

VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOSSOPIMUS

OSAPUOLET

- (1) **QSREE Holding I Ky** (y-tunnus: 3218652-4), c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Suomi (**Vuokranantaja**).
- (2) **Järvenpään kaupunki** (Y-tunnus 0126541-4), PL 41 04401 Järvenpää (**Vuokralainen**).

Vuokralainen ja Vuokranantaja myöhemmin kumpikin erikseen ”**Osapuoli**” ja yhdessä ”**Osapuolet**”.

Vuokralainen ja YIT Suomi Oy (y-tunnus: 1565583-5, YIT) alkuperäisenä vuokranantajana ovat 9.7.2020 allekirjoittaneet vuokrasopimuksen toimitiloista Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 131 tontille 14 rakennettavasta rakennuksesta (**Vuokrasopimus**). Tätä vuokrasopimusta on sittemmin muutettu 14.2.2022 allekirjoitetulla vuokrasopimuksen muutossopimuksella sekä täsmennetty 28.11.2022 allekirjoitetulla vuokrasopimuksen muutos- ja täsmennyssopimuksella. Vuokrasopimus on siirtynyt YIT:ltä QSREE Holding I Ky:lle.

Vuokrasopimuksen kohdassa 12.3.2. on sovittu lisä- ja muutostöistä tilojen valmistumisen jälkeen. Osapuolet tällä muutossopimuksella sopivat, että Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan vuokratuissa tiloissa muutostyöhankkeen tilojen mukauttamiseksi asiakaspalvelutiloiksi.

Alustava muutostyösuunnitelma on liitteenä (Liite 1. Muutostyösuunnitelma). Osapuolet sopivat, että Vuokralainen toteuttaa muutostyöt vuokratuissa tiloissa tammikuun 2025 loppuun mennessä. Vuokralainen on tutustunut perusteellisesti tilaan, tilan tekniikkaan sekä kiinteistöön. Vuokralainen on yksin vastuussa siitä, että Vuokralaisen suunnitellamat muutostyöt ovat toteutettavissa olemassa olevaan tilaan ja kiinteistöön suunnitelman mukaisesti, ja Vuokralainen ottaa täysimääräisen vastuun mahdollisista kustannuksista, jotka syntyvät tarpeesta mukauttaa suunnitelmaa selvittämättä olevien taikka myöhemmässä vaiheessa selviävien seikkojen myötä. Mikäli myöhemmin ilmenee korjaustarvetta muutostyön takia, sitoutuu Vuokralainen korjaamaan asian kustannuksellaan.

Muutostyö tulee suorittaa hyvän rakennustavan mukaisesti. Vuokranantajaa tai sen edustajaa tulee pitää ajan tasalla sen edistymisestä ja hyväksyttävä suunnitelmat Vuokranantajalla ennen töiden aloittamista. Vuokralainen vastaa muutostyöhankkeen suunnitelmista ja niiden soveltuvuudesta kohteeseen. Vuokranantaja osoittaa muutostyöhankkeelle valvojan, jonka työtä Vuokralaisen tulee edesauttaa. Valvonnan kustannuksista vastaa Vuokralainen. Kuhunkin erilliseen muutostyötoimenpiteeseen ryhtyminen edellyttää työvaiheen suunnitelman etukäteisen hyväksyttämisen Vuokranantajalla kirjallisesti. Vuokralaisen tulee toimittaa Vuokranantajalle kaikki muutostyöhankkeen suunnitelmadokumentaatio. Vuokranantajan muutostyöhankkeelle osoittama valvoja valvoo muutostöiden suunnitelmienmukaisuutta, sekä niiden mukaisten rakennus-, LVIA- ja sähkötyöiden toteutusta ja syntyvien työsuoritteiden yleistä asianmukaisuutta. Vuokralainen vastaa muutostyöhankkeen turvallisuuskoordinaattorin tehtävistä. Vuokralainen vastaa muutostyöhankkeeseen liittyvistä yhteisten toimitusten (kokoukset, katselmuksset) koollekutsumisesta ja hallinnosta. Projektin alkaessa tulee järjestää hankkeeseen osallistuvien välinen aloituskokous, jossa sovitaan yhteisesti hankkeen läpivientiin liittyvät olennaiset käytännöt ja pelisäännöt. Projektin päättämiseksi tulee järjestää yhteinen loppukatselmus, jossa Vuokralaisen tulee esittää asianmukainen loppudokumentaatio projektista Vuokranantajan edellyttämässä laajuudessa. Loppudokumentaation tulee pitää sisällään luovutuspiirustukset, jotka sisältävät kaikki kohteessa tehdyt muutokset, mukaan lukien asentajien ns. punakynämuutokset. Loppukatselmus suoritetaan yhdessä Vuokralaisen, urakoitsijan, valvojan sekä Vuokranantajan edustajan kanssa. Vuokralainen on vastuussa mahdollisten muutostyöhön liittyvien lupien hakemisesta sekä niiden kustannuksista. Vuokranantaja antaa suostumuksensa tarvittavien lupien hakemiseksi.

Vuokralainen vastaa kaikilta osin vuokratun tilan muutostöistä ja niiden suunnittelusta sekä muista velvoitteista mitä muutostyöhankkeeseen sisältyy. Vuokralainen vastaa kaikista muutostyöhankkeen kustannuksista ja on kokonaisvastuussa hankkeesta.

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

Jollei tässä muutossopimuksessa ole nimenomaisesti sovittu toisin, pysyvät Vuokrasopimuksen ja siihen tehtyjen muutossopimusten ehdot muuttumattomina.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta.

Päiväys: _____

QSREE HOLDING 1 Ky,
edustajanaan sen vastuunalainen yhtiömies
QSREE Management FI Oy

Järvenpään kaupunki

LIITTEET

Liite 1. Muutostyösuunnitelma

Liitteeksi valmis suunnitelmapaketti muutoksista

LUONNOS