

VUOKRASOPIMUS

LÄHITAPIOLA YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT SUOMI KY

ja

ESPOON KAUPUNKI TILAPALVELUT-LIIKELAITOS

välillä

Helsinki [päiväys]

MERILAMPI

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TAUSTA JA TARKOITUS	1
2.	VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS.....	1
3.	VUOKRAKAUSI	2
	3.1. Perusvuokraus	2
	3.2. Jatkokausi	2
	3.3. Lakisääteinen irtisanomisoikeus	2
	3.4. Vuokraohtteen hallinta	2
4.	VUOKRAN MÄÄRÄ JA MAKSU	2
	4.1. Vuokra.....	2
	4.2. Vuokran maksu	2
	4.3. Pääomavuokra	3
5.	KÄYTTÖKORVAUKSET JA SUORAT KUSTANNUKSET.....	3
6.	ARVONLISÄVERO.....	3
	6.1. Arvonlisäverovelvollinen käyttö.....	3
	6.2. Muut verot ja maksut.....	4
7.	VUOKRAVAKUUS	4
8.	KIIINTEISTÖJEN HOITO JA KUNNOSSAPITO.....	5
	8.1. Kiinteistöjen kunnossapito, hoito, korjaaminen ja ylläpito sekä peruskorjaus	5
	8.2. Kiinteistöjen hoidosta, huollosta ja ylläpidosta Vuokranantajalta perittävä korvaus.....	7
	8.3. Vuokralaisen Vuokraohtteesta suorittama Ylläpitovuokra	7
9.	MUUT VUOKRAKOHTTEEN KUNTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	8
	9.1. Vuokraohtteen kunto Vuokrakauden alussa	8
	9.2. Viranomaisvaatimukset.....	8
	9.3. Vuokraohtteen kunto Vuokrakauden päättyessä	9
10.	[PYSÄKÖINTI]	9
11.	LISÄTILAT	9
12.	MUITA KÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ SEIKKOJA.....	10
	12.1. Toimintahäiriöt	10
	12.2. Liikemerkit.....	10
13.	MUUTOSTYÖT.....	10
14.	TARKASTUKSET.....	11
15.	VAKUUTUKSET.....	11
16.	EDELLEEN- JA ALIVUOKRAUS.....	12
17.	SOPIMUKSEN SIIRTO JA VUOKRAKOHTTEEN LUOVUTUS.....	12
18.	TOIMENPITEET VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ	12

19.	SOPIMUKSEN PURKU	13
20.	MUUT EHDOT	13
20.1.	Kulut	13
20.2.	Tietosuoja	13
20.3.	Tiedoksiannot.....	13
20.4.	Muutokset.....	13
20.5.	Sopimuksen voimassaolo	14
20.6.	Sovellettava laki	14
20.7.	Erimielisyyksien ratkaiseminen	14
20.8.	Koko sopimus	14
20.9.	Sopimuskappaleet	14

LIITTEET

Liite 1	Pohjapiirustukset ja pysäköintipaikat
Liite 8.1.1	Vastuunjakotaulukko
Liite 10.1	Pysäköintipaikat
Liite 11	Lisätilat

VUOKRASOPIMUS

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Sopimus") on tehty [●] [●] 2022 seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky** (Y-tunnus 3102189-1, "**Vuokranantaja**"); ja
- (2) **Espoon kaupunki Tilapalvelut-liikelaitos** (Y-tunnus 0101263-6, "**Vuokralainen**").

Vuokranantajasta ja Vuokralaisesta käytetään lisäksi jäljempänä yhdessä nimitystä "**Osapuolet**" ja erikseen nimitystä "**Osapuoli**".

1. TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Kiinteistö Oy Espoon Sairaala (Y-tunnus 2486627-1, "**Yhtiö**") hallitsee vuokraoikeuden nojalla Espoossa sijaitsevia kiinteistöjä, jotka on merkitty kiinteistötietojärjestelmään kiinteistötunnuksilla numerot 49-64-1-11 (laitostunnus [*Lisätään*]¹) ja 49-64-9901-0 (osittain, laitostunnus 49-64-9901-0-L1), sisältäen kaikki parkkipaikat ja pihan alueet, ja omistaa vuokraoikeudella hallitsemillaan alueilla sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat (yhdessä "**Kiinteistöt**"). Kiinteistöt sijaitsevat osoitteessa Karvasmäentie 6, Espoo.
- (B) Tämän Sopimuksen mukaiseen vuokrakohteeseen kuuluvat Vuokranantajan hallitsemat noin 22.943 m^{2:n} suuruiset liitteessä 1 yksilöidyt Kiinteistöillä sijaitsevat tilat ("**Vuokrakohde**"). Lisäksi Vuokrakohteeseen kuuluviksi voidaan kohdan 11 mukaisin ehdoin lisätä liitteessä 1 yksilöidyt Vuokranantajan hallitsemat tilat. Vuokranantaja omistaa kaikki Yhtiön osakkeet, ja kyseiset osakkeet oikeuttavat Vuokrakohteen hallintaan. Osapuolet toteavat, että Vuokrakohteen todellista pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista ja että Vuokrakohteen pinta-ala ei välttämättä vastaa liitteeseen 1 merkittyjä aloja. Myöhemmin mahdollisesti ilmenevät poikkeamat pinta-alassa eivät oikeuta Vuokralaista vuokra-alennukseen eivätkä Vuokranantajaa vuokran korottamiseen. Vuokrakohteeseen kuuluu myös oikeus käyttää enintään [318] kappaletta nimeämättömiä pysäköintipaikkoja, jotka sijaitsevat liitteessä 1 yksilöidyssä pysäköintilaitoksessa. [Vuokrakohteeseen sisältyy myös oikeus käyttää liitteessä 1 yksilöityjä yhteistiloja ja yhteisiä alueita.]
- (C) Tällä Sopimuksella sovitaan ehdoista, joilla Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen Alkamispäivästä (määritelty alla) lukien. Tämä Sopimus korvaa kaikki Osapuolten aiemmat Vuokrakohteen käyttöä koskevat sopimukset Osapuolten välillä (ml. vuokrasopimukset, lisäykset ja muutokset).
- (D) Vuokrakohde on alun perin rakennettu Vuokralaisen käyttöön, Vuokralaisen edellyttämällä ja hyväksymällä tavalla ja Vuokralaisen standardien mukaisesti.
- (E) Tässä Sopimuksessa käytetyillä kiinteistöliiketoiminnan termeillä on niille Suomen toimitilaja rakennuttajaliitto – RAKLI ry:n kiinteistöliiketoiminnan sanastossa (2. laitos, Helsinki 2012) määritelty merkitys, mikäli tästä Sopimuksesta tai sen liitteistä ei muutoin toisin käy ilmi.

2. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

¹ Lisätään kun maanvuokraoikeus saatu rekisteröityä.

Vuokrahde vuokrataan käytettäväksi sairaalatoimintaan ja sitä palvelevaan toimintaan.

3. VUOKRAKAUSI

Tämän Sopimuksen mukainen vuokrauskausi ("**Vuokrauskausi**") sisältää tässä kohdassa määritellyn Perusvuokrauskauden ja mahdollisen yhden tai useamman Jatkokausien.

3.1. Perusvuokrauskausi

3.1.1. Perusvuokrauskauden alkamispäivä on [●] ("**Alkamispäivä**")².

3.1.2. Perusvuokrauskausi päättyy, kun kaksikymmentä (20) vuotta on kulunut Alkamispäivästä ("**Perusvuokrauskausi**").

3.2. Jatkoauskausi

3.2.1. Vuokralaisella on oikeus jatkaa Vuokrauskausi Perusvuokrauskauden jälkeen enintään kolmella (3) viiden (5) vuoden pituisella jatkoauskaudella ("**Jatkoauskausi**") tämän Sopimuksen mukaisin ehdoin. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle Jatkoauskauden käytöstä kirjallisesti viimeistään yksi (1) vuosi ennen Perusvuokrauskauden tai meneillään olevan Jatkoauskauden päättymistä. Mikäli Vuokralainen ei tee edellä mainittua ilmoitusta sovittun määräajan puiteissa, Vuokrauskausi päättyy Perusvuokrauskauden tai meneillään olevan Jatkoauskauden viimeisenä päivänä.

3.2.2. Perusvuokrauskauden jälkeen, Vuokralaisen ilmoittaessa halukkuudestaan käyttää Jatkoauskausi, Vuokranantaja teettää kuntoarvion Kiinteistöstä sisältäen arvion peruskorjauskustannuksista, jonka pohjalta Osapuolet sitoutuvat ennen Jatkoauskauden alkamista neuvottelemaan peruskorjauskustannusten vaikutuksesta Vuokraan. Mikäli neuvotteluissa ei kirjallisesti toisin sovita, vuokrasuhde jatkuu Jatkoauskaudella muuttumattomin ehdoin.

3.3. Lakisääteinen irtisanomisoikeus

Julkisten sosiaali- ja terveyspalveluiden uudistukseen liittyvän kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (2016/548, muutoksin) mukaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa tämä Vuokrasopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista (12) kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

3.4. Vuokrahdehallinta

Vuokrahde on jo Vuokralaisen hallinnassa.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ JA MAKSU

4.1. Vuokra

Vuokra ("**Vuokra**") muodostuu pääomavuokrasta ("**Pääomavuokra**") ja kohdan 8.3 mukaisesta ylläpitovuokrasta ("**Ylläpitovuokra**").

4.2. Vuokran maksu

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kuukausittain etukäteen viimeistään kuukauden kolmantena (3.) pankkipäivänä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

² Osakekauppakirjan mukainen Voimaantulopäivä.

4.3. Pääomavuokra

4.3.1. Pääomavuokra Vuokrakauden alkaessa on yhteensä 642.415,00 €/kk ("Perusvuokra"). Perusvuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella tai, mikäli Tilastokeskus lakkaa julkaisemasta elinkustannusindeksiä, sitä lähinnä vastaavan toisen indeksin muutoksen perusteella taikka muulla vastaavalla perusteella.

4.3.2. Pääomavuokran tarkistus lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

$$\text{Pääomavuokra}_{\text{uusi}} = \text{Pääomavuokra}_0 * (\text{Indeksi}_{\text{uusi}} / \text{Indeksi}_0), \text{ jossa}$$

Pääomavuokra₀ = Sopimuksen kohdan 4.3.1 mukainen Pääomavuokran määrä

Indeksi₀ = Vertailuindeksinä käytettävä pisteluku: [lisätään lokakuun 2023 pisteluku]

Indeksi_{uusi} = Tarkistuskuukautta edeltäneen lokakuun pisteluku

4.3.3. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään [kahden vuoden kuluttua Alkamispäivästä], jonka jälkeen indeksitarkistus tehdään kunkin vuoden tammikuun 1. päivänä. Pääomavuokraa ei lasketa mahdollisen elinkustannusindeksin laskun seurauksena.

5. KÄYTTÖKORVAUKSET JA SUORAT KUSTANNUKSET

[Vuokralainen on velvollinen tekemään Vuokrakohtetta koskevan erillisen sähkön toimitus- ja siirtosopimuksen.]³ Vuokralainen solmii lisäksi Vuokrakohteeseen tarvitsemansa huolto- ja palvelusopimukset sekä tietoliikenne-, vartiointi-, telekommunikaatio-, yms. palvelut. Mikäli Vuokralainen ei voi hankkia palvelua suoraan nimiinsä ja se hankitaan Yhtiön tai Vuokranantajan nimiin, veloittaa Yhtiö tai Vuokranantaja tällaisen palvelun kustannukset Vuokralaiselta euro eurosta lisättyä arvonlisäverolla.

6. ARVONLISÄVERO

6.1. Arvonlisäverovelvollinen käyttö

6.1.1. Vuokrakohte on vuokrattu arvonlisäverolliseen käyttöön. Vuokrakohteen käyttöoikeuden luovutuksesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin ja muihin maksuihin ja suoritteisiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Arvonlisäverokanta on sopimuksen alkaessa 24 %.

6.1.2. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan tai siihen rinnastettavaan (kuten kuntapalautukseen oikeuttavaan) tarkoitukseen koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, menetykset ja kustannukset, jotka syntyvät veloitteen rikkomisesta Vuokranantajalle, Yhtiölle tai luovutusketjun muulle taholle tai siitä, että Vuokralainen sopimuksellaan tai muutoin aiheuttaa Vuokranantajalle, Yhtiölle tai luovutusketjun muulle taholle veloitteen palauttaa jo tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä.

6.1.3. Jos Vuokralaisen Vuokrakohteen käyttö muuttuu arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomaksi toiminnaksi ja arvonlisäverollisen vuokrauksen edellytykset lakkaavat, Vuokralainen vastaa menetetyt arvonlisäveron määrästä ja muista mahdollisista kustannuksista ja aiheutuneesta vahingosta täysimääräisesti (sisältäen kohtuulliset neuvonantajakulut), jotka tästä syntyvät Vuokranantajalle, Yhtiölle tai luovutusketjun muulle taholle, paitsi milloin arvonlisäverollisen vuokrauksen edellytykset lakkaavat Vuokranantajan

³ Huom: Sähkön toimitukseen liittyvä järjestely tarkentuu.

tai Yhtiön toimenpiteen tai laiminlyönnin vuoksi.

6.2. **Muut verot ja maksut**

Mikäli Vuokranantajan vuokraustoiminnalle määrätään tämän Sopimuksen tekemisen jälkeen Vuokrakohteeseen kohdistettavissa olevia veroja tai viranomaismaksuja, ne lisätään Vuokraan.

7. VUOKRAVAKUUS

Vuokralainen ei aseta vuokravakuutta.

8. KIINTEISTÖJEN HOITO JA KUNNOSSAPITO

8.1. Kiinteistöjen kunnossapito, hoito, korjaaminen ja ylläpito sekä peruskorjaus

- 8.1.1. Vuokranantajan ja Vuokralaisen vastuu Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) kunnossapidosta, hoidosta ja korjaamisesta sekä ylläpidosta jakautuu alla olevan mukaisesti liitteenä 8.1.1 olevassa vastuunjakotaulukossa sovitun mukaisesti. Mikäli tämän kohdan 8.1 ja liitteen 8.1.1 välillä on ristiriitaa, sovelletaan tässä Sopimuksessa sovittua, jollei tästä periaatteesta ole nimenomaisesti sovittu poikettavan. Vuokranantaja järjestää Kiinteistöjen omistamiseen sekä Yhtiöön liittyvän hallinnon ja kirjanpidon Ylläpitovuokraan sisältyvänä. Muilta osin Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) hoidon ja ylläpidon järjestämisvastuu kuuluu Vuokralaiselle, ellei toisin sovita.
- 8.1.2. Vuokralainen vastaa kaikista Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) kunnossapito-, hoito- ja korjaustoimenpiteiden sekä ylläpidon järjestämisestä ja suorittamisesta sekä lakisääteisten määräaikaistarkastusten ja viranomaistarkastusten teettämisestä sekä niissä mahdollisesti havaittujen puutteiden korjaamisesta viipymättä. Kunnossapitotoimenpiteillä tarkoitetaan toimintaa, jossa Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) ominaisuudet pysytetään uusimmalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen taso laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon tavoite on säilyttää Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohte) taso suhteellisesti sen laatuksena, kuin se oli alun perin valmistuessaan, tavanomainen kuluminen huomioon ottaen. Hoitotoimenpiteillä tarkoitetaan säännöllistä toimintaa, jolla pysytetään Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) ominaisuudet, arvo, kunto ja olosuhteet tässä Sopimuksessa tarkoitetulla tasolla. Korjaustoimenpiteillä tarkoitetaan toimenpiteitä, joissa vika, virhe tai muu haitta poistetaan siten, että korjausten seurauksena Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) laatutaso ei olennaisesti muutu, tavanomainen kuluminen huomioon ottaen.
- 8.1.3. Liitteessä 8.1.1 sovitusta riippumatta Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan, omistamansa kaluston, laitteiden ja järjestelmien ylläpidosta, hoidosta, kunnossapidosta ja korjauksesta. Vuokralainen vastaa aina omistamiensa tai muutoin liiketoiminnassaan käyttämiensä kalusteiden, laitteiden ja järjestelmien ylläpidosta, hoidosta, kunnossapidosta ja korjauksesta, sekä Vuokrakohteen vartioinnista. Mikäli ylläpidosta, hoidosta, kunnossapidosta ja korjauksesta aiheutuu Vuokranantajan kustannuksella olevia kuluja esim. rakennuttamiseen tai purkutöihin lukeutuvien toimenpiteiden johdosta, veloitetaan nämä kustannukset Vuokralaiselta. Edelleen Vuokralainen vastaa tavanomaisista Vuokrakohteen kunnan säilyttämisen edellyttämistä pienkorjaustöistä ja toimenpiteistä, kuten esimerkiksi maalauksesta, lamppujen vaihdosta, tilojen sisäisistä ovi- ja ikkunakorjauksista sekä muista vastaavista töistä ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä ja/tai eivät sisälly Ylläpitovuokralla katettaviin toimenpiteisiin.
- 8.1.4. Vuokralainen on velvollinen toimimaan huolellisen ja ammattimaisen kiinteistönomistajan tavoin ja huolehtimaan, että kaikki Vuokralaisen Kiinteistöön (ml. Vuokrakohteeseen) teettämät työt on suoritettava ammattimaisesti ja huolellisesti hyvää rakennustapaa ja viranomais- ja kaavamääräyksiä, lakeja, asetuksia, työsuojelun ja turvallisuuden vaatimuksia ja rakennus- ja toimenpidelupia noudattaen. Töihin liittyvät suunnitelmat ja muut asiakirjat on säilytettävä huolellisesti ja päivitettävä uusien töiden yhteydessä. Vuokralaisen on järjestettävä töille asianmukainen valvonta.

- 8.1.5. Vuokranantaja vastaa Kiinteistön (ml. Vuokrakohteen) rakenteellisista peruskorjauksista edellyttäen, että peruskorjaustarve ei johdu Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisista kunnossapito-, hoito-, ylläpito tai korjaustoimenpiteiden laiminlyönnistä taikka Vuokralaisen muusta huolimattomasta toiminnasta, ellei Osapuolten välillä toisin sovita. Peruskorjauksilla tarkoitetaan erillisenä hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa korjaustoimenpiteen kohteen oleva rakennusosakokonaisuus tai sen merkittävä osa uusitaan tai peruskorjataan kokonaisuudessaan. Peruskorjauksia suoritetaan rakenteiden tultua elinkaarensa päähän siten, ettei niiden korjaaminen ole teknis-taloudellisesti kannattavaa. Mikäli Kiinteistössä havaitaan peruskorjaustarpeita, tulee Vuokralaisen ilmoittaa näistä Vuokranantajalle viipymättä. Lisäksi Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen kuuluvien pelkästään sairaalatoimintaa palvelevien laitteiden ja järjestelmien yllä- ja kunnossapidosta sekä uusimisesta ja peruskorjauksesta. Jos Vuokranantaja haluaa suorittaa Vuokrakohteen peruskorjauksia ja/tai -parannuksia, Vuokranantajan on ilmoitettava siitä Vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella ei ole tällöin oikeutta purkaa Sopimusta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus saada vuokranalennusta siltä osin kuin Vuokrakohte ei ole käytettävissä tässä Sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen muiden kuin Vuokralaisen itse järjestämien töiden johdosta.
- 8.1.6. Vuokranantaja järjestää lämmityksen, sähkön, veden jäteveden, hallinnon, isännöinnin, kirjanpidon, täysarvovakuutuksen sekä maanvuokran ja kiinteistöveron ja laskuttaa Vuokrakohteen osuuden näistä osana Ylläpitovuokraa.
- 8.1.7. Vuokralainen järjestää Kiinteistöille kaiken Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) ja niissä kulloinkin harjoitetun toiminnan edellyttämän jätehuollon, vartioinnin, sisä- ja ulkoalueiden puhtaanapidon, lumenluonnin, -poiston (mukaan lukien näiden valvonta) ja hiekoituksen sekä Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) laitteiden huollon, korjaukset, hoidon, kunnossapidon, tarvikkeet ja ylläpitokorjaukset. Lisäksi Vuokralaisen on huolehdittava, että viranomaisten määräämät tai säädöksissä vaaditut sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet, hälytyslaitteet ja hälytyslinjat sekä muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet, poistumisteiden opasteet ja turvamerkinnät sekä väestönsuojien varusteet ja laitteet ovat toimintakunnossa ja ne ylläpidetään, korjataan, hoidetaan, kunnossapidetään, huolletaan ja tarkastetaan lainsäädännön ja viranomaisten edellyttämällä tavalla.
- 8.1.8. Vuokralaisen tulee etukäteen hyväksyttävä kaikki Kiinteistöjen kunnossapitoon, hoitoon ja korjauksiin sekä ylläpitoon liittyvät sopimukset ja palveluntarjoajat etukäteen Vuokranantajalla, jos kyseisen sopimuksen vuotuinen arvo ylittää 60.000 euroa. Vuokranantajalla ei ole oikeutta viivästyttää hyväksyntäänsä eikä evätä sitä muusta syystä kuin siitä, että Vuokranantajalla on objektiivisesti arvioiden perusteltu syy uskoa, että sopimus tai palveluntarjoajan käyttö olennaisesti vaarantaisi Vuokrakohteen ylläpidon, korjauksen, hoidon tai kunnossapidon tämän Sopimuksen mukaisesti.
- 8.1.9. Järjestäessään Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) hoidon, kunnossapidon, korjaukset ja ylläpidon Vuokralainen maksaa kulut suoraan kolmannelle omissa nimissään ja vastaa kaikkien alihankkijoiden suorituksista kuin omistaan. Milloin se ei maksun vastaanottajasta johtuvasta syystä ole mahdollista, Vuokranantaja suorittaa kulut ja laskuttaa ne osana Ylläpitovuokraa tai kulun kohdistuessa yksinomaan Vuokrakohteeseen, suoraan Vuokralaiselta. Tällaisia kuluja voivat olla mm. kiinteistövero ja vakuutusmaksut, joiden kustannuksista Vuokralainen vastaa osana Ylläpitovuokraa. Vuokranantajan suorittaessa kuluja ja maksuja Vuokralaisen puolesta, lisätään niihin arvonlisäverolain edellyttäessä arvonlisävero.

- 8.1.10. Vuokralainen sitoutuu hoitamaan Kiinteistöjä (ml. Vuokrakohtetta) huolellisesti hyvää kiinteistöhoitotapaa noudattaen. Kiinteistöjen kunnossapidon tason määrittämiseksi ja sen systemaattiseksi toteuttamiseksi Kiinteistöille (ml. Vuokrakohteelle) laaditaan Ylläpituokraan sisältyvänä toimenä huoltokirja, josta käy ilmi Kiinteistössä suoritettavien hoito-, ylläpito-, korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden suunniteltu suoritusajankohta ja lähtökohtainen laatutaso. Huoltokirjan laatimisesta vastaa Vuokranantaja. Vuokralainen sitoutuu hoitamaan Kiinteistöjä (ml. Vuokrakohtetta) huoltokirjan ja tämän Sopimuksen mukaisesti ja ylläpitämään huoltokirjan tietoja asianmukaisesti ja huolellisen Vuokralaisen lailla koko Sopimuksen voimassaoloajan. Huoltokirjan merkintöjen asianmukaisuus ja Kiinteistöjen kunnossapidon ja hoidon sekä korjausten taso tarkistetaan Osapuolten yhteisissä katselmuksissa vähintään kerran vuodessa. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen luovuttaa huoltokirjan Vuokranantajalle.
- 8.1.11. Vuokranantaja ja Vuokralaisen edustajat pitävät vähintään kaksi kertaa vuodessa kiinteistöllä yhteisen katselmuksen. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus toimittaa kiinteistöllä muutoinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä kohtuullisessa ajassa etukäteen Vuokralaiselle. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan viranomaisten antamia Vuokrakohtetta koskevia järjestysmääräyksiä ja muita Vuokrakohteen käyttötapaa koskevia määräyksiä sekä mitä on muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi säädetty tai määrätty.
- 8.1.12. Mahdollisissa kunnossapito-, hoito- tai korjaustoimenpiteiden taikka ylläpidon laiminlyöntitilanteissa Vuokranantaja voi teettää tarvittavat kunnossapito, hoito- tai korjaustoimet taikka ylläpitoimet kolmannella osapuolella tai tilata Kiinteistöjen (ml. Vuokrakohteen) kunnossapito-, hoito, tai korjaustoimenpiteet taikka ylläpitoimet Vuokralaisen kustannuksella, mikäli Vuokralainen ei huomautuksen saatuaan viipymättä suorita tai tilaa tarvittavia tai Vuokrakohteen edellyttämiä kunnossapito-, hoito-, korjaus- tai ylläpitoimia. Mikäli Kiinteistölle tai Vuokranantajalle aiheutuu ennenaikainen peruskorjaustarve tai mitä tahansa muuta vahinkoa Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisten kunnossa-, hoito-, korjaustoimenpiteiden tai ylläpitoimien tai niiden laiminlyöntien vuoksi tai Vuokralaisen muun kuin tämän Sopimuksen salliman toiminnan vuoksi, vastaa Vuokralainen tällaisista kuluista, kustannuksista ja vahingoista täysimääräisesti.
- 8.1.13. Vuokralainen on vastuussa Kiinteistön turvallisuudesta ja turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.
- 8.2. **Kiinteistöjen hoidosta, kunnossapidosta, korjaamisesta ja ylläpidosta Vuokranantajalta perittävä korvaus**
- 8.2.1. Vuokralaisella on oikeus laskuttaa kohdan 8.1 perusteella Kiinteistöjen hoidosta, kunnossapidosta, korjauksesta ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset kokonaisuudessaan Yhtiöltä edellyttäen, että ne on järjestetty tämän Sopimuksen mukaisesti pois lukien kohdan 8.1.3 mukaisista toimenpiteistä ja kohdassa 8.1.5 Vuokralaisen vastuulla olevista toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset.
- 8.3. **Vuokralaisen Vuokrakohteesta suorittama Ylläpituokra**
- 8.3.1. Vuokrakohteen kunnossapidosta, hoidosta tai korjaustoimenpiteistä taikka ylläpitoimista muodostuvista kustannuksista, jotka muodostuvat Yhtiön ja Kiinteistöjen hoitokuluista, kunnossapitokustannuksista, korjauskustannuksista ja ylläpito-kustannuksista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Ylläpituokraa.
- 8.3.2. Yhtiön hallintoon ja/tai yhteisiin tiloihin ja alueisiin kohdistuvat kustannukset jakautuvat Kiinteistöjen vuokralaisten kesken heidän tilojensa vuokrattavien pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Pysäköintipaikkojen vuokratuloja tai Yhtiön muita tuloja, lukuun ottamatta erilliskorvauksia siltä osin kuin niiden jättäminen huomiotta johtaisi siihen, että Vuokralaiselta todellisuudessa perittäisiin Ylläpituokra vuokrattavan pinta-alan osoittamaa suurempi

määrä erilliskorvauksella katetusta hyödykkeestä (so. tilanne, jossa Vuokranantaja perii jo myös Ylläpituokraan sisältyvän kustannuksen erilliskorvauksena Kiinteistöjen vuokralaiselta), ei vähennetä Yhtiön kuluista Ylläpituokraa määritettäessä.

- 8.3.3. Ylläpituokralla katetaan kaikki tavanomaiset Vuokrakohteen hoito-, korjaus-, ylläpito- ja kunnossapitokustannukset (lukuun ottamatta peruskorjauskustannuksia) sekä muut kulut siten kuin niitä koskevasta vastuusta on sovittu kohdissa 8.1 ja 8.2. Ylläpituokraan ei kuitenkaan ole sallittua sisällyttää Vuokranantajan tai Yhtiön markkinointi- sekä salkunhoitokustannuksia. Ylläpituokraan ei ole sallittua sisällyttää kustannuksia, jotka eivät kohdistu Vuokrakohteeseen ja/tai Vuokrakauteen.
- 8.3.4. Tämän Sopimuksen mukaista tai Sopimuksen mukaan täsmennettyä arviovuokraa peritään Alkamispäivästä lukien siihen asti, kunnes Kiinteistöjen omistaja/Vuokranantaja esittää Yhtiön talousarvion ja siihen perustuvan Ylläpituokran tulevalle ajanjaksolle.
- 8.3.5. Vuokra-aikana Ylläpituokra arvioidaan aina etukäteen kalenterivuodeksi ja sitä maksetaan kuukausittain etukäteen Pääomavuokran maksun yhteydessä Vuokranantajan esittämään talousarvioon perustuen. Lopullinen Ylläpituokran määrä selvitetään ja täsmäytetään aina jälkikäteen seuraavan kalenterivuoden loppuun mennessä Yhtiön edellisen kalenterivuoden tuloslaskelman perusteella ja Vuokranantaja esittää siitä toteutumalaskelman ja uuden arviovuokran Vuokralaiselle. Osapuolella on oikeus saada nähtäväkseen toteutuneet Ylläpituokraan vaikuttavat kululaskelmat. Osapuolen tulee hankkia Ylläpituokralla katetut palvelut ja tuotteet mahdollisimman kustannustehokkaasti ja Vuokralaisen toiminnan luonne sekä kohtuulliset näkemykset huomioon ottaen. Osapuolella on oikeus edellyttää Ylläpituokralla katettavien palveluiden kilpailutusta vähintään kerran kolmessa vuodessa. Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle palvelukuvauksen kilpailutusta varten niiltä osin kuin palvelulla on vaikutusta Vuokralaisen toimintaan. Edellä esitetystä poiketen Vuokranantaja ei ole velvollinen kilpailuttamaan sen konserniyhtiöltä ostamaa hallinnointia edellyttäen, ettei kokonaiskustannus ylitä olennaisesti kolmannelta taholta ostettua hallinnointia ja on muutoinkin objektiivisesti arvoituna markkinaehtoinen.
- 8.3.6. Mikäli toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan laskettava Ylläpituokra ylittää Vuokralaisen arviona maksaman Ylläpituokran määrän, Vuokralainen maksaa erotuksen Vuokranantajalle. Mikäli Vuokralainen on maksanut arviovuokraa yli todellisten ylläpitokustannusten mukaan määräytyvän Ylläpituokran, palautetaan liikaa maksettu Ylläpituokra Vuokralaiselle tai hyvitetään seuraavan ajanjakson arvioidun Ylläpituokran määrässä.

9. MUUT VUOKRAKOHTEN KUNTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

9.1. Vuokrakohteen kunto Vuokrakauden alussa

- 9.1.1. Vuokralainen hallitsee Vuokrakohtetta tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä ja hyväksyy Vuokrakohteen siinä kunnossa kuin se allekirjoitushetkellä on, eikä Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteessa sijaitsevien laitteiden ja/tai koneiden kunnosta. Vuokrakohte on alun perin rakennettu Vuokralaisen käyttöön, Vuokralaisen edellyttämällä ja hyväksymällä tavalla ja Vuokralaisen standardien mukaisesti.

9.2. Viranomaisvaatimukset

- 9.2.1. Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrakohtetta käytetään kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, terveys-, rakennus- ja kaavamääräysten sekä muiden mahdollisten säädösten, viranomaismääräysten ja lupien mukaisesti ja että kaikki Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaan tarvittavat luvat ovat voimassa.
- 9.2.2. Mikäli Vuokralaisen toimintaan sovellettavat säädökset tai viranomaismääräykset edellyttävät muutostöitä Vuokrakohteessa, Vuokralainen vastaa tällaisten muutostöiden

kustannuksista ja toteuttamisesta. Vuokralaisen tulee ilmoittaa muutostöistä kirjallisesti Vuokranantajalle viimeistään kolmekymmentä (30) päivää ennen muutostöiden aloittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta Vuokran alennukseen tällaisten muutostöiden aiheuttaman häiriön johdosta. Vuokranantajalla ei ole ilman perusteltua syytä kieltää tämän kohdan mukaisia muutostöitä. Tässä kohdassa 9.2.2 viitatuilla säädöksillä ja viranomais määräyksillä tarkoitetaan ainoastaan sellaisia säädöksiä ja viranomais määräyksiä, joiden noudattaminen on kulloinkin tarpeen Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittaman erityisen toiminnan kannalta.

9.2.3. Mikäli lait tai viranomais määräykset edellyttävät muutoksia Vuokrakohteeseen sen pitämiseksi tämän Sopimuksen mukaisessa käyttötarkoituksessa, Vuokranantaja vastaa tällaisten muutostöiden kustannuksista ja toteuttamisesta. Tässä kohdassa 9.2.3 viitatuilla säädöksillä ja viranomais määräyksillä tarkoitetaan sellaisia säädöksiä ja viranomais määräyksiä, joiden noudattaminen ei perustu pelkästään Vuokralaisen erityisen toimintaan Vuokrakohteessa.

9.2.4. Vuokranantaja on tietoinen Vuokralaisen toimintaan liittyvästä lainsäädännöstä ja määräyksistä ja sitoutuu noudattamaan niitä vuokranantajan ominaisuudessa. Vuokralainen on velvollinen ohjeistamaan Vuokranantajaa Vuokralaisen toimintaan liittyvästä lainsäädännöstä ja määräyksistä sekä ilmoittamaan etukäteen sen tiedossa olevista mahdollisista muutoksista.

9.3. **Vuokrakohteen kunto Vuokrakauden päättyessä**

Vuokralainen sitoutuu palauttamaan Vuokrakohteen Vuokrakauden päättyessä samassa kunnossa kuin Vuokrakohte oli Vuokrakauden alkaessa, lukuun ottamatta Vuokrakohteen tavanomaista kulumista tai kulumista ja vahinkoja, jotka johtuvat Vuokranantajan sopimusrikkeestä, huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

10. PYSÄKÖINTI

10.1. Vuokrakohteeseen kuuluu [maksullinen] käyttöoikeus Vuokralaisen kulloinkin nimeämään määrään, mutta enintään [318] nimeämättömään pysäköintipaikkaan ("**Pysäköintipaikat**"), jotka sijaitsevat liitteessä 10.1 yksilöidyssä pysäköintilaitoksessa. Vuokranantajan tulee tarjota ja pitää Pysäköintipaikat Vuokralaisen tai Vuokralaisen osoittamien tahojen käytössä siten, että Vuokranantajalla on oikeus veloittaa niistä asiakaspysäköinnin osalta Espoon kaupungin kulloinkin vahvistaman yleisen pysäköintihinnon mukainen veloitus ja henkilökuntapysäköinnin osalta HUS:n kanssa yhdessä sovittu kohtuullinen veloitus.

10.2. Vuokranantaja on tietoinen velvollisuudesta sopia Pysäköintipaikkojen hintojen muutoksesta HUS:n kanssa ja sitoutuu noudattamaan kyseistä velvollisuutta. Sopimuksen allekirjoitushetkellä kyseinen veloitus on henkilökunnalta 16 euroa/pysäköintioikeus/kuukausi (sisältäen alv 24%) ja asiakaspysäköinnissä 1,20 euroa/pysäköintioikeus/tunti (sisältäen alv 24%).

11. LISÄTILAT

11.1. Liitteessä 10 yksilöidyt Vuokranantajan hallinnassa olevat tilat on Alkamispäivänä vuokrattu [HUS]lle, [Apteekille] ja [R-Kioskille] ("**Lisätilat**") samassa liitteessä yksilöidyn vuokrasopimuksin ("**Lisätilavuokrasopimukset**"). Mikäli jokin Lisätilavuokrasopimuksista Vuokrakauden aikana päättyy muusta kuin siitä syystä, että

- (i) Lisätilojen vuokralainen purkaa Lisätilavuokrasopimuksensa Vuokranantajan sopimusrikkomuksen johdosta;
- (ii) Vuokranantaja irtisanoo tai purkaa Lisätilavuokrasopimuksen muusta syystä kuin vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta; tai

- (iii) Lisätilavuokrasopimus päätetään sen vuokralaisen ja Vuokranantajan yhteisellä sopimuksella ennenaikaisesti (muusta kuin vuokralaisen sopimusrikkomuksen johdosta),

siten vapautuneet Lisätilat tai niiden osat liitetään automaattisesti osaksi Vuokrakohtetta.

- 11.2. Sen jälkeen, kun Lisätilat on liitetty Vuokrakohteeseen, niihin sovelletaan kaikilta osin tämän Sopimuksen ehtoja Vuokrakohteesta siten, että Vuokralainen maksaa Lisätiloista lisävuokrana saman neliömetrikohtaisen määrän, joka on ollut tämän Sopimuksen mukaisen Perusvuokran pohjana (so. 28 euroa / m²). Kyseinen määrä lisätään Pääomavuokraan indeksitarkistettuna siitä hetkestä lukien, jona Lisätilat lisätään Vuokrakohteeseen.
- 11.3. Vuokranantajan tulee ilmoittaa Lisätilan lisäämistä Vuokrakohteeseen viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen Lisätilasopimuksen vuokra-ajan päättymisestä ja yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun toistaiseksi voimassa olevan Lisätilavuokrasopimuksen vuokralainen ilmoitti Lisätilavuokrasopimuksensa irtisanomisesta. Muussa tapauksessa Lisätilat eivät tule osaksi Vuokrakohtetta.

12. MUITA KÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ SEIKKOJA

12.1. Toimintahäiriöt

Tilapäiset viat ja häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesiviemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen tai vuokran alennukseen, ellei keskeytys johdu Vuokranantajalle tämän sopimuksen mukaan kuuluvien velvollisuuksien laiminlyönnistä tai Vuokranantajan tuottamuksesta.

12.2. Liikemerkit

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää vuokrakohteeseen toimintansa edellyttämiä tavanomaisia liikemerkejä edellyttäen, että Vuokralainen hankkii kustannuksellaan tarvittavat luvat ja vastaa kaikista tällaisiin merkkeihin liittyvistä kustannuksista. Vuokranantaja on velvollinen myötävaikuttamaan mahdollisten viranomaislupien tai muiden lupien saamiseen.

13. MUUTOSTYÖT

- 13.1. Vuokralaisella on omalla kustannuksellaan ja etukäteisellä kirjallisella ilmoituksella Vuokranantajalle oikeus tehdä Vuokrakohteessa muutoksia, jotka
- (i) eivät vähennä Vuokrakohteen arvoa tai lyhennä sen elinkaarta;
 - (ii) eivät ole vastoin tai vaaranna Vuokrakohteen tässä Sopimuksessa sovittua käyttötarkoitusta;
 - (iii) eivät ole vastoin sovellettavia säädöksiä tai viranomaisten määräyksiä; ja
 - (iv) valmistuvat ennen Vuokrakauden päättymistä.
- 13.2. Kuitenkin mikäli muutokset edellyttävät viranomaisten lupaa, Vuokralainen saa tehdä kyseisiä töitä Vuokranantaja etukäteisellä kirjallisella suostumuksella ja kulloinkin kyseisten lupien ehtojen mukaisesti. Vuokranantaja ei saa ilman painavaa perustetta pidättää suostumustaan tai viivästyttää sitä, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokranantajan suostumuksella tekemistään muutostöistä.
- 13.3. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle suunnittelemistaan Vuokrakohteen muutostöistä hyvissä ajoin ja vähintään 4 viikkoa ennen niihin ryhtymistä. Kuitenkin, mikäli

Vuokranantaja ilmoittaa 7 arkipäivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta, ettei 4 viikon aika riitä suunnitelmien käsittelemiseksi, on Vuokranantajalla aikaa käsitellä ilmoitusta enintään 8 viikkoa ilmoituksesta. Vuokralaisen tekemien muutostöiden valmistuttua Vuokralaisen tulee välittömästi ja asianmukaisesti päivittää muutostöihin liittyvät piirustukset ja tekninen dokumentaatio ja toimittaa ne Vuokranantajalle.

- 13.4. Tässä kohdassa 13 tarkoitettuihin muutostöihin ei sovelleta liitteen 8.1.1 mukaista vastuunjakotaulukkoa vaan kaikista tässä tarkoitetuista muutostöistä vastaa Vuokralainen kustannuksellaan.
- 13.5. Vuokranantajan antaessa suostumuksen muutostöihin Vuokranantaja sitoutuu samanaikaisesti ilmoittamaan, tuleeko muutostyöt poistaa Vuokrakauden päättyessä. Mikäli Vuokranantaja ei edellytä Vuokrakohteen muutosten ennallistamista, Vuokralainen sitoutuu olemaan poistamatta muutoksia ja niiden omistusoikeus siirtyy Vuokranantajalle Vuokrakauden päättyessä.
- 13.6. Mikäli Vuokranantaja velvoittaa Vuokralaisen poistamaan Vuokranantajan suostumuksella tehdyt muutostyöt Vuokrakauden päättyessä, Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan saattamaan Vuokrakohteen kustannuksellaan muutostöitä edeltäneeseen tilaan (tavanomainen kuluminen huomioiden) Vuokrakauden päättymiseen mennessä.
- 13.7. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan Vuokralaisen muutostöihin kohtuullisessa laajuudessa, kuten esimerkiksi antamalla mahdollisesti kulloinkin edellyttämät valtuutukset muutostöihin tarvittavien lupien hakemiseen. Mikäli tämän kohdan 13 mukaisista muutostöistä aiheutuu Vuokranantajan kustannuksella olevia kuluja esim. rakennuttamiseen tai purkutöihin lukeutuvien toimenpiteiden johdosta, veloitetaan nämä kustannukset Vuokralaiselta.
- 13.8. Mikäli Osapuolet suorittavat Kiinteistöillä Vuokrakohteen laatutasoa nostavia peruserusparannuksia tai Vuokrakohteen tasoa tai toiminnallisuutta parantavia muutostöitä, Osapuolet sopivat niiden vuokravaikutuksesta ennen erusparannusten ja/tai muutostöiden käynnistämistä.

14. TARKASTUKSET

- 14.1. Vuokrakauden aikana Vuokranantajan edustajilla ja asiamiehillä on oikeus päästä Vuokrakohteeseen edellyttäen, että Vuokranantaja on hyvissä ajoin (vähintään 5 päivää aikaisemmin) ilmoittanut asiasta, seuraavia tarkoituksia varten:
- (i) tämän Sopimuksen ehtojen noudattaminen;
 - (ii) Vuokrakohteen kunnan tarkastaminen; tai
 - (iii) Vuokrakohteen esittely rahoittajille, arvioitsijoille, mahdollisille uusille ostajille tai vuokralaisille.
- 14.2. Vuokranantajan tulee tarkastuksia suorittaessaan aina huolehtia siitä, ettei tarkastuksissa rikota Vuokralaisen toimintaan sovellettavia lakeja tai muita säännöksiä mm. yksityisyyden suojasta ja potilasturvallisuudesta.

15. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja pitää Vuokrakohteen osalta voimassa koko Vuokrakauden ajan tavanomaisen kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vahingotapahtuman sattuessa Vuokranantaja sitoutuu hakemaan ensisijaisesti korvausta oman vakuutuksensa perusteella eikä Vuokralainen ole vastuussa vahingosta, joka olisi korvattu tavanomaisesta kiinteistön täysarvovakuutuksesta.

16. EDELLEEN- JA ALIVUOKRAUS

- 16.1. Vuokralaisella ei ole oikeutta edelleen- ja/tai alivuokrata Vuokrakohteen tiloja ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta.
- 16.2. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa aina tämän Sopimuksen mukaisesti Vuokralaisen velvollisuuksista.
- 16.3. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus rajoituksetta ali- tai edelleenvuokrata tiloja Espoon kaupungin tai hyvinvointialueen toimialalle. Vuokralainen vakuuttaa Vuokranantajalle hakeutuneensa arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta (vuokraustoiminnasta) ja sitoutuu pitämään kyseisen rekisteröinnin voimassa ali- tai edelleenvuokrasopimuksen voimassaolon ajan ja sitoutuu vuokraamaan tilat vain arvonlisäverollisella vuokrasopimuksella ja vain arvonlisäveron vähennykseen tai siihen rinnastettavaan (kuten kuntapalautukseen) oikeuttavaan käyttöön.
- 16.4. Mikäli vuokrakohteen ali- tai edelleenvuokrauksen vuoksi Vuokranantaja, Yhtiö tai luovutusketjun muu taho menettää oikeuden vähentää arvonlisäveroa ko. tilojen osalta tai vuokrakohteen ali- tai edelleenvuokraus aiheuttaa Vuokranantajalle, Yhtiölle tai luovutusketjun muulle taholle velvollisuuden palauttaa jo tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä, Vuokralainen vastaa menetetyt arvonlisäveron määrästä ja muista mahdollisista kustannuksista ja aiheutuneesta vahingosta täysimääräisesti (sisältäen kohtuulliset neuvonantajakulut).

17. SOPIMUKSEN SIIRTO JA VUOKRAKOHTEN LUOVUTUS

- 17.1. Vuokranantajalla on oikeus ilman Vuokralaisen suostumusta siirtää tämä Sopimus taholle, jolle Vuokrakohteen tai sen osan hallintaoikeus siirtyy.
- 17.2. Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista hyväksyntää. Tämä koskee myös liikkeenluovutustilanteita. Vuokranantajalla ei ole oikeutta olla antamatta hyväksyntäänsä ilman hyväksyttävää syytä. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus rajoituksitta siirtää tämä Sopimus ja/tai siinä tarkoitetut oikeudet ja velvollisuudet hyvinvointialueesta annetussa laissa (611/2021) tarkoitetulle hyvinvointialueelle.
- 17.3. Mikäli Vuokranantaja, kiinteistöyhtiö tai luovutusketjun muu taho menettää oikeuden vähentää arvonlisäveroa ko. tilojen osalta siitä syystä, että tämä Sopimus siirretään uudelle vuokralaiselle tai siirtäminen aiheuttaa Vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle tai luovutusketjun muulle taholle velvollisuuden palauttaa jo tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä, Vuokralainen vastaa menetetyt arvonlisäveron määrästä ja muista mahdollisista kustannuksista ja aiheutuneesta vahingosta täysimääräisesti (sisältäen kohtuulliset neuvonantajakulut).

18. TOIMENPITEET VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ

- 18.1. Ottaen huomioon mitä kohdassa 13 on erikseen sovittu muutostöistä, Vuokralainen sitoutuu poistamaan Vuokrakohteesta Vuokrakauden päättyessä kustannuksellaan kaiken itselleen kuuluvan omaisuuden sekä roskat ja jätteet ja luovuttamaan Vuokrakohteen kohdan 9.3 mukaisessa kunnossa.
- 18.2. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen teettämistään korjaus-, parannus- tai muutostöistä vaan työt jäävät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta.
- 18.3. Osapuolet sitoutuvat järjestämään viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Vuokrakauden päättymistä ensimmäisen katselmuksen ja yhden (1) viikon kuluttua Vuokrakauden päättymisestä ja hallinnan luovutuksesta toisen katselmuksen, jossa todetaan Vuokrakohteen kunto sekä mahdolliset korjaustarpeet Vuokrakohteen saattamiseksi tämän

Sopimuksen edellyttämään palautuskuntoon. Vuokranantajan tulee puhevallan menettämisen uhalla esittää kaikki Vuokraohteen kuntoa koskevat vaatimuksensa Vuokralaiselle kolmen (3) kuukauden kuluessa viimeisestä katselmuksesta.

18.4. Vuokralaisen muuttopäivä on Vuokrakauden päättymispäivä.

19. SOPIMUKSEN PURKU

Vuokralaisella on oikeus purkaa tämä Sopimus heti päättyväksi ilman irtisanomisaikaa, jos Vuokranantaja haetaan selvitystilaan, yrityssaneeraukseen, konkurssiin taikka jos Vuokranantaja tulee kykenemättömäksi huolehtimaan taloudellisista tai muista tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteistaan.

20. MUUT EHDOT

20.1. Kulut

Kumpikin Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka syntyvät tämän Sopimuksen neuvottelujen yhteydessä.

20.2. Tietosuoja

Yhtiö kerää ja käsittelee henkilötietoja mahdollisten Kiinteistöjen kulunvalvonta- ja turvallisuusjärjestelmien hallinnan yhteydessä ja toimii rekisterinpitäjänä tällaisten tietojen osalta. Tällaisessa tilanteessa Yhtiö toimittaa Vuokralaiselle lisätietoja ja tietosuojaselosteen siitä miten ja mihin tarkoituksiin Yhtiö käsittelee henkilötietoja.

20.3. Tiedoksiannot

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset tai muut tähän Sopimukseen liittyvät yhteydenotot tulee toimittaa toiselle Osapuolelle kirjallisesti ja ne katsotaan tulleen Osapuolen tietoon silloin, kun ne on todistettavasti toimitettu toiselle Osapuolelle lähetillä, postitse tai sähköpostilla seuraaviin osoitteisiin:

Vuokralaiselle osoitettuna

osoite:	[•]
yhteyshenkilö	[•]
sähköpostiosoite	[•]

Vuokranantajalle osoitettuna

osoite:	Revontulenkujä 1, 02010 LÄHITAPIOLA
yhteyshenkilö	Lasse Westberg
sähköpostiosoite	lasse.westberg@lahitapiola.fi

tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka toinen Osapuoli myöhemmin kirjallisesti toiselle Osapuolelle ilmoittaa. Sähköpostitse toimitetun ilmoituksen, vaatimuksen tai muun yhteydenoton katsotaan tulleen perille, kun vastaanottava Osapuoli on vahvistanut vastaanottaneensa sähköpostin.

20.4. Muutokset

Kaikki muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja ne tulevat voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

20.5. Sopimuksen voimassaolo

Mikäli tämä Sopimus tai tällä Sopimuksella toteutettava järjestely katsotaan osittain tai kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai mitättömäksi, Sopimus jää muilta osin yhä voimaan, ellei Sopimuksen osan pätemättömyys tai mitättömyys johda koko Sopimusta ajatellen niin merkittävään muutokseen, että koko Sopimuksen soveltaminen olisi sen johdosta kohtuutonta.

20.6. Sovellettava laki

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, mukaan lukien liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (482/1995, muutoksineen).

20.7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin, tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

20.8. Koko sopimus

Tämä Sopimus käsittää Osapuolten välisen Vuokrakohteen vuokrausta koskevan koko sopimuksen ja tämä Sopimus korvaa kaikki asiaa koskevat aikaisemmat sopimukset, sitoumukset ja neuvottelut.

20.9. Sopimuskappaleet

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) Vuokranantajalle ja yksi (1) Vuokralaiselle.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Helsingissä [•]kuun [•] päivänä 2022

LÄHITAPIOLA YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT SUOMI KY

sen vastuunalaisen yhtiömiehen Yhteiskuntakiinteistöt GP Oy:n edustamana

ESPOON KAUPUNKI TILAPALVELUT-LIIKELAITOS
