

VUOKRASOPIMUS NRO 314095

13.7.2023

## 1. VUOKRANANTAJA

**Vuokranantaja:** Adapteo Finland Oy  
Äyritie 12 B  
01510 Vantaa

**Y- tunnus:** 2889709-1

**Pankkiyhteys:** FI2280132710015607, DABAFIHH

### Yhteyshenkilöt

**Kaupalliset asiat:** Antti Ellonen, 0401872866, antti.ellonen@adapteo.com  
**Projektipäällikkö:** Jari Rajasalo, 0400622816, jari.rajasalo@adapteo.com  
**Asennuspäällikkö:** Miska Rosvall, 0406748221, miska.rosvall@adapteo.com  
**Käytönaikainen huolto:** 020 515 9178, [adapteo@iss.fi](mailto:adapteo@iss.fi)  
**Vakuutustodistus:** Lähetetään osoitteeseen info.fi@adapteo.com

## 2. VUOKRALAINEN

**Vuokralainen:** Tuusulan kunta  
Kotorannankuja 10  
04301 Tuusula

**Y-tunnus:** 0131661-3  
**Laskutusosoite:** 003701316613  
**OVT-tunnus:** 003701316613  
**Verkkolaskuoperaattori:** Telia Finland Oyj  
**Välittäjä-tunnus:** 003703575029

**Merkki:** 18373054

### Yhteyshenkilöt

**Kaupalliset asiat:** Mika Savola, 040 314 2246, mika.savola@tuusula.fi  
**Asennus:** Mika Savola, 040 314 2246, mika.savola@tuusula.fi  
**Käytönaikainen ylläpito:** Suvi Halla, 040 314 2248, suvi.halla@tuusula.fi  
**Käyttäjän edustaja:** Harri Saramola, 040 314 4300, [harri.saramola@tuusula.fi](mailto:harri.saramola@tuusula.fi)

## 3. VUOKRAKOHDE JA SEN KÄYTTÖTARKOITUS

**Kohteen nimi:** Tuusula, Riihikallion koulun keittiö-ruokalan väistötilat  
**Toimitusosoite:** Pellavamäentie 15, 04320 Tuusula  
**Kiinteistötunnus:** 858-8-9903-12

Vuokrakohteena ovat yllä mainitulle kiinteistölle pystytettävät Vuokranantajan tilaelementtirakenteiset väliaikaiset 481 m2 tilat (alla yhdessä ”**Vuokrakohde**”).

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on koulun ruokasali ja keittiö kokonaisuus. Käyttötarkoitusta ei saa muuttaa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokrakohde on Vuokranantajan omaisuutta vuokra-aikana ja sen jälkeenkin. Vuokrakohde ei muodostu osaksi kiinteistöä ja se merkitään selkeästi Vuokranantajan omaisuudeksi. Vuokralaisella on myös oikeus kirjata omistusoikeutensa Vuokrakohteeseen maakaaren 14 luvun 4 §:n mukaisesti. Allekirjoittamalla tämän sopimuksen Vuokralainen antaa maakaaren 14 luvun 10 §:n mukaisen suostumuksensa kirjaamiselle.

## 4. TOIMITUSSISÄLTÖ

<b>Elementtijärjestelmä</b>	C90
<b>Vuokrakohteen koko</b>	481 krsm <sup>2</sup>
<b>Elementtimäärä</b>	15 kpl
<b>Kerrosten lukumäärä</b>	1 kpl

Vuokrakohde ja siihen sisältyvä varustus ja kalustus on määritelty tarkemmin ja tyhjentävästi **liitteessä 1**. Kaikki kalusteet ja varusteet ovat vuokra-aikana ja sen jälkeenkin Vuokranantajan omaisuutta.

Osapuolten vastuulle toimitusvaiheessa kuuluvat työt ja veloitteet liittyen mm. asennuspaikan valmisteluun, perustamiseen ja kuljetukseen on sovittu **liitteessä 2**, joka sisältää myös vastuurajataulukon.

Ellei liitteessä 2 ole toisin sovittu, vastaa Vuokralainen kustannuksellaan kaikkien rakentamiseen liittyvien viranomaislupien ja -hyväksyntien sekä todistusten hankkimisesta ja suunnitelmien hyväksyttämistä. Vuokralainen myös huolehtii ja vastaa kustannuksellaan viranomaisten tai muiden tahojen määräämistä tai edellyttämistä muutos- ja lisätöistä ja teettää ja hyväksyttää kaikki Vuokrakohteeseen vaadittavat erikoissuunnitelmat. Pääsuunnittelijan, vastaavat työnjohtajat sekä rakennusluvassa mahdollisesti vaadittavat viranomaiskatselmuksat pöytäkirjoineen hoitaa ja kustantaa Vuokralainen.

Kaikista lisä- ja muutostöistä ja samalla niiden mahdollisesta vaikutuksesta toimitusaikatauluun ja/tai hintoihin on sovittava Vuokranantajan kanssa kirjallisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutoksia Vuokrakohteeseen myöskään sen käyttöönoton jälkeen ilman Vuokranantajan kirjallista hyväksyntää. Kirjalliseksi sopimiseksi katsotaan myös sähköpostitse tapahtuva sopiminen osapuolten yhteyshenkilöiden toimesta.

Ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti muuta sovittu, veloittaa Vuokranantaja kaikista sen vastuulle kuuluvista töistä ja kuljetuksesta **liitteenä 3** olevan yleisen palveluhinnastonsa mukaisen maksun. Veloituksen tapahtuessa toteutuneiden kustannusten mukaan, laskutetaan hinnaston mukainen yleiskustannuslisä.

## 5. TOIMITUKSEN AIKATAULU

Edellyttäen, että alla mainitut työvaiheet toteutuvat ja luvat saadaan tavoiteaikataulun mukaisesti, tulee Vuokrakohde valmistumaan ja siirtymään Vuokralaisen käyttöön asennettuna ja käyttövalmiina 11.8.2023 mennessä (alla "Käyttöönottopäivä"). Vuokralaisen vähimmäisvaatimukset hyväksytyille luovutukselle rakennuksen muun käyttöönoton lisäksi on, että Vuokranantaja on toimittanut Vuokralaiselle minimissään yhden keittiölinjaston ja padan sekä kolme täysmittaista isoa uunia paikalleen asennettuna 11.8.2023 mennessä. Toinen keittiölinjasto ja astiavarasto asennetaan 20.10.2023 mennessä.

<b>Toimitussisältö ja pohjakuva vahvistettu</b>	11.7.2023 mennessä
<b>Liittymät valmiina</b>	14.7.2023 mennessä
<b>Maanrakennustyöt valmiina</b>	15.7.2023 mennessä
<b>Perustukset valmiina</b>	20.7.2023 mennessä
<b>Asennuksen aloitus</b>	20.7.2023 mennessä

Vuokralaisella on yleinen velvollisuus informoida Vuokranantajaa hyvissä ajoin etukäteen, mikäli Vuokralaisen vastuulle sopimuksen mukaan kuuluvat toimenpiteet tai työvaiheet edellyttävät lisätietoja tai muuta myötävaikuttamista Vuokranantajan taholta.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, että Vuokranantajalla on aina esteetön pääsy kiinteistölle, ja että Vuokralaisen vastuulla olevat velvoitteet suoritetaan aikataulussa. Osapuolet tiedostavat, että mikäli jokin työvaiheista tai viranomaisluvista viivästyvät tavoiteaikataulusta, voi se aiheuttaa muutoksia toimitusaikaan, jolloin Vuokranantajalla on oikeus pidentää toimitusaikaa ja sovittaa uusi asennusaika työaikatauluunsa sopivaksi. Viivästysten tapahtuessa tulee osapuolten informoida toisiaan viipymättä.

Mikäli Vuokrakohde ei ole siirtynyt Vuokralaisen käyttöön Vuokranantajasta johtuvasta syystä kohdassa 5. sovitussa aikataulussa, Vuokranantaja sitoutuu maksamaan kertakaikkisena korvauksena 20 000 euroa Vuokralaiselle. Mikäli Vuokrakohde ei ole siirtynyt Vuokralaisen käyttöön 10 päivän kuluessa tämän sopimuksen voimaantulosta (11.8.2023), Vuokranantaja maksaa Vuokralaiselle jokaiselta päivältä sopimussakkona 3 000 euroa/päivä.

## 6. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa Käyttöönottopäivänä 11.8.2023 edellyttäen, että Vuokranantaja on luovuttanut Vuokrakohteen Vuokralaisen hallintaan.

Vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka päättyy 11.6.2025. Vuokralaisella ei ole oikeutta päättää sopimusta määräaikaisen sopimuskauden kuluessa.

Vuokra-aika jatkuu automaattisesti määräaikaisen sopimuskauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana 3 kuukauden irtisanomisajalla mikäli Vuokralainen ei ole irtisanonut vuokrasopimusta viimeistään 3 kuukautta ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä. Jatkovuokran hinta on 10 698€/kk.

## 7. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat Käyttöönottopäivästä lukien. Mikäli Vuokrakohteen käyttöönotto viivästy yksinomaan Vuokralaisen vastuulla olevien seikkojen tai toimenpiteiden laiminlyönnin seurauksena, on Vuokranantajalla kuitenkin oikeus laskuttaa sovittua vuokraa suunnitellusta Käyttöönottopäivästä lukien.

Vuokran määrä on kaksikymmentäseitsemäntuhattakuusisataaseitsemänkymmentäyhdeksän (27 679) euroa kuukaudessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva verokannan mukainen arvonlisävero. Mahdollisilta vajailta kuukausilta laskutetaan päiväkohtainen vuokra.

Vuokran hinta on kiinteä määräaikaisen (22kk) sopimuskauden ajan.

Jatkovuokra optio on sidottu elinkustannusindeksiin ja Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa jatkovuokra vuosittain elinkustannusindeksissä tapahtuneiden muutosten mukaisesti, kuitenkin aina vähintään 3 % vuodessa. Perusindeksi on vuokranaloitusvuoden lokakuun elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua jatkovuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien Vuokranantajan lähettämää laskua vastaan. Ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään [1.1.2026].

Vuokra laskutetaan aina vuosineljänneksittäin etukäteen maksuehdolla kaksikymmentäyksi (21) päivää netto. Mikäli vuokranmaksu laiminlyödään, on Vuokranantaja oikeutettu perimään maksamattomalle määrälle viivästyskorot ja mahdolliset kulut hinnastonsa mukaisesti.

## 8. OSAPUOLTEN VAKUUTUKSET, VELVOITTEET JA VASTUUT

Vuokralainen vakuuttaa omistavansa kiinteistön, jolle Vuokrakohde toimitetaan. Vuokralaisen on Vuokranantajan pyynnöstä esitettävä kirjallinen näyttö kiinteistön omistuksesta ja siihen mahdollisesti kohdistuvista rasituksista ja muista kolmansien tahojen oikeuksista.

Vuokralainen sitoutuu huolellisesti noudattamaan Vuokrakohdetta koskevia käyttö-, huolto- ja ylläpito-ohjeita (liite 4) ja ylläpitämään Vuokrakohdeelle täysarvovakuutusta Vuokranantajan yleisissä ehdoissa tarkemmin määritellyllä tavalla. Vuokralainen toimittaa vakuutustodistuksen Vuokranantajan yllä kohdassa 1 mainittuun sähköpostiosoitteeseen viimeistään Käyttöönottopäivään mennessä. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohdeelle aiheutuneista vahingoista ja velvollinen ilmoittamaan niistä välittömästi kirjallisesti Vuokranantajalle sekä ryhtymään asianmukaisiin toimenpiteisiin lisävahinkojen estämiseksi ja rajoittamiseksi.

Vuokralainen on velvollinen huomauttamaan Vuokranantajan vastuulle kuuluvista Vuokrakohteen virheistä tai puutteista viipymättä ja viimeistään neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun virhe tai puute havaittiin tai se olisi kohtuudella pitänyt havaita. Vuokranantajan tulee ilman aiheetonta viivästystä ja kohtuullisessa ajassa korjata vastuulleen kuuluva virhe tai puute. Edellyttäen, että Vuokranantaja korjaa Vuokrakohdeessa olevan virheen tai puutteen kustannuksellaan, ei Vuokralaisella ole oikeutta esittää enempiä vaatimuksia Vuokranantajaa kohtaan oikaistun virheen tai puutteen perusteella.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista (kuten mm. toiminnan keskeytymisestä, saamatta jääneestä voitosta, liikevaihdon menettämisestä, kolmansille osapuolille suoritetuista sopimussakosta tai kolmansille osapuolille aiheutuneista vahingoista tai menetyksistä). Vuokranantajan enimmäisvastuu tämän sopimuksen nojalla on lisäksi aina rajattu enintään summaan, joka vastaa Vuokralaisen kyseisestä Vuokrakohdeesta edellisen kolmen (3) kuukauden aikana maksamien vuokrien arvonlisäverotonta yhteismäärää, kuitenkin aina enintään yhteensä 60.000 euroa. Vuokranantajan tässä kohdassa mainittua vahingonkorvauksen enimmäisvastuuta ei sovelleta mahdolliseen kohdan 5. mukaiseen myöhästymiseen liittyvään sopimussakoon.

## 9. SOPIMUKSEN ENNENAIKAINEN PÄÄTTÄMINEN

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus päättyään kirjallisella ilmoituksella välittömin vaikutuksin, ottaa Vuokrakohde haltuunsa ja purkaa ja kuljettaa se Vuokralaisen kustannuksella pois kiinteistöltä, mikäli:

- (i) Vuokralainen on olennaisesti rikkonut sopimusta ja/tai laiminlyönyt vuokrien maksamisen eikä ole oikaissut rikkomustaan viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksesta;
- (ii) Vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt hoitaa Vuokrakohdetta sopimuksen ehtojen edellyttämällä tavalla; tai
- (iii) Vuokralainen haetaan tai hakeutuu selvitystilaan, konkurssiin tai yrityssaneeraukseen.

Mikäli sopimus päätetään Vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi, on Vuokranantajalla oikeus täysimääräiseen korvaukseen sille aiheutuvista välittömistä ja välillisistä vahingoista ja menetyksistä.

## 10. TOIMENPITEET SOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ

Sopimuksen päättyessä osapuolten edustajat tekevät yhdessä lopputarkastuksen Vuokrakohteessa ja tarkastuksesta laaditaan lopputarkastuspöytäkirja. Vuokranantajalla on oikeus veloittaa täysimääräinen korvaus tarkastuksessa havaituista, Vuokralaisen vastuulle kuuluvista korjaustöistä ja Vuokrakohteen kärsimistä vaurioista sekä siivoamisesta, ellei sopimukseen ole valittu Vuokranantajan Yleisissä Ehdossa tarkemmin kuvattua vaurioturvaa.

Sopimukseen sisältyy vaurioturva: ~~Kyllä~~ / Ei

Vuokranantaja huolehtii sopimuksen päättymisen jälkeen Vuokrakohteen purkamisesta ja poiskuljetuksesta perien siitä purkuhetkellä voimassa olevan hinnastonsa mukaisen korvauksen, ellei osapuolten kesken toisin kirjallisesti sovita.

[Osapuolet ovat sopineet, että kustannukset Vuokrakohteen purusta ja poiskuljetuksesta sisältyvät vuokraan.]

Vuokrakohde saa olla veloituksetta sijoituspaikallaan kuusi (6) kuukautta vuokra-ajan päättymisestä lukien, missä ajassa Vuokranantajalla on viimeistään velvollisuus huolehtia purusta ja poiskuljetuksesta.

## 11. YLEISET EHDOT JA MUUT SOPIMUSASIAKIRJAT

Siltä osin, kuin tässä vuokrasopimuksessa ei toisin ole sovittu, sovelletaan osapuolten välillä **liitteenä 5** olevia Vuokranantajan yleisiä sopimusehtoja ("**Yleiset Ehdot**"). Vuokralainen vahvistaa tämän sopimuksen allekirjoituksin tutustuneensa huolellisesti ja hyväksyvänsä Yleiset Ehdot.

Alla luetellut liitteet muodostavat osan osapuolten välistä sopimusta. Mikäli vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaisuuksia, on etusija vuokrasopimuksella. Jos sopimusliitteiden välillä on ristiriitaisuuksia, on etusija pienemmällä numerolla varustetulla liitteellä.

Liite 1	Vuokrakohde ja sen varustus ja kalustus
Liite 2	Toimitusehdot, veloitteet ja vastuurajataulukko
Liite 3	Vuokranantajan yleinen hinnasto
Liite 4	Käyttö-, huolto- ja ylläpito-ohjeet
Liite 5	Vuokranantajan yleiset ehdot
Liite 6	Pohjapiirustus

## 12. MUUT EHDOT

Tämä sopimus liitteineen on luottamuksellinen ja osapuolet sitoutuvat olemaan antamatta siitä tietoja ulkopuolisille tahoille, pois lukien viranomaismääräyksiin tai lakiin perustuvat tiedonantovelvollisuudet.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Erimielisyydet, joita ei kyetä sovinnollisesti ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan kärjäoikeudessa, ensimmäisenä oikeusasteena.

## 13. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus astuu voimaan ja sitoo osapuolia molempien osapuolten allekirjoitettua sen ja kun Tuusulan kunta on sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt. Lisäksi osapuolet sopivat, että tämän sopimuksen allekirjoituksella Tuusulan kunta sitoutuu erilliseen kulusitoumukseen, josta osapuolet ovat sopineet sähköpostitse 13.7.2023. Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Paikka, \_\_\_\_\_kuun \_\_\_\_\_. päivänä vuosi

### Adapteo Finland Oy

\_\_\_\_\_

Antti Ellonen  
Myyjä

\_\_\_\_\_

Tuomas Vaalto  
Toimitusjohtaja

Paikka, \_\_\_\_\_kuun \_\_\_\_\_. päivänä vuosi

### Asiakasyrityksen nimi

\_\_\_\_\_

Nimi  
Asema

\_\_\_\_\_

Nimi  
Asema

