

1. VUOKRANANTAJA	Nimi Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I		Y-tunnus 2123777-9	
	Osoite c/o Trevian Rahastot AIFM Oy, Pohjoisesplanadi 35 Aa, 00100 Helsinki		WWW www.trevianrahastot.fi	
	Yhteyshenkilö	Puhelin	Sähköposti	
2. VUOKRALAINEN	Nimi Järvenpään kaupunki		Y-tunnus 0126541-4	
	Osoite Hallintokatu 2, 04400 Järvenpää		Laskutusosoite Verkkolasku: 003701265414 operaattoritunnus 003703575029, CGI Suomi Oy	
	Yhteyshenkilö	Puhelin	Sähköposti	
3. VUOKRAUSKOHDDE	Vuokrauskohte Koy Järvenpään Emalikkukka, pohjapiirustuksen mukainen n. 146 m ² tila			
	Osoite Tehtaankatu 2, 04400 Järvenpää			
	Käyttötarkoitus Liikuntasali		Pinta-ala yhteensä, n. m ² 146	
4. VUOKRA-AIKA	<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen	Alkamispäivä 1.11.2018	Päätymispäivä 31.10.2023	Hallintoikeuden siirtymispäivä
	<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva		Alkamispäivä	Hallintoikeuden siirtymispäivä
	<input type="checkbox"/> Irtisanomisaika LHV:n mukainen		Irtisanomisaika	Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä
	<input type="checkbox"/> Irtisanomisaika muu			
5. VUOKRA & MUUT MAKSUT	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisävero velvollisia <input type="checkbox"/> Tämä vuokrasopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin			
	Tyyppi	Kustannus m ² /kk	Kustannus /kk	Arvonlisävero /kk
	Vuokra	12,00 €	1 752,00 €	420,48 €
	Sähkö		70,00 €	16,80 €
	Yhteensä			2 259,28 €
<input checked="" type="checkbox"/> Korkolain mukainen		<input type="checkbox"/> Viivästyskorko muu, mikä?		Vuokranmaksujakso: 1 kk
6. VUOKRAN TARKISTUS	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokra ja käyttökorvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100); <input type="checkbox"/> Muu korotus			
	<p>kuitenkin vähintään 2 % vuodessa Perusindeksi ja pisteluku 2018 : 8 = 1951 Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 % Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa Tarkistettua vuokraa & käyttökorvauksia maksetaan marraskuun alusta, ensimmäinen tarkistusajankohta marraskuu 2019 Tarkistuksessa käytetään viimeisintä julkaistua indeksipistelukua Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa & käyttökorvauksia kuitenkaan alenneta</p>			
7. VAKUUS	<input checked="" type="checkbox"/> Vakuutta ei vaadita			Vakuuden viimeinen toimituspäivä
	Vakuus:			
8. LIITTEET	Lisäksi on sovittu liitteistä ilmenevät asiat Liitteiden nrot: 1, 2, 3, 4 pohjapiirustus, 5 rakennustapaselostus			
9. ALLEKIRJOITUKSET	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme niitä noudattamaan. Muilta osin noudatetaan liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia 482/1995 muutoksineen. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.			
	Paikka ja aika Helsinki 8.10.2018			
	Vuokranantaja		Vuokralainen	
	Erikoissijoitusrahasto Trevian Suomi Kiinteistöt I puolesta ja lukuun Trevian Rahastot AIFM Oy		Järvenpään kaupunki	

<p>VASTAANOTTOKATSELMUS</p>	<p>Vuokralainen on tutustunut tilaan ja hyväksyy sen sellaisena kuin se sopimuksentekohetkellä on.</p>
<p>MUUT EHDOT</p>	<p>Sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksen erityisissä ehdoissa, vastuunjaossa sekä yleisissä ehdoissa on todettu, osapuolet ovat sopineet seuraavaa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Sähköstä veloitetaan arvioperusteisesti. Sähköarvio on 70 €/kk +alv. 2) Vuokralaisen ja vuokranantajan välisestä vastuunjaosta on sovittu yksityiskohtaisemmin liitteessä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa 3) Vuokralainen toteuttaa itse kustannuksellaan toimintansa edellyttämät muutos- ja korjaustyöt tilassa. Vuokralainen vastaa tarvittavista viranomaisluvista sekä siitä, että kaikki työt tehdään ao. määräysten ja hyvää rakennus- ja asennustapaa noudattaen. Vuokralainen hyväksyytään merkittävät muutokset etukäteen vuokranantajalla 4) Vuokralainen vastaa kaikista oman toimintansa vaatimista ja teettämistään muutostöistä sekä asentamiensa koneiden ja laitteiden huolloista ja korjauksista 5) Vuokralainen vastaa kiinteistön pelastussuunnitelman täydentämisestä tilojensa osalta 6) Mahdollisissa ristiriitatilanteissa sopimuksen liitteiden soveltamisjärjestys on numerojärjestyksen mukainen 7) Tilaan on suoritettu Vuokranantajan toimesta yhdessä sovittuja muutostöitä. Tilaan rakennetaan vielä vuokrakauden alkamisen jälkeen WC-tilat yhdessä sovittun suunnitelman mukaisesti. Osapuolet tiedostavat, että rakennustyöt suoritetaan vuokrakauden aikana ja pyritään ajoittamaan niin, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa tilan käytölle. Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokranalennukseen tai muuhun kompensatioon aiheutuneesta haitasta ellei toisin sovita. 8) Tämä sopimus korvaa alkaessaan osapuolten välisen 15.9.2017 allekirjoitetun 104m2 liikehuoneiston vuokrasopimuksen, minkä velvoitteet päättyvät 31.10.2018.
	<p>Paikka ja aika Helsinki 8.10.2018</p> <p>Vuokranantaja Vuokralainen</p> <p>Kiinteistö Oy Järvenpään Emalikkukka Järvenpään kaupunki</p>

**KIINTEISTÖN YLLÄPITOKUSTANNUSTEN
VASTUURAJAT**

	Vuokranantaja hankkii ja maksaa	Vuokralainen hankkii ja maksaa	
KIINTEISTÖN YLLÄPITO			
KIINTEISTÖYHTIÖN HALLINTO			
Hallinnollinen isännöinti, toimistojen osuus			
Hallinto	x		
Kalusteet ja laitteet	x		
Kirjanpito ja maksuliikenne	x		
Vuokrahallinta	x		
Tekninen isännöinti			
Kiinteistön ylläpitotehtävät	x		
Kuntoarvion tekeminen	x		
Kuntotutkimuksen tekeminen	x		
Kiinteistöjen PTS:n tekeminen	x		
Huoltokirjan tekeminen	x		
Huoltokirjan ylläpito	x		
Kaupallinen johtaminen			
Opasteet	x	x	vuokralainen vastaa omista opasteistaan
Ulkomainosten ylläpito	x	x	vuokralainen vastaa omista kylteistään
Sisäpuoliset julkisivut ja mainokset		x	
KIINTEISTÖN KÄYTTÖ JA HUOLTO			
Liittymismaksut			
Kaukolämmön liittymismaksut	x		
Kaukojäähdytyksen liittymismaksut	x		
Veden ja viemärin liittymismaksut	x		
Sähkön liittymismaksut	x		
Sprinklerlaitoksen liittymismaksu	x		
Kaapelitelevision liittymismaksu	x		
Hälytysten tiedonsiirtoliittymä (COM, Safenet)	x		
Puhelinosa tai -liittymismaksu tai ADSL-yhteydet kiinteistön ylläpidon hälytysten siirtoon tai sähkön mittauksen kaukoluentaan	x		
Puhelinosa tai -liittymismaksu tai ADSL-yhteydet vuokralaisen liiketoimintaa varten		x	
Käyttökulut ja huollot			
Tekninen huolto, kiinteistön LVISA-laitteet	x		
Tekninen huolto, vuokralaisen LVISA-laitteet		x	
Tekninen huolto, vuokralaisen käytössä olevat kodinkoneet (jäkäkaapit, tiskikoneet, mikroaaltouunit, liedet yms.)		x	
Hissit ja liukuportaat vuokralaisen tiloissa		x	
Hissit ja liukuportaat yleisissä tiloissa	x		
Nosto-ovien huolto, yleiset tilat	x		
Nostosillat ja -tasot, yleiset tilat	x		
Yleiskaapeloinnin hallinta	x		
Sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset	x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät	x		
Kiinteistön yleisten hälytyslinjojen, tiedonsiirtolinjojen ja puhelinlinjojen käyttökulut (rikosilmoitin, kulunvalvonta, kameravalvonta jne)	x		
Vuokralaiskohtaisten hälytyslinjojen, tiedonsiirtolinjojen ja puhelinlinjojen käyttökulut (rikosilmoitin, kulunvalvonta, kameravalvonta jne)		x	
Viherkasvien hoito yleiset tilat	x		
Lamput ja vaihdot yleiset tilat	x		
Lamput ja vaihdot vuokralaisen tilat		x	
Sälekahtimet ja verhot, vuokralaisen tilat		x	
Suodattimet ja vaihdot	x	x	vuokralainen vastaa omista koneistaan
Hihnat ja vaihdot	x	x	vuokralainen vastaa omista koneistaan
Viranomaistarkastukset	x	x	vuokralainen vastaa omista tarkastuksista

TURVALLISUUS			
Piirivartiointi yleisissä tiloissa suljettuna aikana	x		
Valvomopalvelut yleiset tilat 24 h	x		
Valvomopalvelut vuokralaisten tiloissa		x	
LVISA-hälytyskäynnit yleiset tilat	x		
Murtohälytyskäynnit yleiset tilat	x		
LVISA-hälytyskäynnit vuokralaisen tilat		x	
Murtohälytyskäynnit vuokralaisen tilat		x	
Kulunvalvontajärjestelmän ylläpito yleiset tilat		x	
Kulunvalvontajärjestelmän ylläpito vuokralaisen tilat		x	
Avainhallinta, kulunvalvonta, mekaaniset avaimet	x		
Kulunvalvonta ja erityisavaimet vuokralaisen tiloissa		x	
Rikosilmoitinjärjestelmän ja kameravalvonnan ylläpito yleiset tilat	x		
Rikosilmoitinjärjestelmän ja kameravalvonnan ylläpito vuokralaisen tilat		x	
Lukkohoito	x	x	vuokralainen vastaa tilojen sisäisistä lukoista sekä kulunvalvonnasta
Turvallisuuskoulutus	x		
Kiinteistön yleisen turvallisuussuunnitelman laadinta ja ylläpito	x		
ULKOALUEIDEN HOITO			
Ulkoalueiden puhtaanapito	x		
Katulämmitys	x		
Kattojen, kattokourujen ja syöksytorvien puhdistus	x		
Lumityöt	x		
Lumen poiskuljetus	x		
Lumen ja jään poisto katolta	x		
Liukkauden torjunta, hiekoitus	x		
Hiekat, sulanapitoaineet	x		
Viheralueiden ja istutusten hoito ulkoalueet	x		
Tuholaistorjunta ulkopuolella ja yleisissä tiloissa	x		
Tuholaistorjunta vuokralaisten tiloissa		x	
SIIVOUS			
Yhteisten lastauslaitureiden puhtaanapito	x		
Siivous yleiset tilat	x		
Käsipyyhe- ja wc-paperit yleiset tilat	x		
Saippuat yms. Yleiset tilat	x		
Vaihtomatot yleiset tilat	x		
Lattioiden peruspesut ja vahaukset yleiset tilat	x		
Ikkunoiden pesu, ulkopinnat ja yleiset tilat	x		
Graffitien poisto yleiset tilat	x		
Siivous vuokralaisten tilat		x	
Käsipyyhe- ja wc-paperit vuokralaisen tilat		x	
Saippuat yms. Vuokralaisten tilat		x	
Vaihtomatot vuokralaisen tilat		x	
Lattioiden peruspesut ja vahaukset vuokralaisen tilat		x	
Ikkunoiden pesu, sisäpinnat ja vuokralaisen tilat		x	
LÄMMITYS			
KOY kohtaiset erillismittaukset	x		
Liiketilakohtainen lämmitys	x		
JÄÄHDYTYS			
KOY kohtaiset erillismittaukset	x		
VESI JA JÄTEVESI			
Vuokralaiskohtaiset erillismittaukset	x		
Liiketilakohtainen vedenkulutus (suihkut, juomavedet, hätäjähdytykset ja muut laitteet)	x		
Yhteisten tilojen vesimaksut	x		
SÄHKÖ JA KAASU			
Kiinteistösähkö (yleiset tilat) ja ulkoalueiden sähkö	x		
Liiketilakohtainen sähkö (valaistus, tilakohtaiset hissit ja laitteet)	x		
Valomainosten sähkökulut	x		

LIITE 3 – Yleiset ehdot

1. Vuokralainen hyväksyy vuokratun tilan varusteineen ja laitteineen (jäljempänä "tila" tai "vuokrattu tila") siinä kunnossa, kuin vuokralainen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja missä tilan on tehdyssä katselmuksessa todettu olevan. Vuokralainen on todennut, että tila soveltuu vuokralaiseen aikomaan käyttötarkoitukseen ja että tila täyttää sen harjoittamaa toimintaa säätelevät viranomaisnormit. Vuokrattavassa tilassa ei saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä vuokrasopimuksessa (mukaan lukien erityiset ehdot, yleiset ehdot, lisäehdot vastuunjakoja koskevat ehdot ja muut mahdolliset ehdot) (jäljempänä tämä "sopimus" tai "vuokrasopimus") on sovittu.

2. Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

3. Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa täysimääräisesti vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut, kustannukset ja vahingot (mukaan lukien menetetty tuotto).

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattua tilaa arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön ja sitoutuu korvaamaan kaikki vuokranantajalle aiheutuvat kulut, kustannukset ja vahingot, jos vuokralainen rikkoo sopimusta tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Vuokralainen on korvausvelvollinen myös silloin, jos vuokralaisen seuraaja aiheuttaa vahingon eikä vuokralainen ole siirtänyt sopimusta tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti. Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin lisätään arvonlisävero kulloinkin eräpäivänä voimassaolevan verokannan mukaisena.

4. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, ottaa tiloihin alivuokralaista, vuokrata tilaa edelleen tai muulla tavoin luovuttaa tilaa toiselle. Tämä kielto koskee myös liikkeen luovutuksen yhteydessä tapahtuvaa vuokraoikeuden siirtoa. Mikäli vuokralainen saa vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen, vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

5. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät verot tai muut maksut, lisätään tämän sopimuksen mukaiseen vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle mahdollisesti myöhemmin määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön koko huoneistoalaan.

6. Vuokranmaksukausi on yhden (1) kuukauden ajanjakso ja ensimmäinen vuokranmaksukausi alkaa sopimuksen allekirjoituspäivästä, ellei toisin ole sovittu. Vuokran eräpäivä on kunkin vuokranmaksukauden 2. päivä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/1982) muutoksineen 4 §:n mukaisesti.

Vuokra tarkistetaan siten kuin siitä on tässä sopimuksessa sovittu. Jos vuokraa ei ole sidottu indeksiin tai indeksiä ei voida soveltaa tai indeksin laskeminen lopetetaan, eikä indeksin tilalle tule vastaavaa järjestelmää, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokraa. Korotuksessa huomioidaan vuokrakohteen sijainti alueen yleinen vuokrataso ja korotus tulee voimaan sen vuokranmaksukauden alusta lukien, joka ensimmäiseksi alkaa sen jälkeen, kun kuukausi on kulunut ilmoituksen tekemisestä.

LIITE 3 – Yleiset ehdot

Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokralainen toimittaa vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kolmen (3) kuukauden arvonlisäveron sisältämän vuokran ja vuokralaisen maksettavaksi sovittujen arvioitujen kulujen määrää vastaavan pankkitakauksen tai vakuustalletuksen.

7. Ellei vuokralainen toimita tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi sovittua vakuutta sovituksessa ajassa, vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus välittömästi.

8. Mikäli vuokralaista laskutetaan sähköstä arvioperusteisesti, vuokranantajalla on oikeus muutoksiin, mikäli tariffi nousee yli 5 % sopimushetken hinnasta tai mikäli vuokralaisen sähkönkulutus on arvioitua suurempi. Vuokranantajan arvio vuokralaisen sähkönkulutuksesta perustuu kokemukseen perustuvaan arvioon normaalin toimistotyön aiheuttamasta sähkönkulutuksesta.

9. Alla kohdassa 10. sovitun lisäksi ja huomioiden huoneiston normaali kuluminen, vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen pitää vuokrattua tilaa hyvässä kunnossa ja hoitaa vuokrattua tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että tilan käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä muutoin mitä terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä tai mainos- tai muita kylttejä tai muita rakenteita (jäljempänä "mainosrakenteet") talon seiniin tai muutoin kiinteistölle. Mainosrakenteisiin liittyvien laitteiden hankkimisesta, asentamisesta ja poiskuljettamisesta vuokrakauden jälkeen sekä tarvittavista luvista vastaa vuokralainen. Mainosrakenteiden tulee sopeutua kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia mainosrakenteiden muuttamista.

10. Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokranantaja vastaa vuokratun kohteen rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta. Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokranantaja vastaa lisäksi vuokrakohteen rakennuksen tavanomaisista hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteistä, muun muassa:

- kiinteistön vakuuttamisesta
- ulkoalueiden ja autopaikkojen puhtaanapidosta
- vuokrakohtetta palvelevien kiinteistön teknisten laitteiden huollosta ja korjaamisesta
- kiinteistöverosta
- yleisten tilojen ja hissien huollosta ja puhtaanapidosta
- kiinteistön tavanomaisista jätehuoltokustannuksista

Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokralainen vastaa:

- kaikista vuokrattuun tilaan (mukaan lukien sisäpuoliset seinät, lattiat, katto, kiinteät kalusteet ja varusteet, koneet ja laitteet) kohdistuneista korjauksista ja parannustoista
- oman toimintansa vuokrakohtelle aiheuttamasta kulutuksesta ja rasituksesta ja siitä mahdollisesti aiheutuvasta korjaus- tai muutostarpeesta
- vuokrakohteen siivouksekustannuksista sekä tavanomaisista huoltotoista kuten lamppujen vaihdosta, lukkojen voiteluista yms.
- kaikista oman toimintansa vaatimista ja teettämistään muutostöistä sekä asentamiensa koneiden ja laitteiden huollosta ja korjauksista.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralaisen on poistettava asentamansa koneet ja laitteet ja siistittävä poistamisesta rakennukselle mahdollisesti aiheutetut jäljet.

LIITE 3 – Yleiset ehdot

Muissa kuin näissä vuokrasopimuksen yleisissä ehdoissa sovituisissa vastuukysymyksissä noudatetaan vuokrasopimuksen liitteenä tarpeen mukaan olevaa vastuunjakotaulukkoa.

11. Vuokranantaja ei vastaa vuokratussa tilassa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai liiketoiminnalle aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista. Osapuolet sopivat, että vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen ja muiden vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa myös vuokratussa tilassa harjoittamansa toiminnan.

12. Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaran omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

13 Vuokralainen tai hänen toimintansa ei saa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä (mukaan lukien käry, haju, meteli, pihan ulkonäkö jne.) kiinteistön muille vuokralaisille tai naapurikiinteistöille.

14. Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle huoneistoa kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) 22 ja 23 §:ssä.

15. Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä tai ryhtyä rakenteiden poistamiseen, ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen on vastuussa tällaisille töille tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kuluista. Työn laadun ja käytettävien materiaalien on oltava rakentamista koskevien normien ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisia. Vuokrasopimuksen päättyessä jäävät em. muutostyöt vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 45 §:stä muuta johdu.

16. Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu teettämään kiinteistöllä ja vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle siten kuin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 19 §:ssä on säädetty. Mikäli kyseessä on korjaustyö, jota ei vahinkoa aiheuttamatta voida siirtää, vuokranantaja saa ryhtyä siihen ilman etukäteisilmoitusta. Edellä mainituissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään yhtä (1) kuukautta ennen töiden aloittamista. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkioikeutta.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai korvausta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoksista aiheutuneita vahinkoja. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä vikojen tai häiriöiden korjaamisesta tai poistamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

17. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokratun tilan tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa, siistittynä ja lattiat huolellisesti pestynä. Vuokralaisella on velvollisuus vuokranantajan vaatimuksesta

LIITE 3 – Yleiset ehdot

kustannuksellaan poistaa vuokrattuun tilaan omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit, muutostyöt yms. Vuokralainen paikkaa ja siistii kustannuksellaan irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyy työt vuokranantajalla. Vuokratessa tilassa pidetään yhteinen katselmus vuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä, jolloin todetaan vuokratun tilan ja piha-alueen kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnan, huoneistossa tehtyjen töiden, piha-alueen siisteyden tai kunnan tms. johdosta. Jos tilat ja piha-alue eivät vuokrasuhteen päätyttyä ole hyvässä tai muutoin edellä tässä kappaleessa tarkoitetussa kunnossa, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa huoneisto ja piha-alue tällaiseen kuntoon.

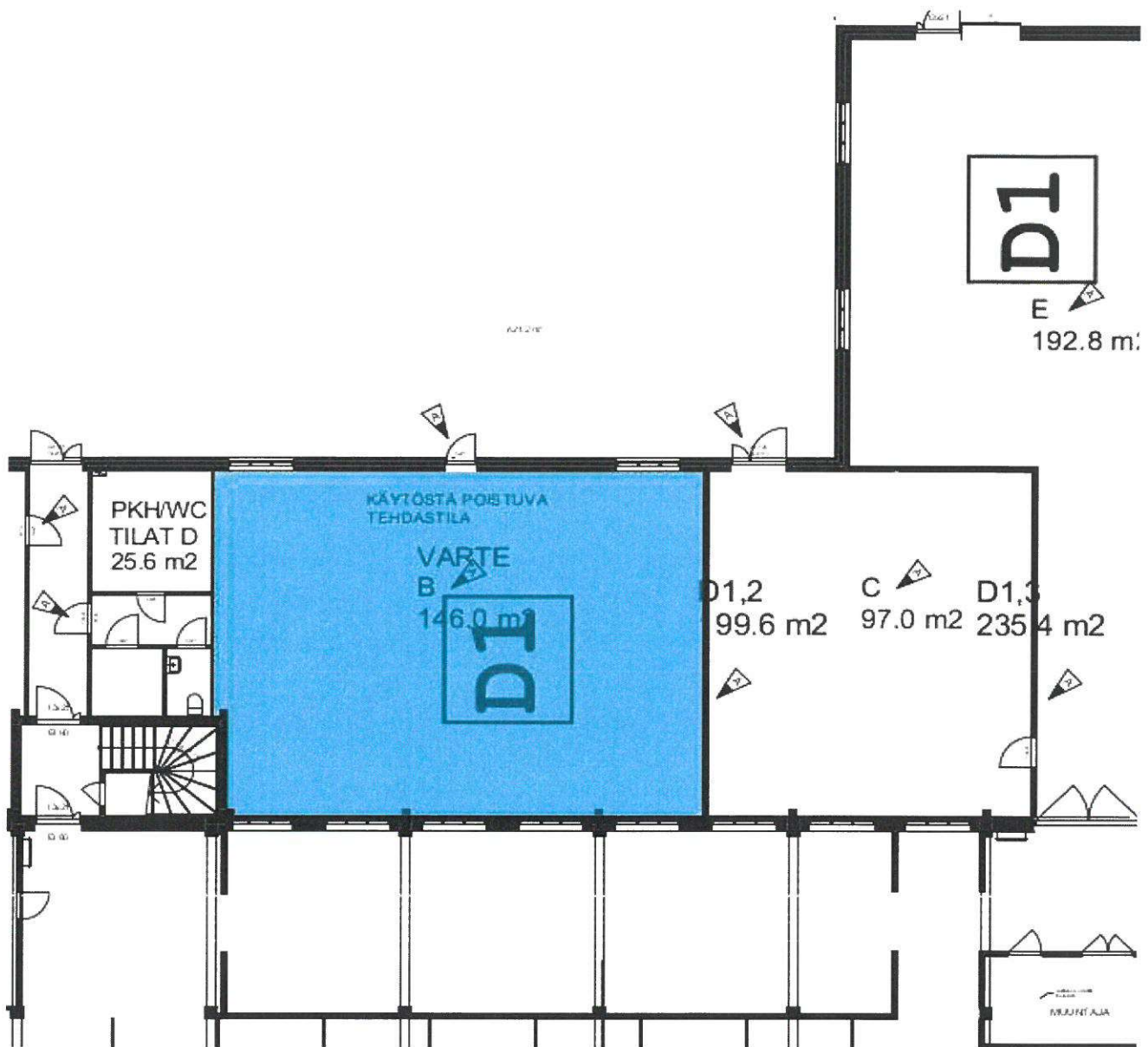
Vakuutta ei palauteta, jos edellä olevat ehdot eivät ole täyttyneet. Vuokranantajalla on oikeus käyttää edellä mainittujen kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta.

18. Tähän vuokrasopimukseen liittyvät ilmoitukset ja vaatimukset tulee lähettää erityisten ehtojen kohdissa 1. ja 2. mainittuihin vuokranantajan ja vuokralaisen osoitteisiin. Vuokranantajalle lähetettävät ilmoitukset tulee lähettää myös vuokrakohteen kiinteistöpäällikölle.

19. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaikessa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa ympäristölainsäädäntöä sekä siihen liittyviä viranomaismääräyksiä ja -ohjeita. Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle välittömästi havaitsemistaan seikoista, jotka saattavat olla edellä mainittujen ympäristöä koskevien säännösten vastaisia tai johtaa näiden säännösten rikkomiseen.

20. Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Pohjapiirustus



PS