

VUOKRASOPIMUS

2 Vuokranantaja

YIT Suomi Oy (jäljempänä "**Vuokranantaja**")
Panuntie 11, 00620 Helsinki
Puh. 0204 33 111
Y-tunnus 1565583-5/Alv.rek.

3 Vuokralainen

Järvenpään kaupunki (jäljempänä "**Vuokralainen**")
Hallintokatu 2
04400 Järvenpää
Puh. 09 27 191
Y-tunnus 0126541-4/Alv.rek.

4 Vuokrattavat tilat ja niiden käyttötarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella ("**Vuokrasopimus**") vuokrataan Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosassa (Keskus) korttelissa 131 sijaitsevalle tontille 8 rakennettavasta rakennuksesta (Koy Järvenpään Manilantie 1, osoite Helsingintie x, 04400 Järvenpää), oheisiin xx.10.2019 päivätyihin luonnospiirustuksiin (liite 1) merkityt, seuraavat tilat:

- 4.-6. kerroksien toimistotilat pinta-alaltaan yhteensä noin 3 000,0 m²
- kellarikerroksen tallelokero-, varastotilat 135,0 m²
- yhteiskäyttöisistä sisäänkäynti-, aula- ja neuvottelutiloista jyvitetty osuus noin xx m²
- vuokrattaviin tiloihin sisältyy lisäksi xx kpl pysäköintilaitoksessa sijaitsevia auto-paikkoja

(jäljempänä nämä kaikki tilat yhteensä myös "**Vuokrattavat tilat**").

Tilat vuokrataan toimistokäyttöön ja soveltuvien osien varasto- ja sosiaalityökalukäyttöön. Vuokralainen pidättäytyy harjoittamasta sellaista toimintaa Vuokrattavissa tiloissa, josta saattaa aiheutua vahinkoa taikka olennaista häiriötä muille rakennuksen käyttäjille. Lisäksi Vuokralainen sitoutuu siihen, että sen Vuokrattavissa tiloissa harjoittama toiminta on kulloinkin voimassa olevan soveltuvan lainsäädännön ja viranomais määräysten mukaista (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, palo- ja pelastus määräykset).

Vuokrattavat tilat rakennetaan jäljempänä kohdassa 15.1 ja sen tarkoittamissa liitteissä todetusti.

5 Vuokra-aika ja sen alkaminen

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokrattavien tilojen vuokra-aika on 15 vuotta (jäljempänä "**Vuokra-aika**").

Vuokra-aika alkaa Käyttöönottopäivää välittömästi seuraavana päivänä, arviolta xx.xx.2023

6 Käyttöönottopäivä

Vuokralaisella on oikeus saada ja velvollisuus ottaa Vuokrattavat tilat hallintaansa Vuokranantajan ja YIT Suomi Oy:n urakoitsijana ilmoittamana käyttöönottopäivänä ("**Käyttöönottopäivä**").

Vuokrattavien tilojen arvioitu Käyttöönottopäivä on xx.xx.2023. Osapuolet voivat yhdessä tarkentaa Käyttöönottopäivää lopullisten toteutussuunnitelmien tarkennuttua.

Vuokranantaja ja YIT Suomi Oy urakoitsijana vahvistaa kirjallisesti Vuokrattavien tilojen hallinnanluovutuksen ja Käyttöönottopäivän (jäljempänä vahvistettu Käyttöönottopäivä) viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Vuokrattavien tilojen valmistumista ja Käyttöönottopäivää.

7 Korvaus vahvistetun Käyttöönottopäivän siirtymisestä

Jos Vuokrattavat tilat eivät valmistu kohdassa 6 sovitusti eikä valmistumisen siirtymisen syynä ole Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) tarkoitettu ylivoimainen este (puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, lakko, saarto, työsulku, poikkeukselliset sääolosuhteet jne.), Vuokralainen on oikeutettu saamaan korvausta valmistumisen siirtymisestä YIT Suomi Oy:ltä siten, kuin on sovittu YIT Suomi Oy:n ja Vuokralaisen välisessä rakentamisaikaa koskevassa sopimuksessa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada muuta korvausta Käyttöönottopäivän ja valmistumisen siirtymisen johdosta tai purkaa Vuokrasopimusta.

8 Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

8.1 Pääomavuokra

Kohdassa 4 sanottuihin pinta-aloihin perustuva, Vuokrattavien tilojen peruspääomavuokra ilman arvonlisäveroa ja indeksitarkistusta on yhteensä xxx euroa kuukaudessa. Summa perustuu seuraaviin yksikköhintoihin:

- toimitilat, 4.-6. krs, 3 000,0 m ²	19,50 €/m ² /kk + alv
- sisäänkäynti-, aula- ja neuvottelutilojen tilojen osuus,	19,50 €/m ² /kk + alv
- sosiaalityötilojen osuus, krs., m ²	10,00 €/m ² /kk + alv
- varasto- ja, krs., 135,0 m ²	10,00 €/m ² /kk + alv
- pysäköintilaitoksessa sijaitsevia autopaikkoja	75,00 €/kpl/kk + alv

Vuokrattujen tilojen pinta-ala tarkistetaan mittaamalla arkkitehdin työpiirustuksista ennen tilojen hallinnan luovutusta. Mikäli tilojen SFS-standardin (5139) mukaan laskettu pinta-ala on vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen muuttunut, korjataan pinta-alan määrä vuokrasopimukseen. Vuokra maksetaan lopullisten pinta-alojen mukaisesti. Vuokralaisen maksettava vuokra lasketaan kertomalla tarkennettu pinta-ala pääoma- ja ylläpitovuokrien yksikköhinnoilla.

Pinta-aloja laskettaessa kevyiden väliseinien peittämä lattia-ala lasketaan vuokrattuun ala.

Edellä sanotulla tavalla määrittyvien pääomavuokrien yhteen laskettua summaa kutsutaan jäljempänä peruspääomavuokraksi.

Vuokra-ajan alkamishetken peruspääomavuokran kokonaismäärä vahvistetaan kirjallisesti sen jälkeen, kun Vuokrattavien tilojen huoneistoala on lopullisista toteutussuunnitelman mukaisista pohjapiirustuksista tarkistettu ja ensimmäinen pääomavuokran indeksitarkistus on tehty kohdan 10 mukaisesti.

8.2 Ylläpitovuokra

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta (jäljempänä "ylläpito"). Edellä mainituista kustannuksista, jotka määräytyvät kiinteistöyhtiön ja/tai kiinteistön hoitokuluista ja kunnossapitokustannuksista, Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrattavien tilojen osalta ylläpitovuokraa.

Vuokralaisten ylläpitovuokraan katsotaan kuuluvan kaikki tavanomaiset kiinteistön hoito-, ylläpito- ja kunnossapitokustannukset, jotka ilmenevät liitteestä 2. Ylläpitovuokraan ei kuitenkaan sisällytetä seuraavia tai vastaavia kustannuseriä: kiinteistöyhtiön peruskorjaukset ja kiinteistöinvestoinnit, välit-

täjä- ja neuvonantajapalkkiot, mikäli ne eivät koske ylläpitoa. Vuokranantaja huolehtii siitä, että kiinteistöyhtiön käyttämät palvelut ovat markkinahintaisia. Vuokranantajan on toimitettava Vuokralaiselle tämän edellyttämät tiedot ylläpituvuokran määräytymisestä.

Tämän Vuokrasopimuksen mukaista tai Vuokrasopimuksen mukaan täsmennettyä arviovuokraa peritään Vuokra-ajan alusta lukien ylläpituvuokran tarkistukseen asti.

Ylläpituvuokran tarkistuksessa tarkastetaan edellisen tarkastusjakson toteutuneet Perhelän Toimitotalon ylläpitokulut sekä perityt ylläpituvuokrat ja tasataan nämä vastaamaan Vuokrattavien tilojen osuutta toteutuneista ylläpitokuluista. Vuokranantajan päätöksen mukaisesti mahdollinen arvioitujen ja toteutuneiden ylläpitokustannusten välinen yli-/alijäämä hyvitetään puolin ja toisin seuraavan tarkastuksen yhteydessä tai maksetaan kertamaksuna ensimmäisen uuden tarkistetun ylläpituvuokran yhteydessä. Ylläpituvuokrien ja kulujen tarkastelujakso on kiinteistöyhtiön tilikausi.

Ylläpituvuokran arvioitu määrä perustuu Vuokranantajan vahvistamaan talousarvioon. Vuokranantaja vahvistaa ylläpituvuokran arvioidun määrän laatimansa talousarvion perusteella vuosittain marraskuun loppuun mennessä. Ylläpituvuokran tarkistaminen tapahtuu viipymättä tarkastelujaksolta laaditun tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään toukokuun loppuun mennessä.

Ylläpituvuokran ensimmäisenä arviovuokrana ajankohdan 2019 kustannustasolla arvioidaan olevan toimisto-, sisäänkäynti-, aula- ja sosiaali-tilojen osalta xx euroa/m²/kk + alv.

Kiinteistöyhtiön/kiinteistön todellisiin kustannuksiin perustuva, jälkikäteen laskettava ylläpituvuokra voi muuttua edellä mainitusta arviovuokrasta mm. seuraavista syistä: hintatason ja kulutusmäärien muuttuessa (esim. energia), käyttäjien poikkeuksellisen käytön perusteella ja/tai arvioitujen käyttötottumusten muuttuessa, poikkeuksellisista sääolosuhteista johtuen (esim. erittäin lumiset talvet ja kuumat kesät), viranomaisten määräämien maksujen nousun takia, sekä muista sellaisista syistä, jotka eivät ole Vuokranantajasta riippuvaisia.

Vuokranantaja ja/tai kiinteistöyhtiö vastaa kustannuksellaan Vuokrattavien tilojen (ja rakennuksen) peruskorjauksista. Peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon kokonaisuudessaan rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin tai niiden osiin.

8.3 Arvonlisävero

Pääomavuokra ja ylläpituvuokra maksetaan arvonlisäverollisena siten, että niihin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

9 Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen ja vuokran maksaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Käyttöönottopäivää välittömästi seuraavana päivänä.

Vuokralainen maksaa pääoma- ja ylläpituvuokran arvonlisäveroineen kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain (633/1982, muutoksin) mukaan määräytyvää vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

10 Indeksiehto

Edellä sanottu peruspääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (vuosi 1951:100) seuraavasti:

Perusindeksi on toimisto- sekä sisäänkäynti- ja aulatilojen osalta lokakuun 2019 indeksi (pisteluku).

Pääomavuokran määrää tarkistetaan vuosittain eteenpäin kulloinkin lokakuun indeksipisteluvun mukaisesti niin, että peruspääomavuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertailuluku on perusindeksiä suurempi.

Vuosittain tarkistettua pääomavuokraa maksetaan aina tarkistusta seuraavan tammikuun alusta alkaen.

Ensimmäinen pääomavuokran tarkistus tehdään edellä sanotusta poiketen vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa ja vertailuindeksin pistelukuna käytetään viimeisintä julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua.

Indeksipisteluvun mahdollinen aleneminen ei oikeuta vuokran alentumiseen.

11 Vuokravakuus

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vakuutta.

12 Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet

12.1 Sähkö, jätehuolto, kalusteet

Vuokralainen vastaa Vuokrattavien tilojen sekä niitä yksinomaan palvelevien laitteiden tai vastaavien osalta kuluttamastaan sähköstä mitatun kulutuksen perusteella suoraan sähköenergian myyjälle tai kiinteistöyhtiön toimiessa myyjänä kiinteistöyhtiölle kiinteistöyhtiön sähköyhtiölle maksamalla omakustannushinnalla. Lisäksi Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrattavien tilojen sellaisen hoidon ja ylläpidon kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokrattavien tilojen käytöstä ja eivät jo sisälly Vuokralaisen maksamaan ylläpitovuokraan. Tällaisia kustannuksia ovat Vuokrattavien tilojen siivous, jätteen kuljettaminen keräyspisteille sekä sellaisen jätteen jätehuolto, joka poikkeaa tavanomaisesta toimistojätteestä liitteen 3 mukaisesti (mukaan lukien jätehuolto liittyen jätepaperiin ja pakkausjätteeseen).

Lisäksi Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrattavissa tiloissa olevien pintarakenteiden, omistamiensa tai asentamiensa koneiden ja laitteiden, valaisimien, hehkulamppujen ja loisteputkien kunnossapidosta, huollosta, korjauksista ja uusimisista sekä sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutoksista.

12.2 Tietoliikenne

Vuokranantaja osoittaa rakennukseen asennetusta tietoliikennekaapeloinnista Vuokralaisen käyttöön johtoja tai kuituja, joita Vuokralainen voi käyttää tietoliikenneyhteyksiensä muodostamiseen.

Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä puhelinkeskuksista ja -koneista sekä vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista.

Vuokralainen voi kustannuksellaan, Vuokranantajan kirjallisella luvalla toteuttaa kiinteistöön tai Vuokrattaviin tiloihin itseään palvelevan erillisen tietoliikennekaapeloinnin.

Ottaessaan kustannuksellaan käyttöön kiinteistön tietoliikenneverkon osia tai rakentaessaan omaan käyttöön erillisen tietoliikenneverkon edellisen mukaisesti, Vuokralainen ja Vuokranantaja sopivat kaapeli/kuitujohtojen dokumentoinnin laajuudesta sekä dokumentoinnin kustannusten jakamisesta.

Vuokranantaja ei vastaa mahdollisen palvelinhuoneen tai vastaavan tilan jäähtymisen ympärivuotisesta ja ympärivuorokautisesta toimivuudesta tai mahdollisen toimimattomuuden aiheuttamista vahingoista riippumatta siitä kenen omistuksessa kyseiset laitteet ovat. Vuokralaisen tulee itse omalla kustannuksellaan huolehtia hälytysjärjestelmästä.

12.3 Lisä- ja muutostyöt

12.3.1 Lisä- ja muutostyöt ennen tilojen valmistumista

Vuokralainen on ennen Vuokrattavien tilojen valmistumista oikeutettu kustannuksellaan, saatuaan Vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän, tilaamaan Vuokrattaviin tiloihin sellaisia lisä- ja muutostöitä,

jotka ovat laatutasokuvauksen ja rakennuksen yleissuunnitelman periaatteiden mukaisia ja jotka eivät heikennä kiinteistön tai Vuokrattavien tilojen laatutasoa. Vuokranantaja voi kieltäytyä antamasta em. hyväksynnän vain perustellusta syystä. Lisä- ja muutostöiden tilaamisen käytännöistä ennen tilojen valmistumista on sovittu Vuokralaisen ja YIT Suomi Oy:n välisessä rakentamisajan sopimuksessa.

Suunnitelmat ja päätökset toteutettavista muutoksista tehdään YIT Suomi Oy:n urakoitsijana laatiman ja Vuokranantajan hyväksymän aikataulun mukaisesti, jossa ilmenee muutosten eri osa-alueiden päätöksentekopäivämäärät.

Edellä mainitut Vuokralaisen kustantamat lisä- ja muutostyöt on huomioitu vuokraa määriteltäessä, eikä niistä makseta Vuokralaiselle korvausta vuokrakauden päättyessä.

12.3.2 Lisä- ja muutostyöt tilojen valmistumisen jälkeen

Mahdolliset Vuokralaisen haluamat lisä- ja muutostyöt tilojen valmistumisen jälkeen edellyttävät Vuokranantajan kirjallista hyväksyntää. Vuokralaisen Vuokra-ajan aikana tekemät lisä- ja muutostyöt siirtyvät Vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omistukseen.

Mikäli Vuokralaisen toimintaan koskeva lainsäädäntö tai viranomais määräykset edellyttävät Vuokrattavissa tiloissa muutostöitä, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan kyseiset työt itse kustannuksellaan. Tällaiset muutostyöt on kuitenkin ennen niiden tekemistä hyväksyttävä kirjallisesti Vuokranantajalla, joka ei saa perusteettomasti evätä hyväksyntää.

12.3.3 Vuokrakohteen arvoa nostavat lisä- ja muutostyöt

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle kirjallisesti kaikista Vuokrattuihin tiloihin hankkimistaan ja asentamistaan kalusteista, koneista ja/tai laitteista, jotka saattavat nostaa Vuokrattujen tilojen arvoa taikka vaikuttaa vakuutusmaksujen määrään. Vuokralainen vastaa edellä mainittujen aiheuttamasta vakuutusmaksujen korotuksista.

12.4 Vuokrattujen tilojen käyttö

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrattavia tiloja sekä yhteistiloja huolellisesti ja huolehti-
maan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi an-
nettua säännöksiä ja määräyksiä. Vuokralainen tiedostaa ja hyväksyy sen, että riippuen Vuokrattujen
tilojen sijainnista, viereisen vuokratun tilan hätäpoistumistie voi kulkea Vuokrattujen tilojen kautta.
Hätäpoistumistie on pidettävä esteettömänä.

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää viranomaisten hyväksymiä valomainoksia tai kilpiä kiin-
teistön seinään kiinteistöyhtiön osoittamiin paikkoihin edellyttäen, että valomainoksille ja kilville han-
kitaan Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus. Mikäli tällaisille mainostoimenpiteille tarvi-
taan viranomaislupa, hoitaa Vuokranantaja Vuokralaisen kustannuksella lupaprosessin.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa Vuokranantajalle Vuokrattavia tiloja kohdanneesta vahin-
gosta sekä Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauk-
sesta annetussa laissa (482/1995, muutoksia).

Vuokralainen vastaa toimintansa Vuokrattaville tiloille asettamien vaatimusten täyttämistä, myös
kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta ja toimintansa Vuokrattaville tiloille
aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta, lukuun ottamatta normaalia kulumista.

Vuokralainen ottaa ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset. Vuokralainen voi
halutessaan vakuuttaa kustannuksellaan All risks tyyppisellä vakuutuksella Vuokrattavissa tiloissa
olevan oman ja hallussaan olevan irtaimen omaisuuden (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, tavarat,
kalusteet ja laitteet), liiketoimintansa keskeytymisen varalle toiminnan keskeytysvakuutuksen ja toi-
minnan vastuuvakuutuksen kolmannelle osapuolelle aiheutuvien voimassa olevan oikeuden mukaan
vastuulleen kuuluvien esine- ja henkilövahinkojen varalle ja on velvollinen pitämään toimintansa
edellyttämät luvat ja edellä mainitut vakuutukset voimassa koko Vuokra-ajan keston ajan. Vuokralai-
nen on tietoinen, että Vuokranantajan vakuutus ei kata edellä tässä kohdassa kuvattuja vahinkoja ja

näin ollen Vuokralainen vastaa vahingoista myös siinä tapauksessa, ettei ole ottanut All risks tyypistä vakuutusta.

Vuokralainen vastaa kohteessa säilytettävästä irtaimistostaan ja kolmannelle kuuluvasta omaisuudesta, eikä Vuokranantaja vastaa niille aiheutuneista vahingoista. Vuokralainen vastaa kolmannen osapuolen Vuokrattaville tiloille aiheuttamasta taikka kolmannelle osapuolelle Vuokrattavissa tiloissa aiheutuneesta vahingosta edellyttäen, että tällainen vahinko ei aiheudu Vuokranantajasta johtuvista syistä. Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen toiminnan mahdollisesta keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

12.5 Vuokrattavien tilojen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralaisella on velvollisuus, ellei toisin sovita, vuokrasuhteen päättyessä luovuttaa Vuokratut tilat vuokrasuhdetta varten yhdessä laaditun tilasuunnitelman mukaisina ja toimintakuntoisina, siivottuina ja tavanomaista ja normaalia kulumista lukuun ottamatta sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrattavat tilat olivat vuokrasuhteen alkaessa.

13 Ympäristö

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen vuokrakohteessa harjoittama toiminta aiheuta maaperän tai rakenteiden pilaantumista.

14 Kulunhallinta

Kiinteistöön toteutetaan sähköinen kulunhallintajärjestelmä kiinteistön yleisiin tiloihin sekä yleisten alueiden ja vuokrattujen alueiden rajalle. Kulunhallintajärjestelmän ylläpidosta kiinteistöyhtiölle aiheutuvat kustannukset Vuokrattavien tilojen osalta sisällytetään ylläpitoluokkaan.

15 Vuokranantajan velvollisuudet

15.1 Vuokrattavien tilojen kunto käyttöönottohetkellä

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrattavat tilat luovutetaan edellä sanottujen ehtojen mukaisesti ja vastaten liitteenä 4 olevaa laatutasokuvausta toteutettuina hyvällä rakennustavalla.

YIT Rakennus Oy urakoitsijana järjestää rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 71 ja 72 §:ien mukaisesti vastaanottotarkastuksen, johon Vuokralaisella on oikeus osallistua.

Ennen tilojen käyttöönottoa ja hallinnanluovutusta YIT Suomi Oy urakoitsijana järjestää Vuokralaiselle Vuokrattavia tiloja koskevan katselmuksen, jossa yhteisesti kirjataan hallinnanluovutuspyytäkirjaan mahdolliset puutteet, jotka YIT korjaa.

15.2 Isännöinti, huolto, ylläpito ja vakuuttaminen

Vuokranantaja järjestää kiinteistön isännöinnin, huollon ja muun ylläpidon. Isännöinti, huolto ja ylläpito hankitaan alalla toimivalta ammattimaiselta palveluntuottajalta.

Korjaus- ja huoltotöiden ajankohta on, milloin mahdollista, sovittava ennakkoon Vuokralaisen kanssa syntyvän häiriön minimoimiseksi. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle olennaista haittaa- tai häiriötä aiheuttavista töistä kahta (2) kuukautta ennen kyseisten töiden aloittamista, eikä Vuokralaisella ole oikeutta purkaa tätä Vuokrasopimusta kyseisten töiden vuoksi, paitsi milloin olennainen osa vuokrakohteesta joutuu pois vuokralaisen hallinnasta. Vuokralaisella on oikeus vuokralennukseen sellaisen käytön eston ajalta siinä määrin, kuin vuokrakohteen tilojen käyttö on estynyt tai merkittävästi häiriintynyt yli viikon ajalta. Häiriö voi olla luonteeltaan mm. mutta siihen rajoittumatta, rakenteellista, taloteknistä tai korjaustöistä aiheutuvaa muuta pöly- tai äänihaittaa, joita arvioitaessa tulee huomioida kohteen pääasiallinen käyttö toimistotiloina.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokrakohde on koko Vuokra-ajan viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa niin, että Vuokrakohdetta voidaan käyttää tämän Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Tilapäiset toimintahäiriöt tai laiterikot vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- tai tietoliikenneteknisissä laitteissa tai rakenteissa taikka niiden kautta toimitettavien hyödykkeiden jakelussa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset, ennalta ilmoitetut katkokset eivät oikeuta Vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai kolmannen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat syntyneet edellä sanotuista syistä.

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöyhtiön rakennus ja kiinteistö on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella.

16 Avaimet ja kulkutunnisteet

Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle työntekijämäärää vastaavan määrän rakennuksen ja Vuokrattavien tilojen lukitusjärjestelmään soveltuvia avaimia/kulkutunnisteita kuittausta vastaan, edellyttäen että Vuokrasopimus on allekirjoitettu. Avaimet/tunnisteet luovutetaan vuokrakauden alkaessa erikseen sovittavana ajankohtana.

Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet Vuokralainen hankkii kustannuksellaan kiinteistöyhtiön isännöitsijän kautta.

17 Sopimuksen siirtäminen

Vuokralainen ei saa siirtää tähän Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta (myös siirto Vuokralaisen liikkeenluovutuksen yhteydessä edellyttää edellä mainittua lupaa). Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus kolmannelle Vuokralaista kuulematta ilman, että Vuokralaisella on tällä perusteella irtisanomisoikeutta. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että esimerkiksi kiinteistöyhtiön osakkeet tai koko Perhelän Toimistotalon voidaan myydä ja siten tämä Vuokrasopimus siirtää uudelle omistajalle.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata enintään 40 % Vuokrattavista tiloista täysin omistamalleen tytäryhtiöilleen. Muutoin Vuokralaisella ei ole oikeutta ali- taikka edelleenvuokrata Vuokrattavia tiloja ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta. Mikäli Vuokranantaja antaa edellä mainitun suostumuksensa ali- taikka edelleenvuokraukselle, vastaa Vuokralainen kuitenkin Vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisestä suhteessa Vuokranantajaan.

18 Salassapito

Tämä Vuokrasopimus, siihen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat osapuolten kesken luottamuksellisia, eikä niitä saa luovuttaa kolmansille eikä käyttää muuhun tarkoitukseen kuin tämän Vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi 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 Vuokrasopimuksesta esimerkiksi vuokrakohteen ja/tai kiinteistöyhtiön ostajaehdokkaille ja tämän neuvonantajille ns. due diligence -tarkastuksen tekemiseksi sekä oikeus antaa tietoja rahoittajille. Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää tämän Vuokrasopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisessaan raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking-tutkimuksissa.

Poiketen kaikesta edellä tässä sovitusta, tämä salassapitoa koskeva sopimuskohta ei kuitenkaan ole voimassa siltä osin kuin Vuokralaista velvoittava julkisuuslaki (621/1999) vaatii tämän sopimuksen ja kaikkien siihen liittyvien sopimusten julkisuutta niissä tilanteissa, joissa tätä sopimusta käsitellään Vuokralaisen sisäisessä päätöksenteossa, mukaan lukien kunnanhallitus- ja valtuustokäsittelyt.

Vuokrasopimuksen solmimisen julkaisemisesta sovitaan yhdessä erikseen.

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

19 Vuokrasopimuksen voimaantulo ja muita ehtoja

Vuokrasopimuksen voimaantulo on ehdollinen sille, että Järvenpään kaupungin 1. kaupungin-osassa (Keskus) korttelissa 131 tontille 8. rakennettava rakennus on saanut lainvoimaisen rakennusluvan ja Vuokranantaja on tehnyt vuokrasopimuksen tarkoittamaa KOY Järvenpään Perhelä Toimistotaloa koskevan rakentamispäätöksen.

Mikäli Vuokranantaja ei ole 1.8.2021 mennessä kirjallisesti vahvistanut Vuokralaiselle, että voimaantulon ehdot ovat täyttyneet, tai osapuolet eivät ole kirjallisesti muuta sopineet, raukeaa tämä vuokrasopimus välittömästi, eikä kummallakaan osapuolella ole sopimukseen tai sen raukeamiseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Mikäli vuokrakohteelle laadittavasta asemakaavasta valitetaan, siirtyy tässä kappaleessa kuvattu määräaika vastaavasti eteenpäin, kunnes asemakaava on lainvoimainen.

Tämä Vuokrasopimus on laadittu suomen kielellä.

Tämän Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai ministeriön päätöksellä määrätyistä mahdollisista uusista veroista ja maksuista tai muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat Vuokranantajalle koituvat maksut korottavat vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti.

Aluerakentaminen Perhelässä tulee jatkumaan myös Perhelän Toimistotalon valmistumisen jälkeen. Rakentaminen ja liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa häiriöitä sekä Perhelän Toimistotalon Vuokralaiselle, että Perhelän Toimistotalon asiakkaille. Vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta korvauksiin tästä syystä, eikä myöskään oikeutta purkaa Vuokrasopimusta. Vuokranantaja myötävaikuttaa siihen, että em. häirtä Vuokralaiselle pyritään kohtuullisin keinoin minimoimaan, ja asiakas- ja huoltoyhteyksistä sekä pysäköintipaikkojen käytettävyydestä ja turvallisuudesta huolehditaan niiltä osin, kun ne ovat Vuokranantajan vastuulla. Vuokranantaja on velvollinen valvomaan käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin Perhelän Toimistotalon etuja tiedossaan olevan, ympäristössä tapahtuvan rakentamisen osalta.

20 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mikäli tästä Vuokrasopimuksesta ei muuta ilmene, sovelletaan Vuokrasopimukseen Suomen lakia (pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt ja periaatteet) ja solmimishetkellä voimassa olevaa lakia Liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Tästä sitoumuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

21 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä Vuokrasopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Helsingissä _____ kuun ____ . päivänä 2019 / _____ 2019

YIT SUOMI OY

Vuokranantaja

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Vuokralainen

LIITTEET

1. Luonnospiirustus [XX.XX.20●●]
2. Kiinteistön hoidon ja ylläpidon tehtävälista ja hoito- ja ylläpituokran määrätymisperusteet
3. Laatutasokuvaus [XX.XX.20●●]
4. Hankintarajataulukko [XX.XX.20●●]

Mikäli Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitoja, on niiden soveltamisjärjestys seuraava:

1. Vuokrasopimus
2. liitteet seuraavassa järjestyksessä (vahvimasta heikompaan):
 - Liite .
 - Liite .
 - Liite .
 - Liite .