovastuun hallinnointi (käyttö)		X
	Vuokralaisen toiminnan vakuutukset		X
B	<b>Vuokrakohteessa sijaitsevat ja vain Vuokralaista palvelevat (pl. jäljempänä kohdassa C todetut)</b>	<b>Vuokranantaja</b>	<b>Vuokralainen</b>
	Kiinteistönhoito		X
	Turvajärjestelyt, vartiointi		X
	Lämpöhuolto		X
	Sähköhuolto		X
	Vesihuolto		X
	Käytöstä johtuvat viemäritukokset		X
	Erikoislaitahuolto, vuokratila		X
	Siivous		X
	Ikkunoiden pesu		X
	Jätehuolto, ml. rasvakaivot		X
	Ilmastointi, ml. nuohous		X

	Jäähdytys		X
	Hissit		X
<b>C</b>	<b>Koko kiinteistö palvelevat ja hallinnanjakosopimuksen perusteella Vuokranantajan vastuulla olevat</b>		
	Kiinteistöhoito	X	
	Turvajärjestelyt, vartiointi	X	
	Lämpöhuolto	X	
	Sähköhuolto	X	
	Vesihuolto	X	
	Erikoislaitahuolto, kiinteistö	X	
	Siivous	X	
	Jätehuolto, ml. rasvakaivot	X	
	Ilmastointi, ml. nuohous	X	
	Jäähdytys	X	
	Hissit	X	

**TAULUKKO 2: PERUSKORJAUS- JA KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAUTUMINEN**

Tehtävä	Vastuutaho			
	Peruskorjaukset		Kunnossapitovastuu	
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen
<b>Peruskorjaus- ja kunnossapitotyöt tontilla ja rakenteissa, esim.</b>				
Rakennuksen kantava runko	X		X	
Rakennuksen vesieristys	X		X	
Lämmöneristeet	X		X	
Julkisivut	X		X	
Yläpohjan ja vesikaton varusteet, esim. räystäät, yläpohjavarusteet, kattoikkunat	X		X	
Ikkunat	X			X
Ulko-ovet	X			X

<b>Peruskorjaus- ja kunnossapitotyöt Vuokralaisen käytössä oleviin teknisiin järjestelmiin, jotka sijaitsevat Vuokrakohhteessa ja palvelevat vain Vuokralaista (eli pl. jäljempänä kohdassa B todetut)</b>				
A	Peruskorjaukset		Kunnossapitovastuu	
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen
Lämmitysjärjestelmä, ml. putkisto	X			X
Termostaatit ja säätimet	X			X
Vesi- ja viemäriputkisto				
• Rakenteiden sisällä kiinteistöön kuuluvat	X			X
• Kalusteille rakennetut	X			X
Vesikalusteet liitännäjohtuksineen	X			X
Ilmastointijärjestelmät				

• Vuokralaisen käyttöön rakennetulla osalla osuudelta	X			X
Taloautomaatiojärjestelmät				
• Vuokralaisen käyttöön rakennetulla osalla osuudelta	X			X
Sähköjärjestelmät				
• Yksinomaan vuokralaisen tiloihin rakennetulta osalta	X			X
Tilojen sähkölaitteet, ml. vuokratilojen sähkökeskus	X			X
Puhelinverkko	X			X
Hissit				
• Uusiminen	X			X
• Korjaukset	X			X
Keittiölaitteet ja -kalusteet				
• Uusiminen		X		X
• Korjaukset		X		X
Esitystekniikkajärjestelmät ja -laitteet				
• Uusiminen		X		X
• Korjaukset		X		X
Vuokralaisen toimintaa palvelevat muut laitteet ja kalusteet		X		X

<b>Peruskorjaus- ja kunnossapitotyöt koko kiinteistöä palvelevien ja hallinnanjakosopimuksen perusteella Vuokranantajan vastuulla oleviin teknisiin järjestelmiin</b>				
<b>B</b>	<b>Peruskorjaukset</b>		<b>Kunnossapitovastuu</b>	
	<b>Vuokranantaja</b>	<b>Vuokralainen</b>	<b>Vuokranantaja</b>	<b>Vuokralainen</b>

Termostaatit ja säätimet	X		X	
Vesi- ja viemäriputkisto	X		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakenteiden sisällä kiinteistöön kuuluvat</li> </ul>			X	
Vesikalusteet liitännäjohtuksineen	X		X	
Ilmastointijärjestelmät				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vuokralaisen käyttöön rakennetulla osalla osuudelta</li> </ul>	X		X	
Taloautomaatiojärjestelmät				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vuokralaisen käyttöön rakennetulla osalla osuudelta</li> </ul>	X		X	
Sähköjärjestelmät				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Yksinomaan vuokralaisen tiloihin rakennetulta osalta</li> </ul>	X		X	
Tilojen sähkölaitteet, ml. vuokratilojen sähkökeskus	X		X	
Puhelinverkko	X		X	
Hissit				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Uusiminen</li> </ul>	X		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Korjaukset</li> </ul>	X		X	



## **VUOKRALAISEN ERITYISET VELVOITTEET**

Vuokrasopimuksen kohdassa 8.8 on sovittu Vuokralaisen velvollisuudesta hoitaa Vuokranantajan isännöintiä ja taloushallintoa.

*Isännöinnillä ja taloushallinnolla* tarkoitetaan Vuokranantajan yhtiön ja sen omistaman kiinteistön hoidon ja hallinnon edellyttämien tehtävien hoitamista lainsäädännön, viranomaisvaatimusten, hyvän kiinteistöhoitotavan ja voimassaolevien sopimusten sekä hyvän hallinto- ja kirjanpitoavan mukaisesti.