

1.
Sopijapuolet

1.1.
Vuokranantajat

Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia (y-tunnus 0201104-5)
Osoite: Kansakoulunkuja 2, 00100 Helsinki (00041 ELÄKE-FENNIA)
Puhelin: 010 5031
Telefax: 010 503 7557

LEL Työeläkekassa (y-tunnus 0117086-1)
Osoite: Palkkatilanportti 1, PL 20, 00241 Helsinki
Puhelin: 09-150 61
Telefax: 09-150 6275

Kuntien eläkevakuutus (y-tunnus 0119343-0)
Osoite: Kalevankatu 20, PL 425, 00101 Helsinki
Puhelin: 09-185 71
Telefax: 09-1857 526

yhdessä yhteiseen lukuun (Yhdessä "Vuokranantaja" tai Vuokranantajat")

1.2.
Vuokralainen

Espoon kaupunki, Kiinteistöpalvelukeskuksen edustamana
Osoite: Kiinteistöpalvelukeskus, Virastopiha 2B, 02770 Espoo
Puhelin: 09- 816 21
e-mail: ("Vuokralainen")

2.
Tilat

Vuokranantajat vuokraavat tällä sopimuksella Vuokralaiselle **liitteenä 2** olevien piirrosten ja selvitysten mukaiset **3.077 h-m2:n musiikkitalotilat**, käsittäen 1.700 h-m2:n musiikkisalin aula- ym. ja hallintotiloineen, 1.256 h-m2:n musiikkiopistotilat, 121 h-m2:n lisätilat musiikkitalon 3. kerroksissa sekä musiikkitalon tiloissa olevat, **liitteenä 2A** olevassa hankintarajaselvityksessä täsmennetyt, kiinteistöön ainesosa- tai tarpeistosuhteessa olevat rakenteet, koneet ja laitteet ("Tilat").

Tämä sopimus täyttää 21.5.2003 allekirjoitetun, Leppävaaran Aluekirjaston ja Musiikkitalon kehittämistä ja vuokraamista koskevan sopimuksen ("Yhteistoimintasopimus") ehdot Leppävaaran Musiikkitalon osalta ja on sanotun sopimuksen liitteen 4.3.2B. mukainen sopimus. Kun tämä sopimus astuu voimaan, sanottu Yhteistoimintasopimus päättyy samalla Leppävaaran Musiikkitaloa koskevilta osilta täytettyinä.

3.
Vuokra-aika

3.1.
Alkaminen

Vuokra-aika alkaa Tilojen osalta 1.4.2003, jolloin Vuokralainen vastaanotti ne hallintaansa. Vuokra-ajan alkamisesta alkoi myös vuokran maksaminen, jäljempänä 3.3. kohdan mukaisesti.



3.2.

Päätyminen

Vuokrasopimus on määräaikainen ja päättyy 31.3.2023, kun 20 vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on vuokra-ajan päättyessä ensisijainen oikeus saada Tilat uudelleen vuokralle käyvällä vuokralle ja tavanomaisilla ehdoilla. Vuokralaisen on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti Vuokranantajille kiinnostuksestaan tehdä uusi vuokrasopimus viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä.

3.3.

Vuokran määrä ja maksaminen

3.3.1.

Lajit ja määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä käyttökorvauksista, seuraavasti:

3.3.1.1.

Peruspääomavuokra

Vuokralaisen Vuokranantajille maksama peruspääomavuokra perustuu liitteenä **3.3.1.1A.** olevaan laskelmaan 4.4.2003. Laskelma perustuu Tilojen hankinnan ja toteuttamisen aiheuttamien kustannusten arvonlisäverottomaan määrään sekä Vuokranantajien sijoitustuottovaatimukseen. Laskelmassa on huomioitu osapuolten kesken sovitulla tavalla Yhteistoimintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen sovittujen suunnitelma-muutosten ja Vuokranantajien rahoitettavaksi sovittujen (vuokrassa maksettavien) lisä- ja muutostöiden sekä erillishankintojen vaikutus peruspääomavuokraan. Laskelman liitteenä on myös luettelo Vuokralaisen Tiloihin tilaamista ja maksamista lisätöistä ja -varusteista.

Em. liitteiden mukaan Tilojen peruspääomavuokra vuokra-ajan alkaessa on seuraava:

- Musiikkisalin, aula- ja hallintotilojen osalta **21,27 € / h-m2 / kk +ALV** eli yhteensä 36.159 €/kk+alv,
- Musiikkiopiston osalta **18,735 € / h-m2 / kk +ALV** eli yhteensä 23.531,16 €/kk+alv, ja
- 3. kerroksen lisätilan osalta **18,55 € / h-m2 / kk + ALV** eli yhteensä 2.244,55 €/kk + alv.

Tiloista maksettava pääomavuokra, sisältäen 3.3.1.2. kohdan mukaisen indeksitarkistuksen per 1.2.2003 on vuokra-ajan alkamisesta eli **1.4.2003 lukien**

- Musiikkisalin, aula- ja hallintotilojen osalta **21,98 € / h-m2 / kk +ALV** eli yhteensä **37.366,00 €/kk+alv**,
- Musiikkiopiston osalta **19,36 € / h-m2 / kk +ALV** eli yhteensä **24.316,16 €/kk+alv**, ja
- 3. kerroksen lisätilan osalta **19,17 € / h-m2 / kk + ALV** eli yhteensä **2.319,57 €/kk+alv**.

3.3.1.2.

Indeksiehto

Peruspääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, seuraavasti: Perusindeksinä on maaliskuun 2001 pisteluku (1951:10=100). Peruspääomavuokra tarkistetaan nykyarvoonsa kerran vuodessa, 31.1. Tarkistusindeksinä käytetään tarkistusajankohtana tiedossa olevaa/viimeksi julkaistua pistelukua. Näin tarkistettu pääomavuokra (peruspääomavuokra + indeksitarkistus = maksettava pääomavuokra) tulee voimaan tarkistusajan-kohtaa seuraavan vuokranmaksukauden alusta lukien, eli aina 1.2.

Mikäli lainsäädännön muutoksen johdosta indeksiä ei voitaisi soveltaa tai ko. indeksin laskeminen lopetettaisiin, sopivat osapuolet sellaisesta muutoksesta tähän sopimukseen, että muutoksen jälkeen Vuokralaisen maksettavaksi tuleva pääomavuokra turvaa Vuokranantajille indeksiehton lakkaamishetkellä olleen sijoituksen kohtuullisen tuottotason.

3.3.1.3.

Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi Vuokralainen maksaa Tiloista ylläpitovuokraa, joka on sidottu Kauppakeskuksen kiinteistönhallinnasta ja hoidosta aiheutuviin kustannuksiin. Näihin kustannuksiin kuuluvat kaikki käyttö- ja hoitokustannukset, sisältäen mm. kiinteistöveron, kiinteistövakuutuksen, rakennusten tarpeellisen kunnossapidon, lämmityksen ja muun yhteisen energiankulutuksen, yhteisten alueiden ja katualueiden kunnossa ja puhtaanapidon sekä talvikunnossapidon, vartiointin, kiinteistön teknisen valvonnan, pysäköintialueiden hoidon ja muut yhteiset kiinteistönhoidon, käytön ja ylläpidon kustannukset, kuten myös Kauppakeskuksen johtamisen, teknisen henkilökunnan ja toimistohenkilökunnan ja toiminnan muut kulut tilavuokrineen.

Vuokranantajat vahvistavat vuosittain kiinteistöyhtiön talousarvion perusteella maksettavan ylläpitovuokran. Ylläpitovuokran määrässä huomioidaan täysimääräisesti edellisen/edellisten vuosien ylläpitovuokrien ali- tai ylijäämät. Vuodesta 2004 alkaen näin vahvistettu ylläpitovuokra tulee maksettavaksi aina kiinteistöyhtiön kunkin varsinaista yhtiökokousta seuraavan kalenterikuukauden alusta lukien. Ensimmäisen vuokravuoden osalta (vuosi 2003 ja alkuvuosi 2004) Vuokranantajat vahvistavat maksettavan ylläpitovuokran arvioperusteisesti Vuokra-ajan alkamiseen mennessä.

3.3.1.4.

Käyttökorvaukset

Vuokralaisen sähkönkulutus mitataan erillisillä mittareilla, ja Vuokralainen maksaa käyttämänsä energian kustannukset Vuokranantajille. Muut Vuokralaisen mahdollisesti käyttämät, energiakulutukseen liittyvät kustannukset veloitetaan Vuokralaiselta omakustannusperiaatteella. Kauppakeskuksen sähköntoimitussopimus kilpailutetaan.

Tilojen jäähdytyksen ja kostutuksen kustannukset mitataan tai muutoin todennetaan ja jyvitetään erikseen. Vuokranantajat perivät niistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta erilliskorvauksena.

Vuokralaisen vedenkulutus mitataan erillisellä vesimittarilla ja siitä peritään vesi- ja jätevesimaksu toimittajan tariffien mukaan.



3.3.1.5.

Verot ja maksut

Vuokranantajat ovat hakeutuneet vuokraustoiminnassaan arvonlisäverovelvolliseksi vuokrattavien tilojen osalta, joten pääoma- ja ylläpitovuokriin sekä käyttökorvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Vuokralainen vastaa siitä, että Tilat ovat koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä.

Mikäli vuokraustoiminnalle tai kiinteistöille asetetaan valtiovallan tai kuntien nykyisten taholta verojen lisäksi muita veroja tai maksuja tai nykyisiä veroja/maksuja korotetaan, lisätään ne siinä määrin vuokraan kuin ne lisäävät Vuokranantajien kustannuksia.

Vuokranantajat vastaavat kiinteistöstä johtuvista julkisoikeudellisista maksuista.

3.3.1.6.

Vuokravakuus

Vuokralainen ei aseta vakuutta.

3.3.2.

Vuokran maksaminen

Vuokra maksetaan kalenterikuukausittain etukäteen, kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajien pankkitilille Nordea 166030-2496 / Leppävaaran Liikekeskus Oy Vuokranantajien lukuun, Kauppakeskus Sellon vuokrien selvittelytili..

3.4.

Kunnossapitovastuu ja vakuuttaminen

3.4.1.

Vuokralaisen vastuu

Vuokralainen vastaa Tilojen hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta. Vuokralaisen tulee huolellisesti hoitaa huoneistoa.

Vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana Tilojen käytöstä aiheutuvista korjaustoista, kuten pintakäsittelyistä, maalauksista, tapetoinnista ja lattiapäällysteistä, Tilojen sisällä olevista ovi- ja ikkuna-korjauksista, ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä korjaustoista ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä tai viranomaisen muuttuneista määräyksistä. Samoin Vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan Tilojen julkisivun kylteistä ja muista vastaavista laitteista.

Vuokralainen vastaa Tilojen siivouksesta. Vuokralainen vastaa Tilojen kaikista sisäpuolisista lasipinnoista ja -rakenteista, ja niiden puhtaana- ja kunnossapidosta sekä korjauksista. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan/suorituttamaan liitteessä 2A yksilöityjen ja Tiloihin kuuluvien sekä erillisellä liitteessä (liite 3.3.1.1.A) määriteltävien, Vuokranantajien erikseen hankkimien irtainten koneistojen ja laitteiden huollot ja korjaukset.



Mikäli Vuokralainen on ilman tarvittavia Vuokranantajien ja/tai viranomaisen lupia tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä Tiloissaan, on hänen omalla vastuullaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Muilta osin Vuokralaisen kunnossapitovastuu määräytyy liitteenä 3.5.2. olevan liikekiinteistöjen vastuunjakotaulukon mukaisesti (Vuokralaisen vastuu on tällöin sama kuin ko. taulukossa ilmoitettu osakkaan vastuuksi ja Vuokranantajan vastuu vastaa yhtiön vastuuta).

Vuokranantajilla on vuokra-aikana oikeus teettää Tiloissa ja sen kiinteistöllä tavanmukaisia, kiinteistön ylläpidon teknisiin pitkän tähtäimen suunnitelmiin liittyviä korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajat eivät kuitenkaan saa ryhtyä olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin, ellei ole ilmoittanut siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa, paitsi mikäli korjaus johtuu äkillisestä korjaustarpeesta, eikä siedä viivytystä. Vuokranantajien on kuitenkin suoritettava nämä korjaustyönsä joutuisasti ja aiheuttamatta enempää häiriötä Vuokralaisen toiminnalle kuin korjaustöiden suorittamiseksi on tarpeen. Näissä tilanteissa vuokralaisella ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen eikä sopimuksen purku- tai ennen aikaista päättämisoikeutta näiden töihin vuoksi.

3.4.2.

Vuokranantajien vastuu

Vuokranantajat korjaavat kiinteistön ulkopuoliset viat ja rakenteesta sekä viranomaismääräyksistä johtuvat kiinteistön sisäpuoliset viat sekä sellaiset Vuokranantajien hankkimat koneet ja laitteet, lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjohdot, jotka Tiloissa vuokra-ajan alkaessa ja jotka **liitteenä 2A.** olevan hankintarajaselvityksen mukaan kuuluvat Vuokranantajien kunnossapitovastuun piiriin.

Vuokranantajat huolehtivat kustannuksellaan siitä, että kiinteistö ja Tilat ovat koko vuokrakauden ajan viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa niin että Tiloja voidaan käyttää jäljempänä 3.6. kohdassa sanottuun käyttötarkoitukseen.

Mikäli Tilat tulevat viranomaismääräysten vastaisiksi tai ne eivät ole enää tiloissa harjoitettavaa toimintaa varten asianmukaisessa kunnossa ja tämä johtuu Vuokralaisen suorittamista muutoksista tiloissa tai toiminnassaan, Vuokralainen vastaa kuntoonsaattamisen kustannuksista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokran alennukseen tai korvaukseen niiden korjaustöiden johdosta, joita Vuokranantajat edellä todetun velvollisuutensa tai muun syyn johdosta joutuvat suorittamaan vuokra-aikana. Korjaustyön ajankohta on sovittava vuokralaisen kanssa etukäteen niin, ettei työ tarpeettomasti häiritse vuokralaisen liike-toimintaa.

3.4.3.

Vakuutukset

Vuokranantajat vastaavat tavanomaisesta kiinteistövakuuttamisesta.

Vuokranantajat eivät kuitenkaan vastaa Vuokralaisen irtaimiston, Vuokralaisen vuokratiloihin hankkimien laitteiden ja järjestelmien (riippumatta siitä ovatko ne tulleet kiinteistön ainesosaksi) tai tiloissa harjoitettavan toiminnan vastuu- tm. vakuuttamisesta, ja kolmansien tahojen vakuuttamisesta vuokratiloissa aiheutuvien henkilö- tai esinevahinkojen varalta. Vuokralainen huolehtii siitä oman käytäntönä mukaisesti parhaaksi katsomassaan laajuudessa.

Vuokralainen vakuuttaa kunnossapitovastuunsa piirissä olevat lasipinnat ja – rakenteet.

3.5.

Viranomaisluvut

Viranomaisen edellyttämät kiinteistöyhtiön nimissä anottavat luvat kiinteistöyhtiö hakee keskitetysti.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta. Mikäli lupa koskee yksinomaan vuokralaista, vastaa vuokralainen itse luvasta johtuvista kustannuksista.

Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti myötävaikuttamaan kaikkien tarvittavien viranomaislupien, kuten aukioloaikoja, valomainoksia ja liikemerkkejä koskevien lupien saamisessa vuokralaisen liiketoimintaa varten. Vuokranantajat eivät kuitenkaan vastaa siitä, että kaikki luvat myönnetään.

3.6.

Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi seuraaviin käyttötarkoituksiin: Kamarimusiikki- ym. konsertti- ja esityssali, musiikkiopisto.

Vuokralaisella on oikeus vähäisiin käyttötarkoituksimuutoksiin. Mikäli Vuokralainen muuttaa tilojen käyttötarkoitusta, tulee tilojen kuitenkin säilyä julkisten palvelujen käytössä. Käyttötarkoituksimuutoksista on aina etukäteen ilmoitettava Vuokranantajille. Ilmoitukset on tehtävä kirjallisesti.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistön järjestyssäännöissä olevia määräyksiä tai muutoin vuokraamiensa tilojen käyttöön nähden mitä terveellisuuden, järjestyksen ja hyvien tapojen säilyttämiseksi vaaditaan.

3.7.

Yhteiset tilat ja kulkuyhteydet

Kiinteistön muut tilat ovat Vuokralaisen käytettävissä yhteisesti sovittavina aikoina ja Vuokranantajien erikseen määräämin tavoin (kiinteistön järjestyssäännöt, ks. myös jäljempänä kohta 3.13).

Kiinteistöyhtiö ohjeistaa autopaikoituksen erikseen. Kiinteistön autopaikat ovat Vuokralaisen käytettävissä samojen perusteiden mukaisesti kuin Kauppakeskuksen muutkin käyttäjät saavat autopaikkoja käyttöönsä. Vuokralaisen ja hänen henkilökuntaansa kuuluvan tulee tämän lisäksi ehdottomasti noudattaa niitä ohjeita, jotka Vuokranantajat tai kiinteistöyhtiö antaa Vuokralaiselle autopaikoituksesta.

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 Vuokranantajilla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen lukuun hänen kustannuksellaan.

3.14.

Hätätapaukset

Vuokranantajilla on oikeus lyhyeksi ajaksi sulkea Kauppakeskus/kiinteistö ja/tai Tilat kokonaan/osaksi ilman korvausvelvollisuutta hätätapauksessa, jolloin vaarassa ovat mittavat omaisuusintressit tai henkilöturvallisuus.

3.15.

Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön/Tilojen hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut Vuokranantajien tuottamuksesta. Vuokranantajat eivät ole myöskään velvollisia korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai Tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajien tuottamuksesta.

Vuokranantajat eivät vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajien tuottamuksesta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä mahdollisimman pian Vuokranantajille ja seuraaville tahoille:

- Kiinteistöhuolto / kiinteistöhuoltopäivystys
- Tarvittaessa kiinteistöyhtiö
- Tarvittaessa asianomaiset viranomaiset

Mikäli vian tai häiriön korjaaminen tai niiden luonne muutoin sitä edellyttää, on vuokralaisen ilmoitettava viasta tai häiriöstä myös Vuokranantajille

Vuokranantajat korjauttavat nämä viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti saatuaan vuokralaiselta yksilöidyn ilmoituksen. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

3.16.

Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

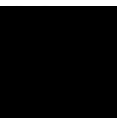
Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajien kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja kolmannelle. Vuokranantajilla ei kuitenkaan ole oikeutta evätä suostumustaan ilman perusteltua syytä. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus harjoittaa Kirjaston ja Musiikkitalon puitteissa normaalia kulttuuri- ja esitystoimintaa ja ilman eri suostumusta luovuttaa tiloja lyhytaikaisesti kulttuuriasiaintoimen käyttöön.

Saatuaan Vuokranantajien luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa Vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista Vuokranantajata kohtaan.

3.17.

Poismuutto

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa.



3.8.

Julkisivu ja kyltit

Viranomaisten edellyttämät kiinteistöyhtiön nimissä anottavat luvat kiinteistöyhtiö tekee keskitetysti.

Kauppakeskuksen / sen rakennusten ulkoseiniin ja ulkopuolelle tulevien kylttien suunnitelmat piirustuksineen ja selostuksineen tulee hyväksyttävä Vuokranantajilla ja tarvittaessa kiinteistöyhtiön hallituksella ja viranomaisilla.

3.9.

Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan Tilojen- ja muut tarvittavat kiinteistöavaimet kuittausta vastaan vuokra-ajan alkaessa. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa Vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

3.10.

Jätehuolto

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

3.11.

Koneet ja laitteet

ATK-laitteet, joita Vuokralainen liittää aluekeskukselle mahdollisesti toteutettavaan yhteiseen verkostoon, eivät saa häiritä taloverkon muita käyttäjiä.

Muut koneet ja laitteet, joita Vuokralainen asentaa tai tuo tiloihin, eivät saa häiritä kiinteistön tai Kauppakeskuksen muita käyttäjiä eivätkä aiheuttaa haittaa kiinteistön rakenteille tai sähköverkolle.

3.12.

Tilojen turvallinen käyttö

Vuokralainen on velvollinen käyttämään Tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työ- ja turvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa Tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

3.13.

Järjestyssäännöt

Vuokralainen ja huoneiston käyttäjät sitoutuvat noudattamaan kiinteistön järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralaisella on oikeus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. ellei niistä ole toisin sovittu. Edellytyksenä kuitenkin on, että Vuokralainen kustannuksellaan paikkaa ja siistii irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttää työt Vuokranantajilla.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan Tilojen kunto. Katselmus on pidettävä viimeistään 14 päivää hallinnan luovutuksen jälkeen. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnan, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

Vuokranantajilla on oikeus suorittaa Vuokralaisen kustannuksella nämä työt samoin kuin vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

3.18.

Turvallisuusasioiden salassapito

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

3.19.

Kauppakeskusyhteistyö

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan, että Tilojen käyttäjäorganisaatiot liittyvät Kauppakeskuksen tunnettuisuuden ja toiminnan edistämistä ja sen toimijoiden yhteistoimintaa varten perustettavaan Kauppakeskusyhdistykseen julkisyhteisöjäseneksi, säilyttämään jäsenyytensä yhdistyksessä vuokra-ajan sekä noudattamaan yhdistyksen sääntöjä. Yhdistys perustetaan ja rekisteröidään yhdistyslain mukaisesti. Jäsenyydeksi liittyminen ja jäsenyyden jatkuminen tapahtuvat ehdoin, että Vuokralaisen käyttäjäorganisaatiot osallistuvat Kauppakeskusyhdistyksen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin vain siltä osin, kuin sen voidaan katsoa edistävän Vuokralaisen toimintaa Tiloissa ja Tilojen toimintaa Kauppakeskuksen keskeisenä käyttäjäyksikkönä.

Yhteistyökumppanuussopimuksista sovitaan erikseen.

4.

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet, joita ei saada sovittua, ratkaisee sopijapuolen/sopijapuolten aloitteesta Espoon käräjäoikeus ensimmäisenä oikeusasteena.

5.

Sovellettava laki

Muilta osin noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS 1.4.2003

Leppävaaran Musiikkitalo Kauppakeskus Sellossa

Kuntien Eläkevakuutus, Eläke-Fennia ja LEL Työeläkekassa -> Espoon kaupunki/kiinteistöpalvelukesk

6.

Sopimuskappaleet

Tämä sopimus on laadittu neljänä samasanaisena kappaleena, yksi jokaiselle sopijapuolelle ja yksi Leppävaaran Liikekeskus Oy:lle.

Aika ja paikka

Espoossa, 13. kesäkuuta 2003

Allekirjoitukset

Kuntien Eläkevakuutus

Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia

LEL Työeläkekassa

Espoon kaupunki

Olemme saaneet tiedon edellä olevasta sopimuksesta ja hyväksymme sen 21.5.2003 allekirjoitetun kehittämis- ja vuokraamissopimuksen sopijapuolena. Edellä olevan sopimuksen sopijapuolet ovat sanotun kehittämis- ja vuokraamissopimuksen 5.2. kohdan mukaiset tahot.

Aika ja paikka edellä mainitut

Leppävaaran Liikekeskus Oy

Liitteet	2	Pohjapiirros Tiloista
	2A	Hankintarajaselvitys
	3.5.1.	Liikekiinteistöjen vastuunjakotaulukko
	3.3.1.1A	Laskelma peruspääomavuokran määräytymisestä