
VARASTON/ARKISTON VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

Tässä liitteessä määriteltyjä ehtoja sovelletaan varaston vuokrasopimukseen (“**Vuokrasopimus**”), joka on solmittu Vuokranantajan ja Asiakkaan (yhdessä “**Osapuolet**”, kumpikin erikseen “**Osapuoli**”) välillä.

1. VUOKRAKOHDE JA SEN KÄYTTÖTARKOITUS**1.1. Vuokrakohde**

- (a) Vuokrakohteena on Vuokrasopimuksessa määritelty varasto/arkisto (“**Vuokrakohde**”). Jos Vuokra-kohde on määritelty tarkemmin pohjakuvassa, Vuokranantaja ei takaa pohjakuvan mittakaavan oikeellisuutta.
- (a) Vuokrakohteen ulkopuoliset kiinteistön tilat, laitteet tai ominaisuudet eivät sisälly Vuokrakohteeseen. Vuokranantajalla ei ole näihin kiinteistön tiloihin, laitteisiin tai ominaisuuksiin liittyviä velvoitteita eikä näiden kiinteistön tilojen, laitteiden tai ominaisuuksien muutokset edellytä Asiakkaan suostumusta tai oikeuta Asiakasta saamaan niistä kompensatiota tai korvausta.
- (b) Mikäli Asiakas tilaa Vuokranantajalta lisä- tai muutostöitä, Vuokrakohteen hallinnanluovutus on ehdollinen sanottujen töiden maksamiselle.

1.2. Käyttötarkoitus

- (a) Vuokrakohteen käyttötarkoitus on varasto/arkisto. Vuokrakohdetta ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin Vuokrasopimuksessa määriteltyyn Asiakkaan liiketoiminta-alaan liittyvien tavaroiden varastointiin.
- (b) Asiakas ei ole oikeutettu harjoittamaan Vuokrakohteessa tai kiinteistön muissa tiloissa mitään muuta toimintaa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.
- (c) Asiakas on velvollinen huolehtimaan, että sen henkilökunta ja muut Vuokrakohteessa vierailevat ja niitä käyttävät henkilöt käyttävät tiloja ja varastoivat/arkistoivat niissä tavaroita turvallisesti.
- (d) Vuokrakohteessa ei ole sallittua säilyttää vaarallisia tavaroita tai tuotteita (kuten räjähteitä tai helposti syttyviä aineita).
- (e) Elintarvikkeet ja muut tuholaisille alttiit tuotteet on säilytettävä ja suojattava siten, ettei tuholaisien

ole mahdollista päästä niihin. Vuokranantaja on vastuussa varasto/arkistotilojen tuholaisorjunnasta. Asiakas on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle mahdollisesta tuholaisorjunnan tarpeesta viipymättä.

- (f) Sähkölaitteita (kuten jääkaappeja) voidaan tuoda varasto/arkistotiloihin vain Vuokranantajan etukäteisellä kirjallisella suostumuksella. Mikäli Vuokranantaja on antanut em. suostumuksen, tämä on milloin tahansa oikeutettu peruuttamaan suostumuksensa mistä tahansa syystä, jolloin Asiakkaan tulee poistaa kyseiset laitteet pois Vuokrakohteesta. Asiakas vakuuttaa noudattavansa kaikkia Vuokranantajan ohjeita varastointia/arkistointia koskien.

2.**VUOKRA JA MUUT MAKSUT****2.1. Yleistä**

- (a) Vuokran määrä on määritelty Vuokrasopimuksessa.
- (b) Vuokran määrä ja Vuokrasopimus eivät perustu pinta-alaan. Vuokrakohteen todellinen pinta-ala voi poiketa Vuokrasopimukseen merkitystä pinta-alasta. Mahdolliset poikkeamat eivät oikeuta Asiakasta purkamaan Vuokrasopimusta tai saamaan vuokranalennusta, kompensatiota tai muuta korvausta.
- (c) Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa, tammikuun 1. päivänä siten, että, tarkistusindeksiä verrataan perusindeksiin ja vuokraa korotetaan täysimääräisesti indeksin muutosta vastaavasti. Tarkistusindeksinä on aina viimeisin julkaistu ja saatavilla oleva pisteluku ja perusindeksi on viimeksi tarkistuksessa käytetty pisteluku. Ensimmäisessä indeksitarkistuksessa käytettävä perusindeksi on viimeisin ensimmäisen Vuokrasopimustarjouksen teko hetkellä tiedossa ollut indeksiluku tai muu mahdollisesti Vuokrasopimuksessa sovittu pisteluku. Mikäli pistelukujen välinen erotus on negatiivinen tai pienempi kuin 2 %, vuokraa korotetaan tarkistuksen yhteydessä 2 %, tätä ehtoa sovelletaan kuitenkin vain vuokra-aikana ei ennen vuokra-ajan alkamista.

(d) Mikäli elinkustannusindeksin laskenta lakkaa tai sen käyttäminen korotusperusteena kielletään, käytetään tarkistusperusteena sen korvaavaa tai lähinnä vastaavaa hintojen muutosta kuvaavaa indeksiä tai perustetta.

(e) Vuokranantaja voi muuttaa vuokraa tai sen määrittämisperustetta, jos kiinteistölle, kiinteistön omistavalle yhtiölle, Vuokranantajalle tai vuokratuloille asetetaan uusi vero tai julkinen maksu, jota ei peritä Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tai veron tai maksujen perustetta muutetaan. Vuokraa ei kuitenkaan voida korottaa enempää kuin sen lisätaakan määrän, joka em. muutoksesta aiheutuu kiinteistölle, kiinteistön omistavalle yhtiölle tai Vuokranantajalle ja joka kohdistetaan Vuokrakohteeseen.

(f) Mikäli Asiakas kuluttaa Vuokrakohteessa energiaa tai vettä tavanomaista enemmän, Vuokranantajalla on oikeus periä Asiakkaalta aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaan määräytyvä erillis-korvaus.

3. VUOKRAN JA MUIDEN MAKSUJEN MAK-SAMINEN

(a) Vuokrasopimuksen mukainen vuokra sekä muut mahdolliset maksut, arvonlisävero mukaan lukien, maksetaan kuukausittain etukäteen kuun toisena (2.) päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille Vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti.

(b) Asiakkaan viivästyessä Vuokrasopimuksen mukaisten vuokrien tai muiden maksujen suorittamisessa, Asiakas on velvollinen maksamaan erääntyneille määrille viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaisesti.

4. ARVONLISÄVERO

(a) Kaikki Vuokrasopimuksessa mainitut määrät ovat arvonlisäverottomia. Kulloinkin sovellettava arvonlisävero lisätään vuokraan ja muihin Vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin.

(b) Vuokranantaja on hakeutunut Vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Asiakas sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta koko vuokra-ajan vain arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

(c) Asiakas sitoutuu välittömästi ilmoittamaan

Vuokranantajalle, jos Asiakkaan toiminta Vuokrakohteessa muuttuu arvonlisäverottomaksi. Tällöin vuokrien määriä ja muita Vuokrasopimuksessa sovituita maksuja korotetaan kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisella prosentilla, mutta vuokralle ei ole maksettava lisäksi arvonlisäveroa.

(d) Jos Vuokranantaja joutuu Asiakkaasta johtuvasta syystä palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä tai ei voi vähentää Vuokrakohteeseen liittyvien arvonlisäverollisten kustannusten arvonlisäveroa, Asiakas on velvollinen maksamaan palautetun ja/tai vähentämättä jäävän määrän Vuokranantajalle tai muulle vahinkoa kärsivälle taholle sekä korvaamaan muut tästä Vuokranantajalle tai vahinkoa kärsivälle kolmannelle taholle aiheutuneet ja aiheutuvat kulut ja kustannukset.

5. VAKUUS: EI VAKUUTTA

(a) Asiakas on velvollinen toimittamaan Vuokranantajalle vakuudeksi kaikkien Vuokrasopimuksen mukaisten Asiakkaan velvoitteiden täyttämisestä vuokravakuuden, joka vastaa kolmen (3) kuukauden arvonlisäverollisen vuokran määrää tai muuta Vuokrasopimuksessa sovittua määrää. Vakuus on luovutettava Vuokrasopimuksessa sovittuna päivänä, mutta kuitenkin viimeistään yksi (1) kuukausi ennen vuokra-ajan alkamista. Mikäli vuokra-ajan alkamiseen on aikaa vähemmän kuin yksi (1) kuukausi, on vakuus luovutettava viipymättä, ellei Vuokrasopimuksessa sovita toisin.

(b) Toimitettavasta vakuuslajista on sovittu Vuokrasopimuksessa. Asiakas on velvollinen toimittamaan Vuokranantajan hyväksymän vakuuden.

(c) Mikäli on sovittu, että vakuuden tulee olla takaus, takauksen tulee olla omavelkainen tai Vuokranantajan hyväksymä suomalaisen rahoitus- tai vakuutuslaitoksen tai ulkomaisen rahoitus- tai vakuutuslaitoksen Suomen sivuliikkeen tai muun Vuokranantajan hyväksymän tahon antama pankkitakaus.

(d) Vakuuden tulee olla voimassa koko vuokra-ajan ja vähintään kolme (3) kuukautta sen päättymisen jälkeen.

(e) Mikäli Vuokranantajan hyväksi voimassa olevan vakuuden arvo ei enää vastaa sovittua vakuuden määrää, Asiakas sitoutuu Vuokranantajan pyynnöstä saattamaan vakuuden vastaamaan sovittua joko täydentämällä vakuutta tai asettamalla Vuokranantajalle uusi vakuus.

(f) Jos vakuutta ei toimiteta Vuokrasopimuksen mukaisesti, Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta luovuttaa Vuokrakohtetta Asiakkaan hallintaan. Lisäksi Vuokranantajalla on tällöin oikeus purkaa Vuokrasopimus.

(g) Vakuus tai se osa vakuudesta, jota ei ole käytetty, palautetaan Asiakkaalle Vuokrasopimuksen päätymisen jälkeen, kun Asiakas on hoitanut kaikki Vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, ja edellyttäen, että Vuokranantajalla ei ole Vuokrasopimuksen johdosta mitään vaatimuksia Asiakasta kohtaan.

(h) Vuokranantaja ei maksa vuokravakuudelle korkoa.

6. VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRA-AJAN ALKAESSA

(i) Asiakas hyväksyy Vuokrakohteen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkaessa, ellei Vuokrakohteen kunnosta ole erikseen kirjallisesti muuta sovittu.

(j) Mikäli Vuokrasopimuksessa on sovittu Vuokrakohteen luovuttamisesta Asiakkaalle tietyssä kunnossa, Asiakas sitoutuu hyväksymään pienet poikkeamat teknisistä ym. määrittelyistä, jotka eivät vaikuta Vuokrakohteen käytettävyyteen tai yleiseen laatuun. Tällaiset poikkeamat eivät myöskään muodosta estettä Vuokrakohteen luovuttamiselle Asiakkaalle.

(k) Asiakas vahvistaa, että Vuokrakohteeseen soveltuu suunniteltuun käyttötarkoitukseen ja että se täyttää kaikki Asiakkaan toiminnalle asetetut viranomaismääräykset.

7. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖ

(a) Asiakas ei saa harjoittaa kiinteistöllä toimintaa, joka häiritsee tai on haitallista naapureille, kiinteistön muille käyttäjille, heidän yrityksilleen tai lähialueelle.

(b) Asiakas on velvollinen noudattamaan kuuloisiakin Asiakkaalle annettuja kiinteistön käyttöä koskevia sääntöjä ja määräyksiä sekä varaston hoito- ja huolto-ohjeita mukaan lukien (mutta ei rajoittuen) mahdolliset siivoukseen liittyvät ohjeet.

(c) Asiakas on vastuussa siitä, että Vuokrakohteessa harjoitettu toiminta noudattaa soveltuvaan lainsäädäntöä, muuta mahdollista sääntelyä sekä hyvää liiketapaa ja että toimintaa varten on haettu

tarvittavat viranomaisluvut. Kaikkia sovellettavia turvallisuuteen liittyviä määräyksiä on aina noudatettava.

8. KUNNOSSAPITO JA KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

8.1. Kunnossapito ja korjaustyöt vuokra-aikana

(a) Asiakkaan tulee omalla kustannuksellaan huolehtia siivouksesta ja jätehuollosta oman toimintansa osalta huolellisesti vuokra-ajan loppuun asti siten, että Vuokrakohteeseen säilyy hyvässä ja siistissä kunnossa ja olennaisesti samassa kunnossa kuin se oli vuokra-ajan alkaessa, lukuun ottamatta tavanomaista kulumista. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa Vuokrakohteen kunto vuokra-ajan aikana. Vuokranantaja huolehtii, että tilan kunto säilyy tekniikan, olosuhteiden ja rakenteiden osalta samalla tasolla kuin vuokrauksen alkaessa.

(b) Mikäli Asiakas katsoo Vuokrakohteen olevan vuokra-ajan alkaessa tai myöhemmin vuokra-aikana puutteellisessa kunnossa, tulee Asiakkaan ilmoittaa asiasta välittömästi Vuokranantajalle. Asiakkaalla ei ole oikeutta korjata puutteellisuutta itse ilman Vuokranantajan antamaa kirjallista suostumusta. Asiakkaalla on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohteen koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

(c) Ellei Osapuolten välillä ole toisin sovittu, Asiakas hoitaa ja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen kunnossapito- ja korjaustyöstä, kuten pintamateriaaleista ja -käsittelystä; seinien, katon ja lattian päällysteistä; sisustuksesta ja sen suunnittelusta; ovien ja ikkunoiden puhdistuksesta, huollosta ja korjauksista; valaisinten ja lamppujen vaihdosta, korjauksesta sekä kierrättämisestä ja pois kuljettamisesta; sekä kaikista Vuokrakohteen kunnan säilyttämisen edellyttämistä töistä. Asiakas vastaa kustannuksellaan myös Vuokrakohteessa olevien koneiden, laitteiden, kalusteiden ja muiden varusteiden hoidosta, huollosta ja korjauksesta riippumatta niiden omistajasta.

(d) Ellei Osapuolten välillä ole toisin sovittu, Vuokranantaja on vastuussa peruskorjauksista ja peruskorjauksen luonteisista korjauksista, jotka johtuvat Vuokrakohteen rakenteiden tavanomaisesta kulumisesta tai kiinteistön perustasojen LVI-, sähkö- ja automaatiojärjestelmien tavanomaisesta pitkäaikaisesta kulumisesta.

(e) Asiakkaan kunnossapito- ja korjausvastuu on otettu huomioon vuokran määrässä. Mikäli Asiakas laiminlyö edellä mainitut tai muut Vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa, Vuokranantaja

on oikeutettu suorittamaan tarpeelliset työt ja toimenpiteet Asiakkaan kustannuksella.

8.2. Asiakkaan korjaus- ja muutostyöt

- (a) Asiakas ei ole oikeutettu suorittamaan Vuokrakohteessa korjaus- ja muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Asiakas ei kuitenkaan tarvitse Vuokranantajan etukätestä kirjallista suostumusta vähäisiin ja tavanomaisiin päivittäisiin korjaustöihin.
- (b) Jos Asiakas luvan saatuaan tekee korjaus- ja muutostöitä, Asiakas on velvollinen noudattamaan töissä kaikkia Vuokranantajan niistä antamia ohjeita ja määräyksiä. Mikäli Asiakas on suorittanut korjaus- ja muutostöitä vastoin Vuokranantajan ohjeita ja määräyksiä, Asiakas on velvollinen Vuokranantajan niin vaatiessa saattamaan Vuokrakohteen vastaamaan kuntoa, jossa Vuokrakohte oli ennen kyseisiä töitä tai muuhun Vuokranantajan vaatimaan kuntoon.

8.3. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt

- (a) Vuokranantajalla on vuokra-aikana oikeus tehdä tai teettää kiinteistössä tai Vuokrakohteessa hoitotoimenpiteitä ja/tai korjaus- ja muutostöitä. Hoitotoimenpiteiden tai korjaus- ja muutostöiden kohdistuessa Vuokrakohteeseen, tulee Vuokranantajan ilmoittaa töistä Asiakkaalle vähintään kolme (3) päivää ennen töiden aloittamista.
- (b) Mikäli työt aiheuttavat Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä, tulee Vuokranantajan ilmoittaa niistä Asiakkaalle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen töiden aloittamista.
- (c) Vuokranantajalla on välittömästi ilman edellä mainittuja ilmoitusajkoja oikeus suorittaa hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.
- (d) Asiakkaalla ei ole oikeutta vuokranalennukseen, hyvitykseen tai Vuokrasopimuksen päättämiseen sellaisen korjaus- ja muutostyön johdosta, joka on ollut tiedossa Vuokrasopimusta tehtäessä tai joka johtuu tavanomaisesta kiinteistön teknisestä elinkaarikunnossapidosta, joista ei aiheudu olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käytölle, sillä nämä työt ja toimenpiteet on huomioitu vuokran määrässä. Asiakkaalla ei ole myöskään oikeutta hyvitykseen, mikäli muutos- tai korjaustyötarve on johtunut Vuokrasopimuksen tai lain mukaan Asiakkaan vastuulla olevasta seikasta.

- (e) Vuokranantajalla on oikeus (i) ottaa kiinteistön käyttöön kiinteistön tarvitsemia reittivarauksia, kuten vesijohdot, viemärit, sähkö- ja tiedonsiirtoreitit ja (ii) asentaa putkia, kaapeleita, johtoja ja muita tarvittavia varusteita Vuokrakohteeseen ilmoitettuaan siitä Asiakkaalle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen töiden aloittamista.

- (f) Asiakkaalla ei ole Vuokrasopimuksen purku- tai irtisanomisoikeutta Vuokranantajan käyttäessä tämän kappaleen 8.3 mukaisia oikeuksiaan.

9. VUOKRAKOHTEEN KUNTO JA JÄRJESTELYT VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ

- (a) Vuokrakohteen tulee vuokra-ajan päättyessä olla hyvässä ja siistissä kunnossa, perusteellisesti siivottuna ja kunnostettuna samaan kuntoon kuin missä se oli vuokra-ajan alkaessa, lukuun ottamatta tavanomaista kulumista, ellei Vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu muutos-, kunnostus- ja korjaustöitä koskien.

- (b) Asiakkaan tulee muun ohella poistaa Vuokrakohteesta sinne tuomansa irtaimisto, kiinnittämänsä kalusteet, varusteet, rakenteet ja laitteet sekä korjata irrottamisesta ja poistamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet.

- (c) Sellaiset kalusteet, varusteet, rakenteet ja laitteet, jotka on liitetty rakennukseen ja joita ei voida poistaa aiheuttamatta vähäistä suurempaa vahinkoa rakennukselle, jäävät kuitenkin ilman eri korvausta Vuokranantajan omaisuudeksi. Nämäkin kalusteet, varusteet, rakenteet ja laitteet tulee kuitenkin poistaa edellisessä kohdassa (b) kuvatun mukaisesti, mikäli Vuokranantaja näin vaatii.

- (d) Vuokranantajan vaatiessa, Osapuolet järjestävät vuokra-ajan päättyessä tarkastuksen Vuokra-kohhteessa. Tarkastuksesta pidetään pöytäkirjaa ja mahdolliset puutteet kirjataan.

- (e) Mikäli Asiakas laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteensa, Vuokranantaja on oikeutettu suorittamaan tarpeelliset työt ja toimenpiteet Asiakkaan kustannuksella. Vuokrakohteeseen vuokra-ajan päätyttyä jätetty omaisuus katsotaan hylätyksi ja kuuluvaksi Vuokranantajalle. Vuokranantaja on kuitenkin oikeutettu hävittämään kaiken hylätyn omaisuuden, jätteet sekä vaaralliset jätteet ja vastaavat Asiakkaan kustannuksella.

- (f) Muuttopäivä on Vuokrasopimuksen päättämispäivä.

10. JÄTEHUOLTO

- (a) Mikäli Vuokrasopimuksessa on sovittu jätehuollon kuuluvan Vuokranantajan vastuulle, Vuokranantaja tarjoaa tilat jätteiden keräykseen. Asiakas on velvollinen lajittelemaan ja sijoittamaan jätelajit niille varattuihin jäteastioihin niille tarkoitettulla alueella kaikille kiinteistön käyttäjille kulloinkin annettujen sääntöjen ja/tai ohjeiden sekä viranomaisten antamien määräysten mukaisesti. Jätteiden keräykseen osoitettuihin tiloihin saa viedä ainoastaan sellaisia jätteitä, jotka siellä kerätään ja jotka kulloinkin mahtuvat kyseessä olevaan jäteastiaan. Asiakas on velvollinen kustannuksellaan kuljettamaan muut jätteet pois kiinteistöltä.
- (b) Mikäli Vuokrasopimuksessa on sovittu jätehuollon kuuluvan Asiakkaan vastuulle, Asiakas on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan ja järjestämään asianmukaisen ja lainmukaisen jätehuollon pitäen sisällään vaarallisen jätteen, joka aiheutuu Asiakkaan tai muun toiminnasta Vuokrakohteessa. Jätehuolto tulee järjestää kaikille kiinteistön käyttäjille kulloinkin annettujen sääntöjen ja/tai ohjeiden sekä viranomaisten antamien määräysten mukaisesti.

11. AVAIMET, KULKUTUNNISTEET JA TURVATOIMINNOT

- (a) Asiakas hoitaa avaimet ja/tai kulkutunnisteet Vuokrakohteeseen.
- (b) Asiakas vastaa siitä, että avaimia ja kulkutunnisteita säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia ja/tai kulkutunnisteita katoaa tai niitä varastetaan, Asiakas on velvollinen ilmoittamaan siitä välittömästi Vuokranantajalle. Asiakas vastaa kaikista kadonneista tai varastetuista avaimista ja/tai kulkutunnisteista aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista mukaan lukien lukitusmuutosten ja uudelleensarjoitusten kustannukset
- (c) Vuokrasuhteen päättyessä Asiakas sitoutuu palauttamaan kaikki Vuokrakohtetta koskevat avaimet ja/tai kulkutunnisteet muuttopäivänä Vuokranantajalle. Mikäli Asiakas ei palauta kaikkia avaimia ja/tai kulkutunnisteita, Vuokranantajalla on oikeus uusia avaimet ja/tai kulkutunnisteet sekä tarvittaessa uudelleensarjottaa lukot Asiakkaan kustannuksella.

12. VASTUUT**12.1. Asiakkaan vastuu**

Asiakas on velvollinen korvaamaan Vuokrakohteelle ja/tai kiinteistölle tai Vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön irtaimelle tai muulle omaisuudelle aiheuttamansa vahingot. Lisäksi Asiakas on velvollinen korvaamaan kaikki Vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta Vuokranantajalle tai kiinteistöyhtiölle aiheutuneet vahingot, kustannukset ja kulut.

12.2. Vuokranantajan vastuu

- (a) Vuokranantaja vastaa tämän Vuokrasopimuksen perusteella välittömistä vahingoista. Vuokranantajan vastuista sovitaan tarkemmin tässä kappaleessa 12.2.
- (b) Asiakkaalla on oikeus saada korvauksena vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona Vuokrakohtetta ei ole voitu käyttää tai jona Vuokrakohte ei ole ollut sovitussa kunnossa, mikäli vika tai puute johtuu Vuokranantajan syyksi luettavasta tuottamuksesta. Korjaus- ja muutostöiden osalta noudatetaan kappaleiden 8.2 ja 8.3 ehtoja.
- (c) Asiakas ei vapaudu vuokranmaksuvelvollisuudesta tai ole oikeutettu vuokran alennukseen tai korvauksiin Vuokranantajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta syystä aiheutuneesta Vuokrakohteen käytön tilapäisestä estymisestä tai häiriintymisestä eikä Vuokranantaja vastaa Asiakkaan tai kolmannen osapuolen omaisuudelle näistä syistä aiheutuneesta vahingosta. Tällaiseksi syyksi katsotaan muun ohella niin sanotut *force majeure* -tilanteet; tulipalo, palohälytys, ilki-valta; ihmisen hengen ja terveyden sekä vähäistä suuremman omaisuuden suojelemiseksi tehdyt toimenpiteet; keskeytykset, rajoitukset ja häiriöt sähkön, lämmön, jäähdytyksen, ilmanvaihdon, veden tai kaasun saannissa tai tietoteknisten järjestelmien toiminnassa; vuoto, viemäritukos tai muu sellainen syy; viranomaisten määräämät kiinteistön käyttöön tai Asiakkaan toimintaan kohdistuvat rajoitukset; sekä kolmansien tahojen toimesta Vuokrakohteen ulkopuolella tehtävät toimenpiteet (esim. lähihuoneistojen, -kiinteistöjen tai katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai näiden toimenpiteiden laiminlyönnit.
- (d) Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteessa olevaan Asiakkaan omaisuuteen tai Vuokrakohteessa oleviin kolmansiin tai heidän omaisuuteensa kohdistuvista vahingoista, mikäli ne ovat aiheutuneet

Vuokranantajan syyksi luettavasta tuottamuksesta. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Asiakkaan irtaimistolle aiheutuvia vahinkoja.

- (e) Osapuolet sopivat, että liikehuoneiston vuokralain 45 §:n 2 momentissa tarkoitettua niin sanottua goodwill-arvoa (Vuokrakohteen vuokra-arvoa) ei synny Asiakkaan Vuokrakohteessa harjoittaman toiminnan johdosta.
- (f) Mikäli Asiakas havaitsee Vuokranantajan rikkovan Vuokrasopimusta, Asiakkaan on esitettävä Vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus rikkomuksesta kohtuullisessa ajassa, kuitenkin viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Asiakas on havainnut tai tämän olisi pitänyt havaita rikkomus. Muussa tapauksessa Asiakas menettää oikeuden esittää vaatimuksia rikkomuksen johdosta.

13. VAKUUTUKSET

- (a) Vuokrakohteen toiminta vakuutetaan Asiakkaan vakuusrahastosta.
- (b) Asiakas on pyydettyäessä velvollinen ennen vuokranajan alkamista ja vuokra-aikana toimittamaan Vuokranantajalle vakuutustodistuksen, josta ilmenee, että Asiakas on täyttänyt vakuuttamisvelvollisuutensa näiden ehtojen mukaisesti.

14. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEEN-VUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

- (a) Asiakas ei saa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan tai muita Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan taikka luovuttaa Vuokrakohtetta tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa Vuokrakohteeseen alivuokralaista. Tämä koskee myös liikkeenluovutustilanteita. Asiakas vastaa mahdollisen edelleen- tai alivuokralaisen toiminnasta kuin omastaan.
- (b) Vuokranantajalla on oikeus Asiakasta kuulematta siirtää Vuokrasopimukseen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle osapuolelle.

15. ILMOITUKSET JA TIEDONANNOT

- (a) Asiakkaan on ilmoitettava Vuokranantajalle kaikista toiminimeään, yhteystietojaan, ja/tai

omistussuhteitaan koskevista muutoksista.

- (b) Vuokranantajalla on oikeus antaa Asiakkaalle sopimussuhteeseen liittyvät tiedonannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne Asiakkaan viimeksi Vuokranantajalle ilmoittamaan postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen. Jos ilmoitus, tiedonanto tai kehotus on asianmukaisesti lähetetty, Vuokranantaja voi vedota siihen, vaikka se ei tulisi perille. Asiakkaan katsotaan saaneen tiedon ilmoituksesta, tiedonannosta tai kehotuksesta viimeistään toisena (2.) päivänä viestin lähettämispäivän jälkeen. Vuokranantaja voi antaa Vuokrasopimuksessa tarkoitetun kirjallisen suostumuksen tai luvan myös sähköpostitse

16. SALASSAPITO

- (a) Osapuolet Sitoutuvat pitämään Vuokrasopimuksen ehdot salassa ja olemaan paljastamatta niitä kolmannelle. Tämä salassapitovelvoite jatkuu Vuokrasopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeenkin. Huomioidaan kuitenkin, että sopimuksesta täytyy tehdä julkinen päätös.
- (b) Kohdassa (a) sovittu ei rajoita Vuokranantajan oikeutta luovuttaa tietoja konsernisisäisesti, managerointiyhtiöille tai muille vastaaville yhtiöille, konsulteille, välittäjille tai henkilöille, jotka ovat omasta puolestaan sitoutuneet tietojen salassapitämiseen tai neuvotellakseen Vuokrakohteen myymisestä tai muista Vuokrakohtetta koskevista järjestelyistä.

- (c) Asiakas sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuutta koskevista asioista, kuten valvonta- ja lukitusjärjestelmistä ja vartiointista saamansa tiedot salassa. Tämä salassapitovelvoite jatkuu Vuokrasopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeenkin.

17. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- (a) Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Siltä osin kuin Vuokrasopimuksessa ei ole toisin määrätty, noudatetaan voimassa olevan liikehuoneiston vuokrausta koskevan lain säännöksiä.
- (b) Vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, ellei Vuokrasopimuksessa ole erikseen sovittu riitojen ratkaisemisesta välimiesmenettelyssä.

18. KOKO SOPIMUS JA SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- (a)** Vuokrasopimus yhdessä sen liitteiden kanssa muodostavat tyhjentävästi koko vuokrasopimuksen sisällön Osapuolten välillä. Kaikki mahdolliset kirjalliset tai suulliset sitoumukset tai lupaukset, jotka on annettu ennen tämän Vuokrasopimuksen voimaantuloa, korvataan tämän Vuokrasopimuksen sisällöllä.
- (b)** Vuokrasopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti. Asiakirjan, jolla Vuokrasopimusta on muutettu, tulee olla kummankin Osapuolen allekirjoittama.