

VUOKRASOPIMUS

OSAPUOLET

Vuokranantaja: Kauppakeskus Hansa Ky	Puhelin:
Osoite: Eerikinkatu 15, 4.krs 02100 Turku	Y-tunnus: 1624536-0
Yhteyshenkilö: Timo Palviainen	Puhelin: +358 400 668 862
Vuokranmaksutili: FI 28 3131 1001 5355 03	Sähköposti: timo.palviainen@hansakortteli.fi

Vuokralainen: Turun kaupunki, Tilapalvelut	Y-tunnus: 0204819-8	
Osoite: Linnankatu 90	Puhelin:	
Postinumero: 20101	Postitoimipaikka: Turku	
Yhteyshenkilö: Leevi Luoto	Sähköposti: leevi.luoto@turku.fi	Puhelin: +358505589365

VUOKRAKOHDE

Kiinteistökohte: Kauppakeskus Hansa			
Osoite: Eerikinkatu 15 (Antintalo)	Postinumero: 20100	Postitoimipaikka: Turku	
Käyttötarkoitus: Nuorisotila		Toimiala: Toimisto-nuorisotila	
Vuokratut tilat	Tilanumerointi tai muu yksilöinti	Kerros/muu sijainti	Pinta-ala noin
<input checked="" type="checkbox"/> Liiketilat	0A-02-11	2.	167,5 m ²
	0A-03-06	3.	53,5 m ²
<input type="checkbox"/> Varasto			
<input type="checkbox"/> Sosiaalitalan pukukaapit			Pinta-ala yhteensä
<input type="checkbox"/> Toimistotila			noin 221 m ²
Liiketilat on tarkemmin kuvattu liitteessä 1 (pohjapiirustus). Vuokran määrä ei ole pinta-ala perusteinen. Katso muut ehdot.			

VUOKRA-AIKA

<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen	<input type="checkbox"/> Tois- taiseksi	Alkamispäivä 1.3.2022	Päätymispäivä 29.2.2024	Hallintaoikeus al- kaa 1.3.2022	Vuokranmak- suvelvollisuus alkaa 1.3.2022
Sopimus on määräai- kainen ja päättyy il- man irtisanomista so- vittuna päätymis- ajankohtana					

VUOKRA

Vuokra muodostuu **liiketilän pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta**. Eräpäivä on kunkin maksukuukauden 2. päivä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Liiketilän pääomavuokra	1304,76 eur/ kk	Varaston pääomavuokra	-
-------------------------	-----------------	-----------------------	---

Liiketilän ylläpitovuokra	1865,24 eur/ kk	Varaston ylläpitovuokra	-
ks. muut ehdot			
Markkinointimaksu	- eur/ kk	Sosiaalitalan pukukaapit	- eur/kk
<input checked="" type="checkbox"/> Vuokralaisen liiketoiminta on arvonlisäverollista. Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin, maksuihin ja korvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. <input type="checkbox"/> Vuokralaisen toiminta ei ole arvonlisäverollista. Vuokrasopimuksen arvonlisäveroa koskevia ehtoja ei sovelleta tähän vuokrasopimussuhteeseen.			
Erilliskorvaukset: Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle erilliskorvaukset käyttämästään sähköstä, vedestä sekä jätevedestä vuokrasopimuksen ehtojen kohdan 2 mukaisesti.			
Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että vuokranantaja ja vuokralaisen omistava kiinteistöyhtiö voivat niin halutessaan sopia keskenään toimintatavasta, jonka mukaan kiinteistöyhtiö laskuttaa suoraan vuokralaiselta sellaisia erillis- ja käyttökorvauksia ja muita vastaavia maksuja, joista vuokralainen tämän sopimuksen mukaan vastaa vuokranantajalle. Vuokranantaja toteaa, että mikäli näin toimitaan, katsotaan kiinteistöyhtiölle tapahtunut maksu päteväksi myös vuokranantajaa kohtaan.			

VUOKRAN TARKISTAMINEN

Kaikki vuokrat pois lukien ylläpitovuokra tarkistetaan indeksimuutoksen mukaan seuraavasti:

Tarkistustyyppi: indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan: Elinkustannusindeksi (1951:10=100)	
Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi: 12/2021	Pisteluku julkaistaan myöhemmin	
Tarkistuskuukausi: tammikuu ja heinäkuu (kaksi kertaa vuodessa) Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisesti. Mikäli tarkistuskuukauden indeksin pisteluku on edellistä tarkastuspistelukua alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta		
Tarkistuksen lisätieto: Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien ilman erillistä vuokranantajan ilmoitusta. Ensimmäinen vuokrantarkastus tapahtuu heinäkuussa 2022.		

SOPIMUSVAKUUS

Ei sopimusvakuutta

Vakuuden määrä yhteensä	Vakuuslaji	Viimeinen toimituspäivämäärä
	Rahavakuus Vakuustalletus tai pankkitakaus	

Muut ehdot

<p>Jäljempänä sivut 4-10, kohdat 1-24</p> <p>Mikäli vuokralaisen toiminta aiheuttaa vuokratun tilan läheisyydessä tai sen ympäristössä häiriöitä ja turvallomuutta muille kauppakeskuksen asiakkaille sekä kauppakeskuksen työntekijöille ja edellä mainituista asioista on tehty kirjallinen huomautus ja yhteisestä neuvotteluista huolimatta tilanteeseen ei löydy ratkaisuja, niin vuokranantajalla on yksipuolinen oikeus päättää vuokrasopimus määräaikaikaisuudesta huolimatta kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla.</p>
--

Ylläpituokraa maksetaan perustuen arvioon ylläpituokran määrästä. Arvio määritetään kullekin kalenterivuodelle vuokranantajan laatimassa budjetissa, josta toimitetaan vuokralaiselle kopio ennen kunkin kalenterivuoden alkua.

Vuokranantaja ilmoittaa viimeistään aina seuraavan kalenterivuoden huhtikuussa vuokralaiselle edellisen kalenterivuoden todellisten ylläpitokustannusten kertymän. Todellista kertymää verrataan maksettuun arvioon ja alitai ylijäämä veloitetaan vuokralaiselta tai palautetaan vuokralaiselle, mikäli kustannukset poikkeavat arvioidusta yli 5 %.

Vuokranantaja sitoutuu pyrkimään kaupallisesti kohtuullisin ja tarkoituksenmukaisin keinoin pitämään ylläpitokustannukset kokonsa, laatunsa, ominaisuuksiensa ja sijaintinsa puolesta verrattavissa olevien kiinteistöjen kustannuksiin verrattavissa olevalla tasolla.

Vuoden 2022 ylläpituokran arviolaskelma on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

Ennen vuokra-ajan alkua tehtävät muutostyöt

Vuokranantaja tekee ja vastaa:

Pääoven säädöt ja fiksaus
 Valaistuksen säätö ja ryhmittely
 Sisäänkäynnin kivetyksen saumaus ja kulmaus listat
 Tilojen välisen kynnyksen poisto, aukon levennys ja palopostin siirto
 Seinän jalkalistalaattojen kunnostus (irronneiden kiinnitys)
 Ulkoikkunoiden suojaraudat (törmäyssuoja/turvakalvo)
 Paloilmoitinlaitteiston ja hätäkuulutusjärjestelmän päivitys
 Virtavikasuojat pistorasioihin
 Wc-tilojen fiksaus + ao. lvi-työt
 Yleisvalatusten huolto
 3. krs keittiön kunnostus ja liesituulettimen, liesitason ja jääkaapin hankinta
 Tilojen (seinä/katot 2 krs + 3 krs) pinta- ja huoltomaalaukset

Liitteet

1. Pohjapiirustus, liiketila
2. Vastuunjakotaulukko
3. Ylläpituokran arviolaskelma v. 2022

Paikka, aika ja allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tämä sopimus astuu voimaan, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Paikka ja aika	Paikka ja aika
Vuokranantaja Kauppakeskus Hansa Ky	Vuokralainen
Ari Talja	Allekirjoitus ja nimenselvennys
Timo Palviainen	

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. Arvonlisävero ja muut verot

Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu pitämään vuokratut tilat koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä.

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki joko kiinteistöyhtiölle tai vuokranantajalle aiheutuvat vahingot ja menetykset mukaan lukien mahdolliset veronlisäykset ja viivästysseuraamukset, jos vuokralainen rikkoo sopimusta tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa velvoitteen palauttaa tehtyjä vähennyksiä. Vuokralainen on korvausvelvollinen myös, mikäli hänen seuraajansa aiheuttaa vahingon vuokralaisen siirrettyä vuokrattujen tilojen hallinnan tai vuokrasopimuksen vastoin siirron kieltävää ehtoa.

Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut ja kustannukset täysimääräisesti, mm. mahdollisesta arvonlisäveron vähennysten palautuksesta aiheutuvat kulut ja kustannukset.

Arvonlisäveron määrä lasketaan käyttäen kulloinkin eräpäivänä voimassa olevaa arvonlisäverokantaa.

Mahdolliset julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräämät, mahdolliset vuokraustoimintaan kohdistuvat uudet verot ja vastaavat maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan voimaantulostaan lukien.

2. Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vesi- ja jätevesikustannuksista erillisen mittauksen mukaisesti, tai siltä osin kuin mittareita ei ole tai ei voida käyttää, vuokralaisen maksama osuus arvioidaan aiheuttamisperiaatteella luotettavalla tavalla vastaamaan vuokrakohteessa tapahtuvan vesi- ja jätevesikulutuksen osuutta kauppakeskuksen kokonaiskulutuksesta.

Vuokranantaja veloittaa, mikäli liiketilassa ei ole omaa sähkön kulutuksen mittausta, erilliskorvauksena vuokratuissa tiloissa käytetyn sähkön mittarin osoittaman kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on paikallisen sähköyhtiön jakelutariffin mukainen hinta lisätyn kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkön toimittamisesta vuokrattuihin tiloihin. Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä sähkön toimittamisesta suoraan sähköntoimittajan kanssa paitsi niissä tapauksissa kun tilassa on oma sähkömittari.

Erilliskorvaukset laskutetaan erikseen. Arviointiperusteisina ne laskutetaan kuukausittain ko. kuukauden vuokramaksuun liittyen.

3. Vuokrattujen tilojen kunto

Vuokrattujen tilojen rakentaminen ja kunto vuokrasopimuksen alkaessa

Vuokrattujen tilojen varustelu ja kunto on kuvattu liitteessä 1 Vastuunjakotaulukko.

Mahdollisista vuokra-ajan alkuun mennessä tehtävistä muutostöistä on sovittu vuokrasopimuksen allekirjoitusosan kohdassa "Ennen vuokra-ajan alkua tehtävät muutostyöt". Vuokralainen vastaa oman käyttötarkoituksensa mahdollisesti edellyttämistä laite-, kaluste- ym. investoinneista.

Vuokrattujen tilojen kunnossapito ja muutostyöt vuokrasopimuksen aikana

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokratuille tiloille aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja ylläpitämisestä, kuten esimerkiksi viranomais määräysten aiheuttamista muutostyövaatimuksista vuokratuissa tiloissa sekä vuokratilan sisäisistä korjauksista, kuten pintakäsittelystä, maalauksesta, tapetoinnista ja lattianpäällysteiden uusimisesta, vuokratilan sisäisistä ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä korjauksista ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattuun tilaan itse hankkimiensa koneiden, laitteiden ja muiden järjestelmien ylläpidosta samoin kuin yksin vuokrattuja tiloja palvelevien vuokranantajan hankkimien koneiden, laitteiden ja järjestelmien ylläpidosta. Rasvakanavien puhdistuksesta ja rasvakaivojen puhdistuksesta vastaa vuokranantaja vuokralaisen kustannuksella.

Lisäksi vuokralainen vastaa huoneiston sisällä tapahtuvasta vartioinnista, kaikkien ikkunapintojen (sisä- ja ulkopinnan ikkunoiden) ja lasikatteiden puhdistamisesta, sisätilojen siivouksesta, lamppujen vaihdosta, mainoskylttien

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

Edelleen on sovittu, että vuokralainen vastaa huoneiston ikkunoille ja lasipinnoille mistä syystä tahansa aiheutuneista vahingoista silloinkin, kun vahinko on syntynyt muusta kuin vuokralaisen tuottamuksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä vuokratuissa tiloissa muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Luvan myöntämisen yhteydessä sovitaan muutostöiden paikoilleen jättämisestä, korvauksista ja purkamisesta / pois viemisestä vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokrattujen tilojen kunto vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokratut tilat luovuttaa vuokranantajalle liitteessä 1 Hankintarajaus ja vastuunjakotaulukko kuvatun mukaisessa kunnossa lukuun ottamatta huoneiston normaalia kulumista, jollei jäljempänä sovitusta muuta johdu.

Mikäli huoneistoon on tehty vuokrasopimuksen alkaessa vuokralaismuutoksia tai erillishankintoja taikka vuokrasuhteen kestäessä vuokralaisen tekemiä muita muutoksia, noudatetaan niiden paikoilleen jättämisen, korvausten ja purkamisen / pois viemisen suhteen sitä, mitä vuokralaismuutoksia, erillishankintoja tai vastaavasti myöhempiä muutoksia tehtäessä on sovittu. Mikäli asiasta ei ole sovittu, on vuokranantajalla oikeus pitää vuokrattuihin tiloihin tehdyt vuokralaismuutokset, erillishankinnat tai myöhemmät muutokset ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta poistamaan kustannuksellaan vuokralaismuutokset, erillishankinnat ja myöhemmin tehdyt muutokset ja saattamaan vuokratut tilat perusvarustelukuvauksessa kuvatun liitteen 1 (Hankintarajaus ja vastuunjakotaulukko) mukaisiksi.

Jos vuokratut tilat eivät ole edellisissä kappaleissa tarkoitettussa kunnossa vuokrasuhteen päätyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näistä toimenpiteistä syntyneiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta.

4. Vuokraoikeuden siirto ja vuokrakohteen edelleenvuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan, siirtokielto koskee myös liikkeenluovutustilanteita, eikä ottaa vuokrattuihin tiloihin alivuokralaisia eikä myöskään edelleen vuokrata vuokrattuja tiloja taikka muutoin luovuttaa tiloja kolmannelle.

Jos vuokrasopimus on siirrettävissä kolmannelle osapuolelle tai huoneisto saadaan edelleen vuokrata, sitoutuu vuokralainen siirtämään myös sovitut velvoitteet siten, että ne sitovat uutta vuokralaista tai edelleenvuokralaista.

5. Käyttötarkoitus

Vuokralainen on velvollinen harjoittamaan liiketiloissa aktiivista, sivulla 1 sovitun käyttötarkoituksen ja toiminnallisen konseptin mukaista liiketoimintaa vuokrasopimuksen loppuun asti sekä noudatettava kiinteistön käytöstä annettuja järjestysmääräyksiä. Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa ei vuokratuissa tiloissa saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa kohdassa käyttötarkoitus on mainittu. Sovittua käyttötarkoitusta tulkitaan suppeasti, koska vuokratut tilat sijaitsevat kauppakeskuksessa, johon liikkeet on sijoitettu muodostamaan asiakkaille houkuttelevan kaupallisen kokonaisuuden.

6. Vuokralaisen velvollisuudet vuokrakohtetta käytettäessä

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattaviksi kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolella sellaisten rakennelmien, järjestelmien ja laitteiden kunnossapidosta, jotka palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa.

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää mainosvälineitä, kuten liiketunnuksiaan, kilpiä, valomainoksia, opasteita, ikkunateippauksia yms. vain vuokranantajan erillisellä luvalla ja vuokranantajan hyväksyntään paikkoihin. Myymälän ulkopuoliset mainos- yms. kyltit ja rakenteet tulee etukäteen hyväksyttävä kiinteistön omistajalla sekä tarvittaessa rakennusvalvontaviranomaisilla. Mainoksien, kylttien ja rakenteiden tulee sopeutua kauppakeskuksen yleisilmeeseen. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista.

Vuokranantajalla on oikeus periä kauppakeskuksen julkisivuun ja/tai mainostorniin kiinnitettävistä mainosvälineistä erikseen sovittavaa mainostilan vuokraa. Vaadittavat viranomaisluvut vuokranantaja hankkii vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mainosvälineidensä kunnossapidosta koko vuokrasuhteen ajan.

Mikäli vuokralainen ei hoida vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta velvollisuuksiaan mainosvälineiden kunnossapidosta 14 vuorokauden kuluessa, on vuokranantajalla oikeus korjauttaa tai poistaa mainosväline ja periä tästä syntyneet kustannukset vuokralaiselta. Mikäli mainosväline aiheuttaa välitöntä vaaraa, se on korjattava välittömästi.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös mainosvälineidensä poistamisesta ja poistamisesta aiheutuneiden jälkien siistimisestä ja paikkaamisesta vuokratun tilan ja/tai mainostilan vuokra-ajan päättyessä. Vuokrattuihin tiloihin kuulumattomien käytävätilojen käyttö myynti-, mainos- tai esittelytiloina on ilman vuokranantajan erillistä lupaa kielletty. Mainostelineitä ja tuote-esittelyjä saa tehdä vain kiinteistöjen osoittamille paikoille kauppakeskuksen käytävä- sekä aulatiloiissa. Näihin liittyen ohjeistuksen saa kauppakeskusjohtolta tai kiinteistön omistajalta.

Huolimatta siitä mitä ylläpidosta on tässä sovittu, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista.

7. Vuokranantajan suorittamat korjaustyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tilassa tehtävistä korjauksista vähintään kahta (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi, sekä huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Olen- naista haittaa vuokrattujen tilojen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista vuokratuissa tiloissa on ilmoitettava kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokralaisella on oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrattuja tiloja ei ole voitu käyttää tai jona vuokratut tilat eivät ole olleet vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vuokranantajan suorittamien korjaus- ja muutostöiden vuoksi tai jos vuokrattujen tilojen puutteellinen kunto johtuu vuokranantajan syyksi luet- tavasta laiminlyönnistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralennukseen, mikäli vuokranantaja on suorittanut korjaus- ja muutostöitä vuokralaisen laiminlyönnin, huolimattomuuden tai vuokralaisen vastattavaksi kuuluvan va- hingin vuoksi.

Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratusta tilasta kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivaroja esim. ve- sijohtoja, viemäreitä, sähkö- ja tiedonsiirtoreittejä yms. varten ilmoitettuaan niistä ennen töiden suorittamista. Tässä ehdossa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

8. Vuokralaisen suorittamat muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokratuissa tiloissa muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

9. Toimenpiteet vuokrattujen tilojen ulkopuolella

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

10. Kauppakeskuksen aukioloajat

Kauppakeskuksen tavoitteena on pitää siinä toimivilla liikkeillä yhtenäiset aukioloajat.

Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vuokratuissa tiloissa noudatettavat aukioloajat keskenään.

11. Vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöyhtiö on vakuuttanut kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövakuu- tus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hallinnoimissa tiloissa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai vuokralaisen liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mah- dollisista vahingoista, joita huoneistossa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahin- goista huoneistossa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan omaisuutensa vuokranantajalle, kiinteis- tönomistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai rakennuksen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kus- tannukset vuokranantajalle täysimääräisesti.

Vuokralainen vastaa kiinteistössä olevan omaisuutensa vakuuttamisesta ja muista kiinteistön käyttöön ja toimintaansa liittyvistä vakuutuksistaan (esimerkiksi ikkunoihin kohdistuva ilkivalta- ja toiminnan keskeytysvakuutus).

12. Autopaikoitus

Kauppakeskuksen autopaikoitus on ensisijaisesti tarkoitettu kauppakeskuksen asiakkaille, ja vuokralaisen on huolehdittava, että vuokralaisen henkilökunnan autoja ei pysäköidä kuin sellaisille autopaikoille, jotka kauppakeskus on mahdollisesti osoittanut kauppakeskuksen henkilökunnan autoille tai jotka vuokralainen on erikseen vuokrannut.

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee ehdottomasti noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja tai kauppakeskusyhtiö on vuokralaiselle antanut.

13. Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan vuokrakohteen kiinteistön kulunvalvontatunnisteet sekä jos vuokratut tilat on vuokranantajan toimesta varustettu lukolla, tilojen avaimet, kuittausta vastaan hallinnan luovutuksen yhteydessä edellyttäen että vuokrasopimus on allekirjoitettu ja sopimusvakuus on toimitettu.

Vuokralainen vastaa siitä, että kulunvalvontatunnistetta ja avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli kulunvalvontatunnisteita tai avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien kiinteistön lukkojen sarjoituksen. Vuokranantaja ei järjestä avainhuoltoa, jollei siitä erikseen sovita.

14. Jätehuolto

Roskien ja jätteiden säilytys vuokratuissa tiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien erillisten lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

15. Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja kauppakeskuksen mahdollisia omia ympäristösääntöjä.

16. Tilojen turvallinen käyttö

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrattuja tiloja ja mahdollisia yhteiskäyttötiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

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 kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

17. Suojelusuunnitelma ja omaehtoinen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen varautumaan asianomaisessa kohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin omatoimisesti kykenee.

Vuokranantaja tai hänen edustajansa ja vuokralaiset huolehtivat yhteistyössä rakennuksessa yhteisesti tarvittavien pelastustoimilain edellyttämien toimenpiteiden suunnittelusta, joita tarvitaan varauduttaessa asianomaisessa kohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja pelastustoimenpiteissä.

18. Rakennuksen turvallisuus

Rakennuksen uloskäynnit käytävineen 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 ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

19. Poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Tilat on luovutettava muuttopäivänä takaisin vuokranantajan hallintaan siinä kunnossa kuin tässä sopimuksessa on sovittu.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan ennen sopimuksen päättymistä vuokraamissaan tiloissa perussiivouksen ja tyhjentämään tilat omistamistaan koneista, laitteista ja kalusteista sekä muusta irtaimesta omaisuudesta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta sekä poistamaan tiloista ja näyteikkunoista mainosvalot, teipit, kyltit yms.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättymishetken mennessä kustannuksellaan poistamaan myös muualle kauppakeskuksen alueelle omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa tai muutoin vastuullaan olevat kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjaamaan niiden poistamisesta johtuvat jäljet, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa "Poismuutto" sovittuja velvoitteitaan, on vuokranantajalla oikeus teettää sovitut työt ja toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella ja menetellä vuokrattuihin tiloihin tai muualle kauppakeskuksen tiloihin jätetyn omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näiden töiden toimenpiteiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta.

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen ei saa korvausta asiakaspiiriin vähentymisestä muuton johdosta, muutokustannuksista tai muusta sellaisesta.

20. Goodwill-arvo

Vuokralainen hyväksyy ja ymmärtää, että huoneistolle ei muodostu Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettua ns. goodwill-arvoa, koska se sijaitsee kauppakeskuksessa ja koska huoneistoa liikepaikkana on markkinoitu muiden kauppakeskuksen yrittäjien ja vuokranantajan yhteistoimin.

Kauppakeskuskokonaisuus on itsessään kokonaisuutena vuokra-arvoa omaava liikepaikka, joka koostuu myymälöistään ja muista liikepaikoistaan, ja joka toimii ja jota markkinoidaan pitkäjänteisesti yhtenä kokonaisuutena kauppakeskuksen kaikkien yrittäjien ja vuokranantajan yhteistoimin. Huoneisto liikepaikkana on näin erottamaton osa kauppakeskuskokonaisuutta, eikä sille muodostu erillistä goodwill-arvoa.

21. Salassapito

Tämä sopimus, siihen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat osapuolten kesken luottamuksellisia, eikä niitä saa luovuttaa kolmansille ilman toisen osapuolen antamaa suostumusta taikka lain tai lain nojalla annettujen asetusten ja määräysten määräämää velvoitetta. Vuokranantajalla on kuitenkin mahdollisessa vuokraohteen myyntitilanteissa oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta vuokraohteen ostajaehdokkailla ja tämän neuvonantajille ns. due diligence -tarkastuksen tekemiseksi.

Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päättyttyä.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina. Vuokranantajalla on oikeus käyttää tämän sopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisessaan raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking-tutkimuksissa.

22. Toiminnan lainmukaisuus

Vuokralainen vastaa siitä, että sen huoneistossa ja kauppakeskuksessa harjoittama toiminta on Suomessa kulloinkin voimassa olevien lakien ja säännösten mukaista ja että sen toiminnalle on olemassa tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdolliset poikkeamat vuokranantajalle välittömästi.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokraohteessa ympäristö- ja muita tarkastuksia ja lopettaa lakien tai säännösten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus kaikki vahingot kattavaan korvaukseen vuokralaisen mahdollisen lakien ja säännösten vastaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien seuraamusten osalta.

23. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Annettujen ohjeiden rikkomisesta vuokranantajalle tai kauppakeskusyhtiölle aiheutuneista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Mikäli tässä liitteessä olevien ehtojen noudattaminen laiminlyödään annetusta kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään 1 kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos laiminlyönti on toistuvaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

Tässä sopimuksessa määritellyn yhteistoiminnan ja siihen liittyvien velvoitteiden laiminlyönnistä on vuokranantaja oikeutettu lisäksi perimään 12 % korotetun kokonaisvuokran joko yhden kuukauden osalta tai niin kauan kuin laiminlyönti jatkuu.

Ellei tässä sopimuksessa muuta sovita, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tässä sopimussuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Tästä sopimuksesta on voitu laatia vieraskielisiä käännöksiä, joita ei kuitenkaan ole pidettävä virallisina sopimus-versioina.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse, mutta mikäli sovintoa ei näin saavuteta, ratkaistaan erimielisyydet välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjä noudattaen yhden välimiehen kokoonpanossa. Ulosottoperuste riidattomalle ja eräänntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrattujen tilojen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. Arvonlisävero ja muut verot

Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu pitämään vuokratut tilat koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä.

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki joko kiinteistöyhtiölle tai vuokranantajalle aiheutuvat vahingot ja menetykset mukaan lukien mahdolliset veronlisäykset ja viivästysseuraamukset, jos vuokralainen rikkoo sopimusta tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa velvoitteen palauttaa tehtyjä vähennyksiä. Vuokralainen on korvausvelvollinen myös, mikäli hänen seuraajansa aiheuttaa vahingon vuokralaisen siirrettyä vuokrattujen tilojen hallinnan tai vuokrasopimuksen vastoin siirron kieltävää ehtoa.

Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut ja kustannukset täysimääräisesti, mm. mahdollisesta arvonlisäveron vähennysten palautuksesta aiheutuvat kulut ja kustannukset.

Arvonlisäveron määrä lasketaan käyttäen kulloinkin eräpäivänä voimassa olevaa arvonlisäverokantaa.

Mahdolliset julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräämät, mahdolliset vuokraustoimintaan kohdistuvat uudet verot ja vastaavat maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan voimaantulostaan lukien.

2. Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vesi- ja jätevesikustannuksista erillisen mittauksen mukaisesti, tai siltä osin kuin mittareita ei ole tai ei voida käyttää, vuokralaisen maksama osuus arvioidaan aiheuttamisperiaatteella luotettavalla tavalla vastaamaan vuokrakohteessa tapahtuvan vesi- ja jätevesikulutuksen osuutta kauppakeskuksen kokonaiskulutuksesta.

Vuokranantaja veloittaa, mikäli liiketilassa ei ole omaa sähkön kulutuksen mittausta, erilliskorvauksena vuokratuissa tiloissa käytetyn sähkön mittarin osoittaman kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on paikallisen sähköyhtiön jakelutariffin mukainen hinta lisätynä kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkön toimittamisesta vuokrattuihin tiloihin. Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä sähkön toimittamissopimusta suoraan sähköntoimittajan kanssa paitsi niissä tapauksissa kun tilassa on oma sähkömittari.

Erilliskorvaukset laskutetaan erikseen. Arviointiperusteisina ne laskutetaan kuukausittain ko. kuukauden vuokramaksuun liittyen.

3. Vuokrattujen tilojen kunto

Vuokrattujen tilojen rakentaminen ja kunto vuokrasopimuksen alkaessa

Vuokrattujen tilojen varustelu ja kunto on kuvattu liitteessä 1 Vastuunjakotaulukko.

Mahdollisista vuokra-ajan alkuun mennessä tehtävistä muutostöistä on sovittu vuokrasopimuksen allekirjoitusosan kohdassa "Ennen vuokra-ajan alkua tehtävät muutostyöt". Vuokralainen vastaa oman käyttötarkoituksensa mahdollisesti edellyttämistä laite-, kaluste- ym. investoinneista.

Vuokrattujen tilojen kunnossapito ja muutostyöt vuokrasopimuksen aikana

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokratuille tiloille aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja ylläpitämisestä, kuten esimerkiksi viranomaismääräysten aiheuttamista muutostyövaatimuksista vuokratuissa tiloissa sekä vuokratilan sisäisistä korjaustöistä, kuten pintakäsittelystä, maalauksesta, tapetoinnista ja lattianpäällysteiden uusimisesta, vuokratilan sisäisistä ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä korjaustöistä ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrattuun tilaan itse hankkimiensa koneiden, laitteiden ja muiden järjestelmien ylläpidosta samoin kuin yksin vuokrattuja tiloja palvelevien vuokranantajan hankkimien koneiden, laitteiden ja järjestelmien ylläpidosta. Rasvakanavien puhdistuksesta ja rasvakaivojen puhdistuksesta vastaa vuokranantaja vuokralaisen kustannuksella.

Lisäksi vuokralainen vastaa huoneiston sisällä tapahtuvasta vartioinnista, kaikkien ikkunapintojen (sisä- ja ulkopinnan ikkunoiden) ja lasikatteiden puhdistamisesta, sisätilojen siivouksesta, lamppujen vaihdosta, mainoskylttien kunnossapidosta ja siisteydestä. Hallinnassaan olevien ikkunoiden, lasiovien ja vitriininomaisten osien huollosta, hoidosta ja siivouksesta vuokralainen sitoutuu vastaamaan riittävin väliajoin omalla kustannuksellaan.

Edelleen on sovittu, että vuokralainen vastaa huoneiston ikkunoille ja lasipinnoille mistä syystä tahansa aiheutu- neista vahingoista silloinkin, kun vahinko on syntynyt muusta kuin vuokralaisen tuottamuksesta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä vuokratuissa tiloissa muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Luvan myöntämisen yhteydessä sovitaan muutostöiden paikoilleen jättämisestä, korvauksista ja purkamisesta / pois viemisestä vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokrattujen tilojen kunto vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokratut tilat luovuttaa vuokranantajalle liitteessä 1 Hankintarajaus ja vastuun- jakotaulukko kuvatun mukaisessa kunnossa lukuun ottamatta huoneiston normaalia kulumista, jollei jäljempänä sovitusta muuta johdu.

Mikäli huoneistoon on tehty vuokrasopimuksen alkaessa vuokralaismuutoksia tai erillishankintoja taikka vuokra- suhteen kestäessä vuokralaisen tekemiä muita muutoksia, noudatetaan niiden paikoilleen jättämisen, korvausten ja purkamisen / pois viemisen suhteen sitä, mitä vuokralaismuutoksia, erillishankintoja tai vastaavasti myöhempiä muutoksia tehtäessä on sovittu. Mikäli asiasta ei ole sovittu, on vuokranantajalla oikeus pitää vuokrattuihin tiloihin tehdyt vuokralaismuutokset, erillishankinnat tai myöhemmät muutokset ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta poistamaan kustannuksellaan vuokralais- muutokset, erillishankinnat ja myöhemmin tehdyt muutokset ja saattamaan vuokratut tilat perusvarustelukuvauk- sessa kuvatun liitteen 1 (Hankintarajaus ja vastuunjakotaulukko) mukaisiksi.

Jos vuokratut tilat eivät ole edellisissä kappaleissa tarkoitettussa kunnossa vuokrasuhteen päätyttyä, vuokranan- tajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näistä toimenpiteistä syntyneiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta.

4. Vuokraoikeuden siirto ja vuokrakohteen edelleenvuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan, siirtokielto koskee myös liikkeenluovutustilanteita, eikä ottaa vuokrattuihin tiloihin alivuokralaisia eikä myöskään edelleen vuokrata vuokrattuja tiloja taikka muutoin luovuttaa tiloja kolmannelle.

Jos vuokrasopimus on siirrettävissä kolmannelle osapuolelle tai huoneisto saadaan edelleen vuokrata, sitoutuu vuokralainen siirtämään myös sovitut velvoitteet siten, että ne sitovat uutta vuokralaista tai edelleenvuokralaista.

5. Käyttötarkoitus

Vuokralainen on velvollinen harjoittamaan liiketiloissa aktiivista, sivulla 1 sovitun käyttötarkoituksen ja toiminnalli- sen konseptin mukaista liiketoimintaa vuokrasopimuksen loppuun asti sekä noudatettava kiinteistön käytöstä an- nettuja järjestysmääräyksiä. Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa ei vuokratuissa tiloissa saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa kohdassa käyttötarkoitus on mainittu. Sovittua käyttötarkoitusta tulkitaan suppeasti, koska vuokratut tilat sijaitsevat kauppakeskuksessa, johon liikkeet on sijoitettu muodostamaan asiak- kaille houkuttelevan kaupallisen kokonaisuuden.

6. Vuokralaisen velvollisuudet vuokrakohtetta käytettäessä

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipy- mättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattaviksi kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolella sellaisten rakennelmien, järjestelmien ja laitteiden kunnossapidosta, jotka palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa.

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää mainosvälineitä, kuten liiketunnuksiaan, kilpiä, valomainoksia, opasteita, ikkunateippauksia yms. vain vuokranantajan erillisellä luvalla ja vuokranantajan hyväksyntään paikkoih- in. Myymälän ulkopuoliset mainos- yms. kyltit ja rakenteet tulee etukäteen hyväksyttävä kiinteistön omistajalla sekä tarvittaessa rakennusvalvontaviranomaisilla. Mainoksien, kylttien ja rakenteiden tulee sopeutua kauppakes- kuksen yleisilmeeseen. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista.

Vuokranantajalla on oikeus periä kauppakeskuksen julkisivuun ja/tai mainostorniin kiinnitettävistä mainosväli- neistä erikseen sovittavaa mainostilan vuokraa. Vaadittavat viranomaisluvut vuokranantaja hankkii vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mainosvälineidensä kunnossapidosta koko vuokrasuh- teen ajan.

Mikäli vuokralainen ei hoida vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta velvollisuuksiaan mainosvälineiden kunnossapidosta 14 vuorokauden kuluessa, on vuokranantajalla oikeus korjauttaa tai poistaa mainosväline ja periä tästä syntyneet kustannukset vuokralaiselta. Mikäli mainosväline aiheuttaa välitöntä vaaraa, se on korjattava välittömästi.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös mainosvälineidensä poistamisesta ja poistamisesta aiheutuneiden jälkien siistimisestä ja paikkaamisesta vuokratun tilan ja/tai mainostilan vuokra-ajan päättyessä. Vuokrattuihin tiloihin kuulumattomien käytävöiden käyttö myynti-, mainos- tai esittelytiloina on ilman vuokranantajan erillistä lupaa kielletty. Mainostelineitä ja tuote-esittelyjä saa tehdä vain kiinteistöjen osoittamille paikoille kauppakeskusten käytävä- sekä aulatiloissa. Näihin liittyen ohjeistuksen saa kauppakeskusjohtolta tai kiinteistön omistajalta.

Huolimatta siitä mitä ylläpidosta on tässä sovittu, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista.

7. Vuokranantajan suorittamat korjaustyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tilassa tehtävistä korjauksista vähintään kahta (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi, sekä huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Olenaisista haittaa vuokrattujen tilojen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista vuokratuissa tiloissa on ilmoitettava kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokralaisella on oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrattuja tiloja ei ole voitu käyttää tai jona vuokratut tilat eivät ole olleet vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vuokranantajan suorittamien korjaus- ja muutostöiden vuoksi tai jos vuokrattujen tilojen puutteellinen kunto johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, mikäli vuokranantaja on suorittanut korjaus- ja muutostöitä vuokralaisen laiminlyönnin, huolimattomuuden tai vuokralaisen vastattavaksi kuuluvan vahingon vuoksi.

Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratusta tilasta kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivaroja esim. vesijohtoja, viemäreitä, sähkö- ja tiedonsiirtoreittejä yms. varten ilmoitettuaan niistä ennen töiden suorittamista. Tässä ehdossa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

8. Vuokralaisen suorittamat muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokratuissa tiloissa muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

9. Toimenpiteet vuokrattujen tilojen ulkopuolella

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

10. Kauppakeskuksen aukioloajat

Kauppakeskuksen tavoitteena on pitää siinä toimivilla liikkeillä yhtenäiset aukioloajat.

Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vuokratuissa tiloissa noudatettavat aukioloajat keskenään.

11. Vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöyhtiö on vakuuttanut kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövuokaus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsevalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hallinnoimissa tiloissa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai vuokralaisen liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita huoneistossa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahingoista huoneistossa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan omaisuutensa vuokranantajalle, kiinteistönomistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai rakennuksen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti.

Vuokralainen vastaa kiinteistössä olevan omaisuutensa vakuuttamisesta ja muista kiinteistön käyttöön ja toimintaansa liittyvistä vakuutuksistaan (esimerkiksi ikkunoihin kohdistuva ilkivalta- ja toiminnan keskeytysvakuutus).

12. Autopaikoitus

Kauppakeskuksen autopaikoitus on ensisijaisesti tarkoitettu kauppakeskuksen asiakkaille, ja vuokralaisen on huolehdittava, että vuokralaisen henkilökunnan autoja ei pysäköidä kuin sellaisille autopaikoille, jotka kauppakeskus on mahdollisesti osoittanut kauppakeskuksen henkilökunnan autoille tai jotka vuokralainen on erikseen vuokrannut.

Vuokralaisen tai hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee ehdottomasti noudattaa niitä ohjeita, jotka vuokranantaja tai kauppakeskusyhtiö on vuokralaiselle antanut.

13. Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan vuokrakohteen kiinteistön kulunvalvontatunnisteet sekä jos vuokratut tilat on vuokranantajan toimesta varustettu lukolla, tilojen avaimet, kuittausta vastaan hallinnan luovutuksen yhteydessä edellyttäen että vuokrasopimus on allekirjoitettu ja sopimusvakuus on toimitettu.

Vuokralainen vastaa siitä, että kulunvalvontatunnistetta ja avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli kulunvalvontatunnisteita tai avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien kiinteistön lukkojen sarjoituksen. Vuokranantaja ei järjestä avainhuoltoa, jollei siitä erikseen sovita.

14. Jätehuolto

Roskien ja jätteiden säilytys vuokratuissa tiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien erillisten lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

15. Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja kauppakeskuksen mahdollisia omia ympäristösääntöjä.

16. Tilojen turvallinen käyttö

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrattuja tiloja ja mahdollisia yhteiskäyttötiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

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 kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

17. Suojelusuunnitelma ja omaehtoinen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen varautumaan asianomaisessa kohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin omatoimisesti kykenee.

Vuokranantaja tai hänen edustajansa ja vuokralaiset huolehtivat yhteistyössä rakennuksessa yhteisesti tarvittavien pelastustoimilain edellyttämien toimenpiteiden suunnittelusta, joita tarvitaan varauduttaessa asianomaisessa kohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja pelastustoimenpiteissä.

18. Rakennuksen turvallisuus

Rakennuksen uloskäynnit käytävineen 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 ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

19. Poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Tilat on luovutettava muuttopäivänä takaisin vuokranantajan hallintaan siinä kunnossa kuin tässä sopimuksessa on sovittu.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan ennen sopimuksen päättymistä vuokraamissaan tiloissa perussiivouksen ja tyhjentämään tilat omistamistaan koneista, laitteista ja kalusteista sekä muusta irtaimesta omaisuudesta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta sekä poistamaan tiloista ja näytekkunoista mainosvalot, teipit, kyltit yms.

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättymishetkeen mennessä kustannuksellaan poistamaan myös muualle kauppakeskuksen alueelle omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa tai muutoin vastuullaan olevat kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjaamaan niiden poistamisesta johdettavat jäljet, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tässä kohdassa "Poismuutto" sovittuja velvoitteitaan, on vuokranantajalla oikeus teettää sovitut työt ja toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella ja menetellä vuokrattuihin tiloihin tai muualle kauppakeskuksen tiloihin jätetyn omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näiden töiden toimenpiteiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta.

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen ei saa korvausta asiakaspiiriin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muusta sellaisesta.

20. Goodwill-arvo

Vuokralainen hyväksyy ja ymmärtää, että huoneistolle ei muodostu Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettua ns. goodwill-arvoa, koska se sijaitsee kauppakeskuksessa ja koska huoneistoa liikepaikkana on markkinoitu muiden kauppakeskuksen yrittäjien ja vuokranantajan yhteistoimin.

Kauppakeskuskokonaisuus on itsessään kokonaisuutena vuokra-arvoa omaava liikepaikka, joka koostuu myymälöistä ja muista liikepaikoistaan, ja joka toimii ja jota markkinoidaan pitkäjänteisesti yhtenä kokonaisuutena kauppakeskuksen kaikkien yrittäjien ja vuokranantajan yhteistoimin. Huoneisto liikepaikkana on näin erottamaton osa kauppakeskuskokonaisuutta, eikä sille muodostu erillistä goodwill-arvoa.

21. Salassapito

Tämä sopimus, siihen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat osapuolten kesken luottamuksellisia, eikä niitä saa luovuttaa kolmansille ilman toisen osapuolen antamaa suostumusta taikka lain tai lain nojalla annettujen asetusten ja määräysten määräämää veloitetta. Vuokranantajalla on kuitenkin mahdollisessa vuokrakohteen myyntitilanteissa oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta vuokra-kohteen ostajaehdokkaile ja tämän neuvonantajille ns. due diligence -tarkastuksen tekemiseksi.

Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina. Vuokranantajalla on oikeus käyttää tämän sopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisessaan raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking-tutkimuksissa.

22. Toiminnan lainmukaisuus

Vuokralainen vastaa siitä, että sen huoneistossa ja kauppakeskuksessa harjoittama toiminta on Suomessa kulloinkin voimassa olevien lakien ja säännösten mukaista ja että sen toiminnalle on olemassa tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdolliset poikkeamat vuokranantajalle välittömästi.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokrakohteessa ympäristö- ja muita tarkastuksia ja lopettaa lakien tai säännösten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus kaikki vahingot kattavaan korvaukseen vuokralaisen mahdollisen lakien ja säännösten vastaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien seuraamusten osalta.

23. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Annettujen ohjeiden rikkomisesta vuokranantajalle tai kauppakeskusyhtiölle aiheutuneista kustannuksista vastaa vuokralainen.

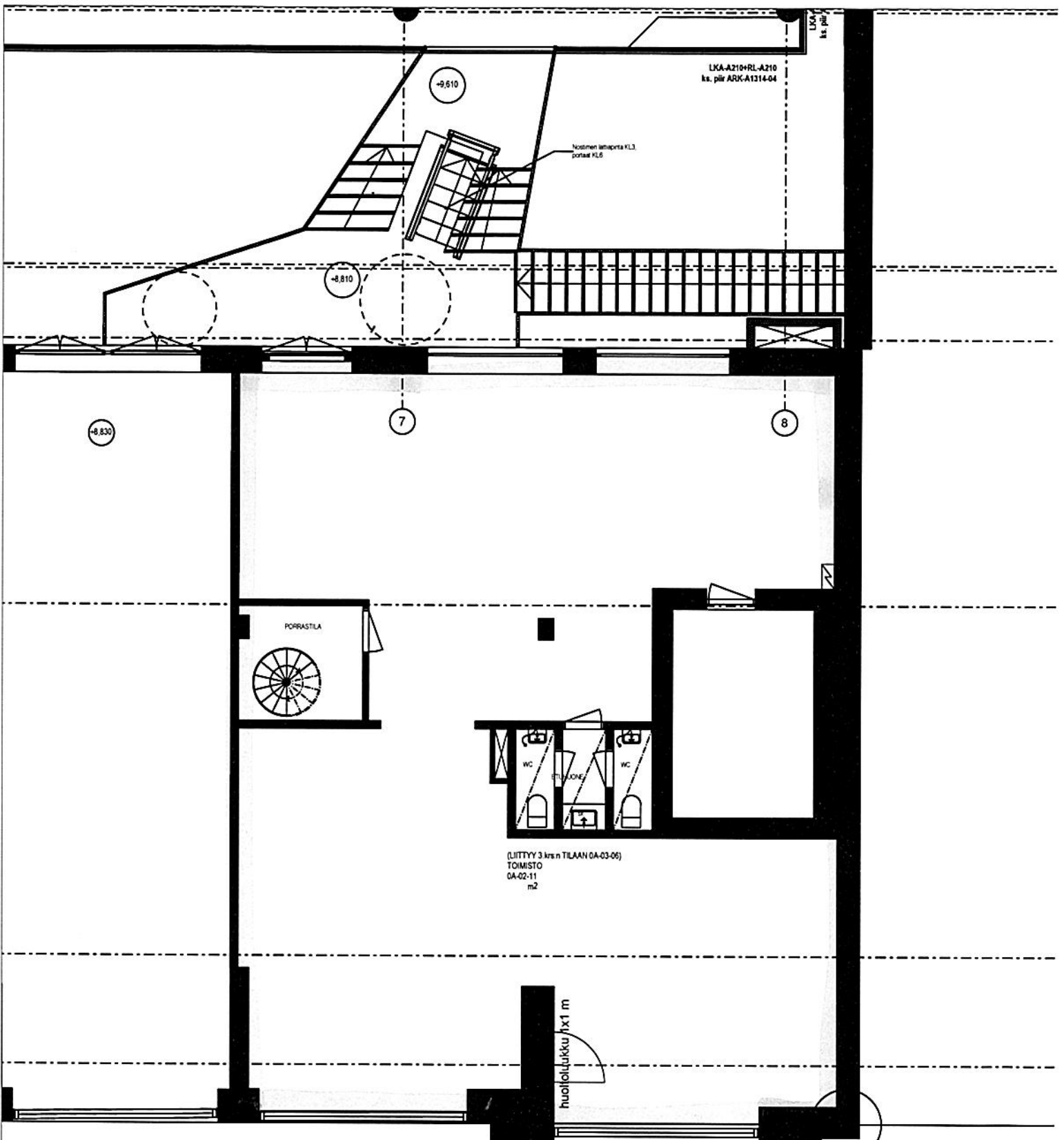
Mikäli tässä liitteessä olevien ehtojen noudattaminen laiminlyödään annetusta kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään 1 kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos laiminlyönti on toistuvaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

Tässä sopimuksessa määritellyn yhteistoiminnan ja siihen liittyvien velvoitteiden laiminlyönnistä on vuokranantaja oikeutettu lisäksi perimään 12 % korotetun kokonaisvuokran joko yhden kuukauden osalta tai niin kauan kuin laiminlyönti jatkuu.

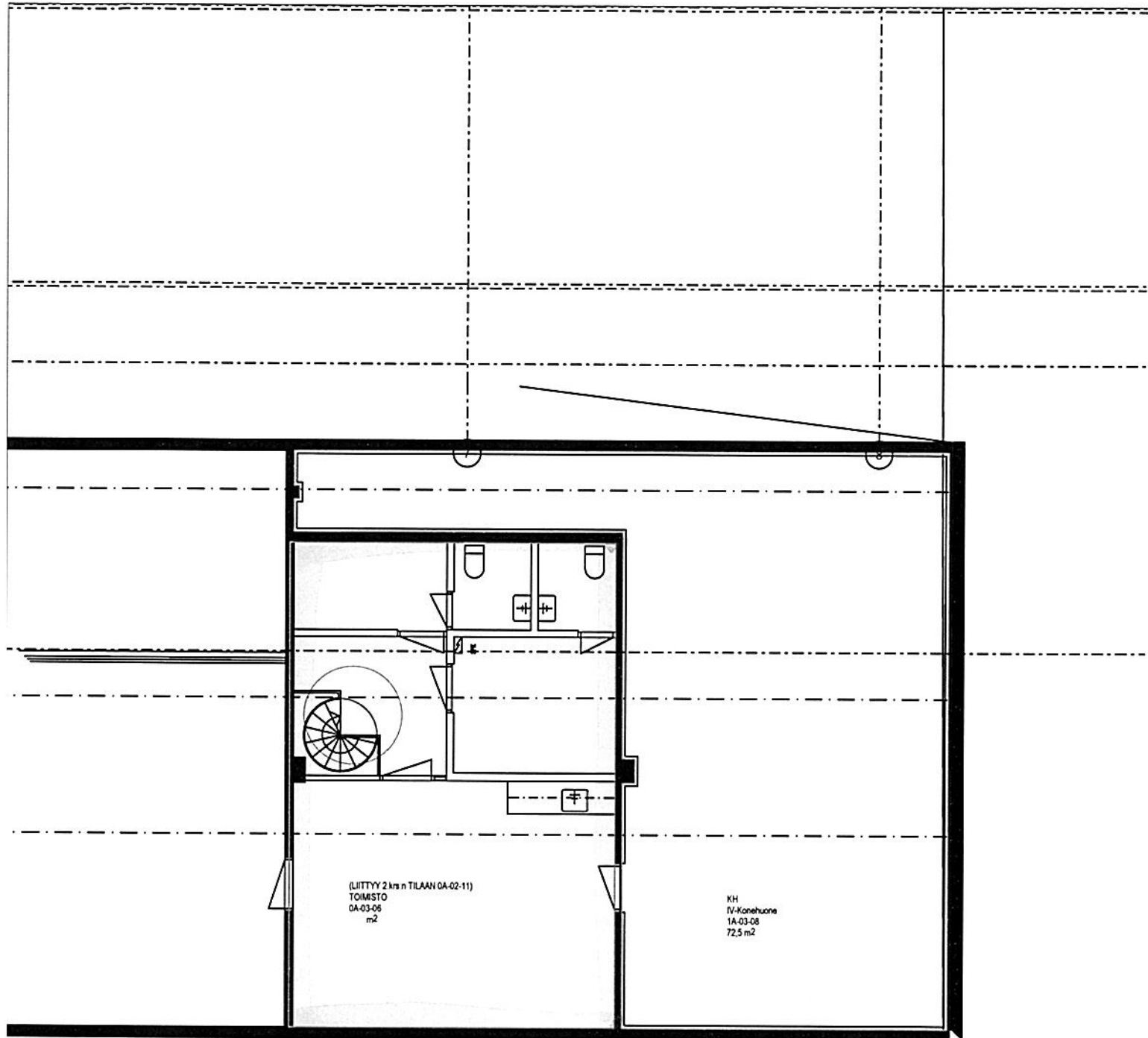
Ellei tässä sopimuksessa muuta sovi, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tässä sopimussuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Tästä sopimuksesta on voitu laatia vieraskielisiä käännöksiä, joita ei kuitenkaan ole pidettävä virallisina sopimus-versioina.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse, mutta mikäli sovintoa ei näin saavuteta, ratkaistaan erimielisyydet välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjä noudattaen yhden välimiehen kokoonpanossa. Ulosottoperuste riidattomalle ja eräänntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea vuokrattujen tilojen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.





Liite 1
 Pohjakuva 2. krs





Liite 1
 Pohjakuva 3.krs.

15


 Kauppakeskus Hansa Ky	HOITO-, HUOLTO- JA KUNNOSSAPITO		PERUSKORJAUS/ UUSIMINEN	
	SISÄLTYY YLLÄPITO-VUOKRAAN	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS	VUOKRANAN-TAJAN SUORAKUSTAN-	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS
NIMIKKEISTÖ				
1. ALUERAKENTEET				
muut istutukset, kukat, kasvit jne yleiset tilat	X		X	
bitumi-, betoni-, ja vastaavat kulutuskerrokset	X		X	
laatoitukset	X		X	
reunatuet, reunakivet, vesikourut yms.	X		X	
aidat	X		X	
lipputangot	X		X	
postilaatikot	X		X	
istuimet	X		X	
ostosvaunukatokset		X		X
polkupyöräkatokset	X		X	
ulkoalueiden tukimuurit	X		X	
jäteaitaukset ja jätekatkokset	X		X	
jätehuoltovälineet, säiliöt, puristimet jne	X		X	
jalankulkukatokset	X		X	
ulkoalueiden ajo-, huolto- ja invaluisikat	X		X	
sadevesi-, jäteviemärit, -kaivot ja -pumppaamot	X		X	
salaojat, -kaivot ja pohjavesipumppaamot	X		X	
ulkoalueiden vesijohdot ja jätevesiviemärit	X		X	
ajo- ja jalankulkutiet ja pysäköintialueet	X		X	
liikennemerkkit	X		X	
ajo-opasteet	X		X	
ulkoalueiden valaisimet ja aluekaapeloinnit	X		X	
sähkö- ja puhelinliittymisjohdot	X		X	
myyntitoimintaan liittyvät terassit ja aitaukset		X		X
2. RAKENNUSTEKNIikka				
perustukset	X		X	
perusmuurit	X		X	
sokkelit	X		X	
alajahjat	X		X	
vesieristeet	X		X	
rakennusrunko	X		X	
portaat	X		X	
väliseinät	X		X	
palkit	X		X	
pilarit	X		X	
laatat ja välipohjat	X		X	
ulkoseinät ja saumaukset	X		X	
ikkunat	X		X	
ulko-ovet	X		X	
julkisivun täydennysosat	X		X	
ulkoseinien katokset	X		X	
parvekkeet vesieristeineen ja kaiteineen	X		X	
kattorakenteet ja vesieristykset	X		X	
räystäköurut, kattokaivot, syöksytorvet	X		X	
tikkaat, kulkusillat, kaiteet, turvapollarit, lumiasteet	X		X	
kattoikkunat ja savunpoistoluukut rakenteineen	X		X	
konehuoneet	X		X	
kattoterassit ja lastauslaiturit	X		X	
ajo- ja huoltoluiskat	X		X	


 Kauppakeskus Hansa Ky	HOITO-, HUOLTO- JA KUNNOSSAPITO		PERUSKORJAUS/ UUSIMINEN	
	SISÄLTYY YLLÄPITO-VUOKRAAN	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS	VUOKRANANTAJAN SUORAKUSTAN-	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS
NIMIKKEISTÖ				
autopaikoitustasot, niiden pinnoitteet ja vesieristykset	X		X	
tekniset tilat	X		X	
hormit, kanavat ja tulisijat	X		X	
markkisit		X		X
sisäovet heloituksineen	X		X	
alakatot		X		X
alakatotn yläpuolinen osuus kattopintaan saakka		X		X
korokelattiat		X		X
seinäpinnat	X		X	
kattopinnat	X		X	
lattiapinnat	X		X	
Varusteet esim.				
- naulakot		X		X
- koukut		X		X
- peilit		X		X
- opasteet		X		X
- porrasmatot	X		X	
- tuulikaappimatot	X		X	
- verhoakot, verhot		X		X
- sisäverhot, rullaverhot		X		X
kiinteistön laitteet	X		X	
hissit	X		X	
liukuportaat, -tasot, -käytävät	X		X	
nosto- ja automaattiovet (lastauslaiturilla tai yleisissä tiloissa)	X		X	
nosto- ja automaattiovet (vuokralaisen tiloissa)		X		X
lastausillan tasausläpät, nostosillat ja lastaustupet	X		X	
juomanjakelulaitteistonputkireitit, kannakkeet ja suoja-putkistot		X		X
kaasunjakelulaitteistonputkireitit, kannakkeet ja suoja-putkistot		X		X
3. LVI-JÄRJESTELMÄT				
lämmönsiirtimet	X		X	
Lv-verkoston paisunta- ja varolaitteet	X		X	
lämmönjohtoverkoston putkistot, pumput ja putkieristykset	X		X	
lämmityspatterit, patteriventtiilit, termostaatit, konvektorit	X		X	
vesijohtoverkoston putkistot, pumput, pumppaamot	X		X	
LVI-säätölaitteet ja -venttiilit (automaattika)	X		X	
lämmöntalteenottolaitteet (IV-laitteiden LTO-patterit/kiekot)	X		X	
LTO-putkistot, eristykset ja säätölaitteet	X		X	
paineenkorotuslaitteet	X		X	
lämpimän käyttöverkon kuivauspatterit	X		X	
hiekan- ja öljynerottimet	X		X	
rasvanerotusjärjestelmä, putkistot, säiliöt, pumput, kaivot jne	X		X	
rasvanerotuskaivojen tyhjennykset		X		X
rasvakaivot, yhteiskäytössä olevien tyhjennysvastuu vuokranantaja, kustannus käyttäjille				
rasvakanavat		X		X
rasvakanavat: Lakisääteinen 1 krt /vuosi vuokranantajan vastuulla, kustannusvastuu vuokralaisella				
viemärikalusteet, wc-pöntöt, pisuaarit, sos.tilojen käsienspesualtaat	X		X	
vesikalusteet, hanat, sekoittimet jne	X		X	
LV-järjestelmien säätö- ja automaattikalusteet	X		X	
tulo- ja poistoilmakoneet	X		X	
liiketilöiden erillisjäähdytys (kaukokylmä)		X		X
erillisjäähdytys: huoltovastuu vuokranantajalla, kustannusvastuu vuokralaisella				

 Kauppakeskus Hansa Ky	HOITO-, HUOLTO- JA KUNNOSSAPITO		PERUSKORJAUS/ UUSIMINEN	
	SISÄLTYY YLLÄPITO-VUOKRAAN	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS	VUOKRANAN-TAJAN SUORAKUSTAN-	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS
NIMIKKEISTÖ				
erilliset poistoilmapuhaltimet ja huippumurit	X		X	
ilmanvaihtokanavisto, tulo- ja poistoilmaelimet, eristykset	X		X	
IV:n tulo- ja poistoilmaelimien puhdistus (vuokralaisen tiloissa)		X		X
säätöpellit, sulkupellit, pääte-elimet	X		X	
IV-laitteiden säätö-, mittaus- ja automatiikkalaitteet	X		X	
väestösuojan ilmanvaihtolaitteet ja jakokanavisto	X		X	
liiketoimintaan liittyvät pesualtaat, -pöydät, erikoishanat		X		X
kohdepoistojen pääte-elimet ja höyrykuvut suodattimiseen		X		X
juomanjakelulaitteiston putkistot, eristeet, venttiilit ja hanastot		X		X
4. KYLMÄTEKNISET JÄRJESTELMÄT				
ilmanvaihdon jäähdytyslaitteet, kompressorit	X		X	
IV-jäähdytyksen putkistot, eristykset, venttiilit jne	X		X	
IV-jäähdytyksen jäähdyttimet ja lauhduttimet	X		X	
IV-jäähdytyksen säätö-, mittaus- ja automatiikkalaitteet	X		X	
kylmäkonehuoneiden IV- ja jäähdytyslaitteet kanavistoihin		X		X
atk- ja erikoistilojen IV- sekä jäähdytyslaitteet kanavistoihin		X		X
myymälän kylmäkalusteiden lisälämmityslaitteet		X		X
kylmäalutisiin ja tiskeihin asennettavat IV-kanavoinnit		X		X
kylmäkoneistot, sähkökeskukset ja sähköistys		X		X
kylmälaitteiden putkistot, eristeet, putkistokannakkeet ja -hyllyt		X		X
kylmälaitteiden lauhduttimet ja jäähdyttimet		X		X
kylmälaitteiden jäähdytysnesteet		X		X
kylmäkalusteet, altaat, kaapit jne		X		X
kylmiö- ja pakastehuonerakenteet		X		X
juomanjakelulaitteiston jäähdytyslaitteet putkistoihin		X		X
kylmälaitteiden säätö-, mittaus- ja valvontalaitteet johdotuksineen		X		X
kylmälaitteiden reitit liiketilasta lauhduttimille, mm. palokatkot		X		X
5. PALONTORJUNTAJÄRJESTELMÄT				
lakisääteinen alkusammutuskalusto (esim. jauhe-/CO2-sammuttimet)				
- Yleiset tilat	X		X	
- liiketilan sisäiset (1 kpl/300m2)	X		X	
sammutusvesijärjestelmät (palopostit ja putkistot)	X		X	
vesisprinkler-järjestelmä, pumput, putkistot, suuttimet	X		X	
palo-ovet ja sähköiset laukaisulaitteet	X		X	
atk- ja erikoistilojen sammutusjärjestelmät (esim. CO2-järj.)		X		X
kalusteiden ja hyllystöjen sprinklaus, putkistot, suuttimet jne		X		X
6. SAVUNPOISTOJÄRJESTELMÄ				
savunpoistoluukut	X		X	
savunpoistopuhaltimet ja kanavistot	X		X	
savunpoiston laukaisulaitteet, ohjauskeskukset, sähköistys	X		X	
7. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT				
sähköliittymisjohto	X		X	
piha- ja aluevalaistus	X		X	
muuntamo; muuntaja ja kojeistot	X		X	
muuntamolaitteiden huolto	X		X	
perussähköverkon kompensointilaitteet	X		X	

 Kauppakeskus Hansa Ky	HOITO-, HUOLTO- JA KUNNOSSAPITO		PERUSKORJAUS/ UUSIMINEN	
	SISÄLTYY YLLÄPITO-VUOKRAAN	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS	VUOKRANAN-TAJAN SUORAKUSTAN-	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS
NIMIKKEISTÖ				
perussähköverkon suoja- ja käyttömaadoitus	X		X	
johtotiet, kaapelihyllyt, johtokourut ja ripustuskiskot	X		X	
perussähköverkon pää- ja nousujohtot	X		X	
perussähköverkon pää-, nousu- ja ryhmäkeskukset	X		X	
Yleisten tilojen perusvalaistus ja niiden ryhmäjohtot	X		X	
kiinteistön pistorasioiden ryhmäjohtot	X		X	
kiinteistötekniikkajärjestelmien sähköistys	X		X	
kiinteistön teknisten ja muiden tilojen sähköistys	X		X	
voimaryhmäjohtot LVI-laitteille ja kiinteistön kojeille	X		X	
Liiketilöiden myymälätilan yleis- ja perusvalaisimet		X		X
Liiketilöiden taustatilojen perusvalaistus	X			
sulakkeiden, lampujen ja sytyttimien vaihto		X		X
tilöiden sähkölämmittimet	X		X	
Kiinteistön varavoimakone ja varavoimalaitteet	X		X	
turva- ja merkkivalaistus	X		X	
liiketoimintaan liittyvien laitteiden johdot ja sähköistys		X		X
liiketoimintaan liittyvät laitteet ja kojeet		X		X
juomajakelulaitteiston sähköistys ja johdotukset		X		X
kalusteisiin ja sisustukseen liittyvät pistorasiat ja johdot		X		X
sisä- ja ulkovalomainokset johdotuksineen		X		X
kosketinkiskot, kohdevalaisimet ja johdotukset		X		X
erikoislaitteiden ja -valaistuksen ohjaukset ja himm.laitteet		X		X
erikois-, sisustus- ja tehostevalaisimet johdotuksineen		X		X
sähköjärjestelmien ja -laitteiden huolto ja kunnossapito	X		X	
turva- ja merkkivalaistuksen huolto, puhdistus, lamput, jne	X		X	
markkiisit ja markkiisien sähköistys, huolto sekä korjaukset		X		X
valaisinesittelytelineet ja -katokset sähköistyksineen		X		X
valaistut ja sähköistetyt tuotelogot ja opasteet johtoineen		X		X
näyteikkunoiden valo-ohjaimet ja erikoisvalaisimet		X		X
pysäköinnin valvontalaitteet sähköistyksineen	X		X	
Valokytkimien ja pistorasioiden korjaus (ei kalusteet)	X		X	

8. IT ja PUHELINJÄRJESTELMÄT				
liittymisjohtot ja rakennuksien runkokaapelointi	X		X	
puhelinsisäjohtoverkko; johdotukset ja puhelinpistorasiat	X			X
ATK-sisäjohtoverkko (CAT 6) liiketilaan 1 kpl/liiketila	X		X	
puhelimet, keskukset kaapelointineen ja liittymismaksut		X		X
pikapuhelinjärjestelmä; laitteet, johdotukset jne		X		X
9. ANTENNIJÄRJESTELMÄT				
antennilaitteet ja antenniverkosto (TV1, TV2, TV3, TV4, ULA)	X		X	
satelliitti-TV liittymät ja käyttökustannukset		X		X
kaapeli-TV liittymä (1/liikehuoneisto)	X		X	
liiketoiminnan vaatimat antennijärjestelmät ja -pisteet		X		X
muut antennijärjestelmät tai videojärjestelmät		X		X
10. ÄÄNENTOISTO- JA MERKINANTOJÄRJESTELMÄT				
yleinen äänentoistojärjestelmä (kaiuttimet ja johdot)		X		X
äänentoistolaitteet (vahvistimet, musiikki ja tiedotuslaitteet)		X		X
henkilöhakujärjestelmät		X		X

 Kauppakeskus Hansa Ky	HOITO-, HUOLTO- JA KUNNOSSAPITO		PERUSKORJAUS/ UUSIMINEN	
	SISÄLTYY YLLÄPITO-VUOKRAAN	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS	VUOKRANAN-TAJAN SUORAKUSTAN-	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS
NIMIKKEISTÖ				
ajankäyttöjärjestelmät		X		X
audio- ja videojärjestelmät		X		X
muut äänentoisto- ja merkinantojärjestelmät		X		X
kiinteistön hätäkuulutusjärjestelmä	X		X	
11. ATK-, VAAKA- JA KASSAJÄRJESTELÄMÄT				
IT-, vaaka- ja kassajärjestelmien laitteet		X		X
IT-, vaaka- ja kassajärjestelmien ups-laitteet		X		X
IT-, vaaka- ja kassajärjestelmien sähköistys		X		X
IT-, vaaka- ja kassajärjestelmien tiedonsiirtokaapelointi		X		X
juomanjakelujärjestelmien laitteet		X		X
muut It- ja tiedonsiirtojärjestelmät		X		X
12. TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT				
paloilmoitusjärjestelmät	X		X	
Rikosilmoitusjärjestelmät (ulkokuori ja tekniset tilat)	X		X	
Rikosilmoitusjärjestelmät (liiketilat, palvelu- ja kassapisteet)		X		X
Kameravalvontajärjestelmä (kiinteistö)	X		X	
Kameravalvontajärjestelmä (liiketila)		X		X
Kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmät (liiketila)		X		X
Tuotevalvontajärjestelmät		X		X
Muut turva- ja valvontajärjestelmät		X		X
Turva- ja valvontajärjestelmien siirrot kalustuksesta johtuen		X		X
13. RAKENNUSAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄT				
kiinteistövalvontajärjestelmät	X		X	
säätö- ja alakeskukset	X		X	
kenttälaitteet	X		X	
sähköistys ja kaapeloinnit	X		X	
muut rakennusautomaatiolaitteet	X		X	
Kenttälaitteiden siirrot kalustuksesta johtuen		X		X
rakennusautomaation liitynnät vuokralaisen järjestelmiin		X		X
14. LUKITUS				
ulko-ovien ja teknisten tilojen lukitus	X		X	
sähkökäyttöiset ulko-ovien turvalukot ja kaapeloinnit	X		X	
vällovien lukkorungot	X		X	
vällovien lukot (liiketilan sisäiset)		X		X
kulunvalvonnan moottorilukot ja kaapeloinnit (liiketilan sisäiset)		X		X
avainhuolto (3 avainta/liiketila, lisätalaukset vuokralaisen kustannus)	X			
15. MUUT KIINTEISTÖN KUSTANNUKSET				
Minikeittiöt varusteineen				
<i>jääkaappi, pesuallas, allaskaappi</i>		X		X
<i>astianpesukone, mikro ym. muut kodinkoneet</i>		X		X
huoltohenkilöstö	X			
hallintopalvelut	X			
Turvallisuuspalvelut, yleiset tilat	X			
Turvallisuuspalvelut, liiketilat liiketoiminasta johtuen				
ovien avaus ja sulkeminen		X		
pelastussuunnitelman teko ja toteutus	X			

 Kauppakeskus Hansa Ky	HOITO-, HUOLTO- JA KUNNOSSAPITO		PERUSKORJAUS/ UUSIMINEN	
	SISÄLTYY YLLÄPITO-VUOKRAAN	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS	VUOKRANAN-TAJAN SUORAKUSTAN-	VUOKRALAISEN SUORA KUSTANNUS
NIMIKKEISTÖ				
vss-varusteiden hankinta ja kunnossapito	X			
Huolto- ja siivoussopimukset				
kiinteistöhuoltosopimukset	X			
ulkoalueiden hoitosopimukset	X			
jätehuoltosopimukset	X			
Liiketoiminnan velvoitejätteet		X		
Liiketoiminnan kalusteiden tms. hävitys		X		
Liiketilöjen siivous		X		
Liiketilän siivoukseen sisältyy myös mm. alakaton/valaistustason yläpuolisen tilan puhtaanapito				
Yhteisten tilöjen siivous	X			
Liiketilän ikkunoiden pesu		X		
Kattoikkunoiden pesu ulkopuolelta	X			
Energia ja vesi				
lämmitys	X			
vesi ja jätevesi		X		
kiinteistösähkö	X			
liiketilöjen ulkovalomainoslaitteiden sähkö		X		
Kaukojäähdytys energia		X		
Muut kustannukset				
kiinteistövakuutus sis.vastuuvakuutukset	X			
toiminnan vastuuvakuutus		X		
keskeytysvakuutus		X		
kiinteistövero	X			

Kauppa keskus Hansa Ky v. 2022

Lüte 3.
Ylläpito vuokraan arvioituna v. 2022

Kauppa keskus Hansa konserni/hoitokulut:	Budjetti 2022
Hallintopalvelut	115 957 €
Käyttö ja huolto	540 612 €
Vartiointi ja turvallisuus	184 553 €
Ulkoalueiden hoito	78 025 €
Siivous	231 138 €
Lämmitys	315 789 €
Kaukokylmä	181 182 €
Vesi ja jätevesi	47 190 €
Sähkö	328 513 €
Jätehuolto	105 942 €
Vakuutukset	62 458 €
Vuokrat	246 266 €
Kiinteistövero	380 306 €
Muut hoitokulut	0 €
Korjaukset	265 090 €
PTS-korjaukset hoitovuokra	402 367 €
PTS-korjaukset ei hoitovuokra	1 593 740 €
YHTEENSÄ	5 079 126 €
Käyttökorvaukset	-62 659 €
Katulämmitystuotot	-12 060 €
Muut tuotot	-1 728 €
Vähennettävät kulut:	
PTS-korjaukset ei hoitovuokra	-1 593 740 €
HOITOVUOKRALLA KATETTAVAT KULUT	3 408 939

Vähentämättä jäänyt alv	65 226 €
Vähentämättä jäänyt alv ei hoitokulut	23 936 €
Vähentämättä jäänyt alv hoitokulut	42 289 €

Pinta-alat	
- liiketilat	25 229
- toimistotilat	2 342
- ravintolat + tarjoilualueet	3 215
- kahvilat + tarjoilualueet	914
- varastot	2 036
- muut tilat	864
- Aimo park (86 kpl)	344
- muut autopaikat 40 kpl (ei Toriparkkia)	160
Laskettavat yksiköt yhteensä	35 103
Pinta-alat Arvonlisäverottomat tilat	
- liiketilat	1 804
- toimistotilat	498
- ravintolat + tarjoilualueet	0
- kahvilat + tarjoilualueet	0
- varastot	143
- muut tilat	0
- autopaikat	0
Laskettavat yksiköt yhteensä	2 445

Hoitovuokra	2022
Verolliset tilat	
Hoitovuokra	8,44 €
Hoitovuokra 50%	4,22 €
Verottomat tilat	
Hoitovuokra	9,93 €
Hoitovuokra 50%	4,96 €

	Hoitovuokra €/m2/kk, 2022	Hoitovuokra €/m2/kk, 2022
Liiketilat	8,44 €	9,93 €
Toimistot	8,44 €	9,93 €
Ravintolat + tarjoilualueet	8,44 €	9,93 €
Kahvilat + tarjoilualueet	8,44 €	9,93 €
Varastot	4,22 €	4,96 €
Muut tilat	4,22 €	4,96 €
Autopalkka €/kk	33,76 €	39,72 €