

ADAPTEO FINLAND OY – YLEISET SOPIMUSEHDOT

1. YLEISTÄ

Näitä yleisiä ehtoja sovelletaan Adapteo Finland Oy:n (alla "Vuokranantaja") ja sen asiakkaan (alla "Vuokralainen") välillä solmittuihin, Vuokranantajan tilaelementtirakenteisten tilojen (alla "Vuokrakohde") vuokraamista koskeviin sopimuksiin (alla "Vuokrasopimus").

Mikäli näiden yleisten ehtojen ja Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välillä on eroavaisuuksia, on etusija Vuokrasopimuksella ja sen jälkeen liitteillä Vuokrasopimukseen kirjatun etusijajärjestyksen mukaisesti.

2. VUOKRAKOHTEEN OMISTUSOIKEUS JA OIKEUDEN KIRJAAMINEN

Vuokrakohde on Vuokranantajan omaisuutta vuokra-aikana ja sen jälkeenkin eikä se muodostu osaksi Vuokralaisen kiinteistöä. Vuokralaisen tulee huolehtia Vuokrakohteen sijoittamisesta ja asentamisesta siten, että se säilyttää aina irtaimen omaisuuden luonteensa.

Vuokrakohde merkitään selkeällä tavalla Vuokranantajan omaisuudeksi. Vuokranantajan Vuokrakohteeseen tekemiä merkintöjä ei saa poistaa tai peittää.

Vuokralainen hyväksyy, että Vuokranantajalla on oikeus kirjata omistusoikeutensa Vuokrakohteeseen maakaaren 14 luvun 4 §:n mukaisesti.

3. VUOKRAKOHTEEN TOIMITUS, KÄYTTÖ, HUOLTO JA YLLÄPITO

Toimituksen eri vaiheita, eli mm. asennuspaikan valmistelua, kuljetusta ja asennustöitä koskevista osapuolten vastuista ja velvollisuuksista sovitaan tarkemmin Vuokrasopimuksessa ja sen vastuunjakoilteessä.

Vuokralainen on velvollinen huolellisesti noudattamaan sovittuja ehtoja koskien Vuokrakohteen käyttöä, huoltoa ja ylläpitoa.

Vuokrauskohteen kunnossapitovastuu vuokra-aikana on Vuokralaisella. Vuokranantajalla on milloin tahansa vuokra-aikana oikeus tarkastaa Vuokrakohteen kunto. Vuokralaisen on annettava Vuokranantajalle vapaa pääsy tiloihin tarkastusta varten. Mikäli Vuokralainen estää Vuokranantajaa tarkastamasta Vuokrakohdetta, katsotaan Vuokralaisen syyllistyneen olennaiseen sopimusrikkomukseen.

Mikäli Vuokralainen on laiminlyönyt kunnossapitovastuunsa, on Vuokranantajalla kiireellisissä tilanteissa oikeus ryhtyä Vuokralaisen kustannuksella kaikkiin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen Vuokrakohteen suojaamiseksi enemmiltä vahingoilta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä mitään muutos- tai lisätöitä Vuokrakohteeseen ilman Vuokranantajan kirjallista etukäteistä hyväksyntää. Mikäli kirjallisesti ei toisin sovita, tapahtuvat Vuokranantajan hyväksymät muutos- tai lisätyöt Vuokralaisen kustannuksella ja vastuulla, ja ne jäävät sopimuksen päättyessä vastikkeetta osaksi Vuokranantajan vuokrakohdetta, ellei Vuokranantaja vaadi Vuokralaista ennallistamaan Vuokrakohdetta kustannuksellaan alkuperäiseen kuntoon. Vuokralaisen vastuulla on, että kaikki muutos- tai lisätyöt ja Vuokrakohteen ennallistaminen tapahtuu sovellettavien viranomaismääräysten mukaisesti ja hyvää rakennustapaa noudattaen.

4. VUOKRA JA SEN TARKISTAMINEN

Vuokran suuruus määritellään Vuokrasopimuksessa.

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokraa korotetaan kuitenkin vähintään 3 prosenttia vuodessa. Elinkustannusindeksin laskiessa vuokraa ei alenneta.

Ellei Vuokrasopimuksessa toisin sovita, indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Perusindeksi on vuokranaloitusvuoden lokakuun elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien Vuokranantajan lähettämää laskua vastaan. Ensimmäinen vuokrantarkistus on ensimmäistä kokonaista vuokrausvuotta seuraavan tammikuun alussa.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

5. VEROT JA MAKSUT

Vuokranantajalla on oikeus periä Vuokralaiselta kulloinkin voimassa olevan yleisen hinnastonsa mukaiset maksut. Siltä osin, kuin Vuokrasopimukseen liittyviä korjaus- tai muita töitä teetetään kolmannella taholla, veloitetaan Vuokralaiselta työn toteutuneet kustannukset lisättyinä hinnaston mukaisella yleiskustannuslisällä, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Ellei Vuokrasopimuksessa muuta ole sovittu, eräännty vuokra maksettavaksi vuosineljänneksittäin etukäteen kutakin neljänneistä edeltävän kuukauden 5. päivään mennessä. Muut Vuokranantajan hinnaston mukaiset maksut laskutetaan maksuehdolla 14 päivää netto.

Viivästyneille maksuille peritään kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaista viivästyskorkoa. Vuokranantajalla on lisäksi oikeus periä hinnastonsa mukaiset perintäkulut ja laskutuspalkkiot.

Kaikki Vuokrasopimuksessa ilmoitetut euromäärät ovat ilman arvonlisäveroa. Hintoihin lisätään maksettaessa tai laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

ADAPTEO FINLAND OY – YLEISET SOPIMUSEHDOT

Jos Vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen vuokriin tai muihin osapuolten väliin maksuihin kohdistuu verokäsittelyn muutos tai jos viranomais määräysten muutokset aiheuttavat lisäkustannuksia Vuokranantajalle, on Vuokranantajalla oikeus tarkistaa hintojaan vastaavasti.

Vuokralainen on vastuussa kaikista omista veroistaan, mukaan lukien kiinteistöveron maksamisesta.

6. VAKUUTUKSET

Vuokralainen on velvollinen ottamaan Vuokraohteelle täysarvovakuutuksen Vuokranantajan hyväksymästä vakuutusyhtiöstä ja toimittamaan vakuutustodistuksen Vuokranantajalle. Vakuutuksen tulee täyttää seuraavat edellytykset:

- Vakuutus on voimassa siitä hetkestä lukien, kun Vuokraohteen hallinta on luovutettu Vuokralaiselle ja jatkuu, kunnes Vuokranantaja aloittaa Vuokraohteen purkamisen ja poiskuljetuksen.
- Vakuutus kattaa kaikki Vuokrasopimuksen aikaiset Vuokraohteen vahingot ja sisältää vuokramaksun keskeytysvakuutuksen.
- Vakuutuksen ensisijaisena edunsaajana on Vuokranantaja.

Mikäli vakuutustodistusta ei ole toimitettu Vuokranantajalle ennen Vuokraohteen toimitusta, Vuokranantajalla on oikeus vakuuttaa Vuokraohteen ja periä korotettua vuokraa voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti sen kalenterikuukauden loppuun asti, kun Vuokralaisen hankkiman vakuutuksen vakuutustodistus on saapunut Vuokranantajalle. Vuokranantajan Vuokraohteelle ottama vakuutus lakkaa Vuokralaisen ottaman vakuutuksen astuessa voimaan.

Jos Vuokralainen on laiminlyönyt vakuuttamisvelvollisuutensa ja Vuokraohteen vahingoittuu, tulee Vuokralaisen korvata Vuokranantajan ja kaikkien kolmansien tahojen mahdollisesti kärsimät välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

Saadut vakuutuskorvaukset käytetään Vuokraohteen korjaamiseen tai uudelleenrakentamiseen, ellei Vuokranantajan toisin päättä. Vuokraohteen korjausten aikana vuokramaksut katetaan Vuokralaisen vuokramaksun keskeytysvakuutuksella.

Vuokralainen on, havaittuaan Vuokraohteen vahingoittuminen, ilmoitettava siitä välittömästi ja kirjallisesti Vuokranantajalle ja ryhdyttävää kaikkiin asianmukaisiin toimenpiteisiin lisävahinkojen estämiseksi tai rajoittamiseksi.

7. VELVOITTEET SOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VAURIOTURVA

Sopimuksen päättyessä osapuolten edustajat tekevät yhdessä lopputarkastuksen Vuokraohteesta ja tarkastuksesta laaditaan lopputarkastuspöytäkirja. Vuokranantajalla on oikeus veloittaa täysimääräinen korvaus tarkastuksessa havaituista, Vuokralaisen vastuulle kuuluvista korjauksista ja Vuokraohteen kärsimistä vaurioista sekä siivoamisesta, ellei sopimukseen ole sisällytetty lisäpalveluna vaurioturvaa. Vaurioturvasta peritään Vuokranantajan hinnaston mukainen maksu, joka laskutetaan Vuokralaiselta vuokran yhteydessä.

Mikäli Vuokrasopimukseen on sisällytetty vaurioturva, sovelletaan seuraavia ehtoja:

- Vaurioturva kattaa onnettomuuksista ja huolimattomuudesta Vuokraohteelle aiheutuneet vahingot siten, että Vuokralainen ei ole velvollinen niitä Vuokranantajalle korvaamaan vuokra-aikana tai sopimuksen päättyessä tehtävän lopputarkastuksen jälkeen.

Vaurioturva ei kuitenkaan kata ja Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokraohteelle aiheutuneet vahingot ja arvonalenemisen sekä muut kustannukset, mikäli ne ovat aiheutuneet tuhoutumisesta, katoamisesta, puutteellisesta huollosta tai puhdistuksesta, ilkvallasta, tulipalosta, murrosta tai muusta Vuokranantajan ohjeiden vastaisesta tai törkeän tuottamuksellisesta tai tahallisesta toiminnasta.

Vaurioturva ei sovellu Vuokralaisen yllä kohdassa 3 tarkoitettujen lisä- tai muutostöiden ennallistamiseen, vaan ne suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen tulee huolehtia siitä, että Vuokraohteen on siirrettävissä välittömästi vuokra-ajan päätyttyä. Vuokranantaja huolehtii sopimuksen päättymisen jälkeen Vuokraohteen purkamisesta ja poiskuljetuksesta perien siitä purkuhetkellä voimassa olevan hinnastonsa mukaisen korvauksen, ellei osapuolten kesken toisin kirjallisesti ole sovittu.

Vuokraohteen saa olla veloituksetta sijoituspaikallaan 12 kuukautta vuokra-ajan päättymisestä lukien, missä ajassa Vuokranantajalla on viimeistään velvollisuus huolehtia purusta ja poiskuljetuksesta. Mikäli Vuokralainen kuitenkin haluaa Vuokraohteen purettavaksi etuajassa, tulee asiasta sopia Vuokranantajan kanssa ja Vuokranantajalla on oikeus veloittaa etuajassa tapahtuvasta purkamisesta ja poiskuljetuksesta vallitsevat olosuhteet huomioiva korotettu hinta.

8. VUOKRANANTAJAN SITOUKSET, VASTUU JA VIRHEET

Vuokranantaja sitoutuu täyttämään Vuokrasopimuksen mukaiset velvollisuutensa huolellisesti ja sovituin ehdoin. Vuokranantajalla on oikeus käyttää Vuokrasopimuksen täyttämiseksi alihankkijoita, joiden toimista se vastaa kuin omistaan.

Vuokranantajan suorituksessa on virhe, jos se ei täytä Vuokrasopimuksessa annettuja sitoumuksia. Vuokralaisen tulee esittää virhettä koskevat reklamaatiot perusteineen kirjallisesti viipymättä ja viimeistään 14 päivän kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä hetkestä, kun virhe olisi kohtuudella pitänyt havaita. Vuokralainen on velvollinen ryhtymään välittömästi kaikkiin kohtuullisiin toimenpiteisiin virheestä aiheutuvien vahinkojen rajoittamiseksi.

ADAPTEO FINLAND OY – YLEISET SOPIMUSEHDOT

Vuokranantajan tulee reagoida reklamaatioon ilman aiheutonta viivästystä ja ryhtyä kohtuullisessa ajassa asianmukaisiin toimenpiteisiin virheen oikaisemiseksi. Edellyttäen, että Vuokranantaja korjaa Vuokrakohteessa olevan virheen tai puutteen kustannuksellaan, ei Vuokralaisella ole oikeutta esittää enempiä vaatimuksia Vuokranantajaa kohtaan oikaistun virheen tai puutteen perusteella. Mikäli Vuokrakohte on jouduttu virheen korjaamisen ajaksi ottamaan pois Vuokralaisen käytöstä, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan yksinomaisten seuraamuksena käyttökätkon pituus huomioiden kohtuullisesta vuokranalennuksesta.

Mikäli Vuokranantaja toteaa, että ilmoitettu virhe on aiheutunut Vuokralaisen vastuulla olevasta syystä, suoritetaan korjaustoimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle aiheutuneet ylimääräiset kustannukset.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista (kuten mm. toiminnan keskeytymisestä, saamatta jääneestä voitosta, liikevaihdon menettämisestä, kolmansille suoritetuista sopimussakoista tai kolmansille osapuolille aiheutuneista vahingoista tai menetyksistä). Vuokranantajan enimmäisvastuu on lisäksi aina rajattu enintään summaan, joka vastaa Vuokralaisen kyseisestä Vuokrakohteesta edellisen kolmen kuukauden aikana maksamien vuokrien arvonlisäverotonta yhteismäärää, kuitenkin aina enintään yhteensä 20.000 euroa.

9. IMMATERIAALIOIKEUDET

Kaikki Vuokrakohteeseen liittyvät immateriaalioikeudet ovat Vuokranantajan yksinomaista omaisuutta Vuokrasopimuksen voimassaollessa ja sen jälkeenkin, eikä mitään edellä tarkoitettuja oikeuksia siirretä Vuokralaiselle. Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokranantajalle palautuu kaikki sille kuuluva materiaali ja dokumentit, kuten mm. Vuokrakohteen piirustukset.

10. YLIVOIMAINEN ESTE

Mikäli Vuokranantaja estyy täyttämästä Vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan ylivoimaiseksi esteeksi katsottavasta ja Vuokranantajasta riippumattomasta syystä, jota se ei kohtuullisin toimenpitein voi välttää tai voittaa, kuten sodan, luonnonvoimien, valtiovallan toimenpiteiden, epidemian, raaka-aineen hankinnan estävien tapahtumien, poikkeuksellisten sääolosuhteiden, tulipalon tai muun tuotannossa, varastoinnissa tai kuljetuksissa tapahtuneen onnettomuuden, työtaistelutoimien tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi, ei Vuokralaisella ole oikeutta esittää mitään korvaus- tai muitakaan vaatimuksia Vuokranantajaa kohtaan. Vuokranantajan tulee ilmoittaa kohtaamastaan ylivoimaisesta esteestä Vuokralaiselle ilman aiheutonta viivästystä.

11. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta edelleen vuokrata Vuokrakohtetta, ottaa alivuokralaisia tai siirtää Vuokrasopimusta osaksi tai kokonaan kolmannelle taholle ilman Vuokranantajan kirjallista hyväksyntää. Siirtokiello koskee myös liikkeenluovutustilannetta. Vuokranantajalla on oikeus siirtää kolmannelle osapuolelle vuokrasopimus tai siihen perustuvia oikeuksiaan, kuten esimerkiksi vuokrasaattavia.

Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti molempien osapuolten allekirjoituksin.

Edellä lausutusta huolimatta, Vuokranantajalla on oikeus päivittää näitä yleisiä ehtoja, yleistä hinnastoaan ja käyttö-, huolto- ja ylläpito-ohjeitaan ilmoittamalla siitä Vuokralaiselle viimeistään 3 kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa. Mikäli Vuokralainen ei hyväksy muutosta, on Vuokralaisella oikeus irtisanoa Vuokrasopimus päättymään muutoksen voimaantulohetkellä ilmoittamalla siitä Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään 1 kuukautta ennen muutoksen ilmoitettua voimaantulopäivää. Mikäli Vuokralainen ei ilmoita vastustavansa muutosta, katsotaan Vuokralaisen hyväksyneen muutoksen.

12. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Ellei Vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu, Vuokrasopimus alkaa määräaikaisella 3 vuoden pituisella kaudella, jonka kuluessa Vuokralaisella ei ole oikeutta päättää Vuokrasopimusta. Tämän jälkeen Vuokrasopimus jatkaa voimassaoloaan automaattisesti aina 12 kuukautta kerrallaan, ellei kumpikaan osapuolista ole irtisanonut Vuokrasopimusta kirjallisesti viimeistään 6 kuukautta ennen meneillään olevan sopimusjakson päättymistä.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus päättymään kirjallisella ilmoituksella välittömin vaikutuksin, ottaa Vuokrakohte haltuunsa ja purkaa ja kuljettaa se Vuokralaisen kustannuksella pois kiinteistöltä, mikäli:

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

Mikäli Vuokrasopimus päätetään Vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi, on Vuokranantajalla oikeus täysimääräiseen korvaukseen sille aiheutuvista välittömistä ja välillisistä vahingoista ja menetyksistä, kuten mm. menetetyistä vuokratuotoista meneillään olevan sopimuskauden loppuun saakka. Vuokranantajalla on tällöin lisäksi oikeus purkaa muut Vuokralaisen kanssa tehdyt sopimukset.

13. MUUT EHDOT

Vuokranantajalla on oikeus käyttää Vuokralaista referenssinään edellyttäen, että se tapahtuu noudattaen Vuokralaisen aiheesta mahdollisesti antamia ohjeistuksia.

14. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET

Vuokrasopimukseen ja näihin yleisiin ehtoihin sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

Osapuolten väliset erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Erimielisyydet, joita ei kyetä sovinnollisesti ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa, ensimmäisenä oikeusasteena.
