

## VUOKRASOPIMUS

### 1 Vuokranantaja

Yrityksen nimi: YIT Suomi Oy (jäljempänä "**Vuokranantaja**") y-tunnus 1565583-5  
Osoite: PL 36, 00621 Helsinki  
Puh: 020 433 111

### 2 Vuokralainen

Yrityksen nimi: Tuusulan kunta / Kalliomaan koulu (jäljempänä "**Vuokralainen**")  
y-tunnus 0131661-3  
Osoite: PL 60, 04301 Tuusula  
Puh: 09 87 181

### 3 Vuokrahde ja sen käyttötarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella ("**Vuokrasopimus**") vuokrataan osoitteessa Mannilantie 30b suunnitteilla olevasta liikerakennuksesta (kiinteistötunnus 186-1-131-17) oheisiin 23.1.2022 päivättyihin luonnospiirustuksiin (**Liite 1**) merkityt, seuraavat tilat:

- 1. kerroksen opetus- ja henkilökuntatilat suuruudeltaan yhteensä noin 600 m<sup>2</sup>

(jäljempänä kaikki vuokratut tilat yhdessä myös "**Vuokrahde**").

Vuokrahde vuokrataan opetuskäyttöön, soveltuvin osin varasto-, henkilökunnan tauko- ja sosiaalitalakäyttöön.

Vuokralainen pidättäytyy harjoittamasta Vuokrahdeessa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vahinkoa taikka olennaista häiriötä muille rakennuksen käyttäjille. Lisäksi Vuokralainen sitoutuu siihen, että sen Vuokrahdeessa harjoittama toiminta on kulloinkin voimassa olevan soveltuvan lainsäädännön ja viranomaismääräysten mukaista (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, palo- ja pelastusmääräykset sekä kulloiset viranomaismääräykset ja -rajoitukset).

Vuokrahdeen vuokralaismuutostöitä koskien solmitaan tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä erillinen rakentamisaikainen sopimus Vuokralaisen ja urakoitsijana toimivan YIT Suomi Oy:n välillä.

### 4 Vuokra-aika

Vuokrasopimus on määräaikainen ja päättyy 30.6.2038 (jäljempänä "**Vuokra-aika**").

Vuokra-aika alkaa Käyttöönottopäivää (kuten määritelty jäljempänä kohdassa 5) välittömästi seuraavana päivänä, arviolta 1.8.2026.

### 5 Käyttöönottopäivä

Vuokralaisella on oikeus saada ja velvollisuus ottaa Vuokrahde hallintaansa YIT Suomi Oy:n urakoitsijana ilmoittamana käyttöönottopäivänä (jäljempänä "**Käyttöönottopäivä**") siten kuin on sovittu YIT Suomi Oy:n ja Vuokralaisen välillä solmitussa rakentamisaikaisessa sopimuksessa.

Vuokrahdeen arvioitu Käyttöönottopäivä on 31.7.2026

YIT Suomi Oy urakoitsijana vahvistaa kirjallisesti Vuokratiohteen Käyttöönottopäivän ajankohdan viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Vuokratiohteen valmistumista ja Käyttöönottopäivää.

## 6 Korvaus Käyttöönottopäivän siirtymisestä

Vuokralainen on oikeutettu saamaan korvausta Käyttöönottopäivän viivästyessä yksinomaan siten kuin on sovittu YIT Suomi Oy:n ja Vuokralaisen välisessä rakentamisaikaisessa sopimuksessa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada muuta korvausta Käyttöönottopäivän viivästymisen johdosta Vuokranantajalta eikä YIT Suomi Oy:ltä tai purkaa tätä Vuokrasopimusta.

## 7 Vuokran määrä

### 7.1 Yleistä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

### 7.2 Pääomavuokra

Kohdassa 3 mainittuihin arvioituihin pinta-aloihin perustuva Vuokratiohteen pääomavuokra (jäljempänä ”Pääomavuokra”) ennen arvonnäveroä ja indeksitarkistusta on yhteensä arviolta 13 596,25 euroa kuukaudessa.

Mainittu arvioitu summa perustuu seuraaviin yksikköhintoihin:

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| – Opetus- ja henkilökuntatilat, 1. krs 595,0 m <sup>2</sup> | 22,75 €/m <sup>2</sup> /kk + alv |
| – Varasto, 1. krs 5,0 m <sup>2</sup>                        | 12,00 €/m <sup>2</sup> /kk + alv |

Vuokratiohteen pinta-alatiedot tarkistetaan pohjapiirustuksista standardin SFS 5139 mukaan rakennuksen valmistuessa lopullisia suunnitelmia vastaaviksi. Pinta-aloja tarkistettaessa kevyiden väliseinien peittämä lattia-ala lasketaan vuokrattuun alaan. Pääomavuokran kokonaismäärä määräytyy Vuokratiohteen tarkistetun pinta-alan mukaan.

Vuokra-ajan alkamishetken Pääomavuokra vahvistetaan kirjallisesti sen jälkeen, kun Vuokratiohteen pinta-ala on tarkastettu ja ensimmäinen Pääomavuokran indeksitarkistus on tehty kohdan 9 mukaisesti.

### 7.3 Ylläpitovuokra

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta. Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokratiohteen osalta ylläpitovuokraa (jäljempänä ”Ylläpitovuokra”), jonka tarkoituksena on kattaa Vuokratiohteen suhteellinen osuus (suhteutettuna kaikkiin vuokrattaviin tiloihin) kiinteistöyhtiön, kiinteistön ja rakennuksen todellisista hoito-, ylläpito-, vuosikorjaus- ja kunnossapitokustannuksista. Ylläpitovuokraan katsotaan kuuluvan kaikki tavanomaiset kiinteistön hoito-, ylläpito-, vuosikorjaus- ja kunnossapitokustannukset, joita on eritelty tarkemmin **Liitteessä 5**.

Arvioitu Ylläpitovuokra määritetään kullekin tarkastelujaksolle perustuen Vuokranantajan laatimaan budjettiin, josta Vuokralaiselle toimitetaan kopio hyvissä ajoin ennen kunkin tarkastelujakson alkua. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle todellisten ylläpitokustannusten kertymän. Tilanteesta riippuen kunkin tarkastelujakson Ylläpitovuokran ali- tai ylimäärä, verrattuna laskutettuun arvioituun Ylläpitovuokraan, veloitetaan Vuokralaiselta tai palautetaan Vuokralaiselle kertamaksulla mahdollisimman pian edellisen tarkastelujakson Ylläpitovuokran laskemisen jälkeen.

Arvioitu kuukausittainen Ylläpituokra on 5,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk + alv perustuen 10/2022 kustannustasoon. Vuokranantaja voi ennen Vuokra-ajan alkamista päivittää arviota Ylläpituokran määrästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ylläpituokran kokonaismäärä määräytyy Vuokraohteen tarkistetun pinta-alan mukaan.

#### **7.4 Arvonlisävero**

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

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

### **8 Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen ja vuokran maksaminen**

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kohdan 4 mukaisesta Vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen maksaa Pääomavuokran ja Ylläpituokran 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.

### **9 Indeksiehto**

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (vuosi 1951:100) seuraavasti:

Vuokraohteen osalta perusindeksi on 08/2022 (2173).

Pääomavuokran määrää tarkistetaan vuosittain marraskuussa viimeksi julkaistun indeksipisteluvun perusteella siten, että Pääomavuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin viimeksi julkaistu indeksipisteluku 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.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen Suomessa lakkautettaisiin tai sen laskentaperustetta muutettaisiin tai sen käyttäminen vuokrantarkistuksissa kiellettäisiin, sovelletaan vuokrantarkistuksessa mahdollisimman samankaltaista saatavilla olevaa korvaavaa indeksiä.

### **10 Vuokravakuus**

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

## **11 Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet**

### **11.1 Sähkö, jätahuolto, kalusteet**

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen sekä sitä yksinomaan palvelevien laitteiden tai vastaavien osalta kuluttamastaan sähköstä mitatun kulutuksen perusteella suoraan sähköenergian myyjälle tai kiinteistöyhtiön toimiessa myyjänä, kiinteistöyhtiölle kiinteistöyhtiön omakustannushinnalla.

Lisäksi Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen sellaisen hoidon ja ylläpidon kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokrakohteen käytöstä ja eivät jo sisälly Vuokralaisen maksamaan Ylläpituokraan, siivouksesta, jätteen kuljettamisesta keräyspisteille sekä sellaisen jätteen jätahuollosta, joka poikkeaa tavanomaisesta toimistojätteestä **Liitteen 5** mukaisesti (mukaan lukien jätahuolto liittyen jätepaperiin ja pakkausjätteeseen).

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

### **11.2 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 etukäteisellä kirjallisella luvalla toteuttaa kiinteistöön tai Vuokrakohteeseen itseään palvelevan erillisen tietoliikennekaapeloinnin.

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

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

### **11.3 Lisä- ja muutostyöt**

#### **11.3.1 Lisä- ja muutostyöt ennen tilojen valmistumista**

Kaikkiin Vuokralaisen tilaamiin lisä- ja muutostöihin ennen Vuokrakohteen valmistumista on saatava Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus. Vuokralaisen oikeudesta tilata lisä- ja muutostöitä ennen Vuokrakohteen valmistumista on sovittu tarkemmin YIT Suomi Oy:n ja Vuokralaisen välisessä rakentamisaikaisessa sopimuksessa.

#### **11.3.2 Lisä- ja muutostyöt tilojen valmistumisen jälkeen**

Vuokrakohteen valmistumisen jälkeen Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa lisä- ja muutostöitä ilman Vuokranantajan antamaa etukäteistä kirjallista hyväksyntää.

Ellei Vuokranantaja toisin päättää, lisä- ja muutostyöt jäävät Vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta, poikkeuksena Vuokrakohteen pääkäyttötarkoituksesta poikkeavat erikoistyöt, jotka Vuokralaisen tulee aina poistaa Vuokrakohteesta Vuokra-ajan päättyessä.

Mikäli Vuokralaisen toimintaa koskeva lainsäädäntö tai viranomaismääräykset edellyttävät Vuokrakohteessa 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.

#### **11.4 Vuokrakohteen käyttö**

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrakohteessa harjoitetaan arvonlisäverollista liiketoimintaa. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta tässä Vuokrasopimuksessa määriteltyyn tarkoitukseen ja arvonlisäverolaissa (1501/1993, muutoksineen) tarkoitetulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön (sisältäen selvyyden vuoksi myös mahdollisen ali- tai edelleenvuokrauksen tämän Vuokrasopimuksen kohdan 17 mukaisesti). Jos Vuokranantaja ja/tai kiinteistöyhtiö Vuokralaisen (sisältäen myös mahdolliset tahot, jotka ovat alivuokranneet tai edelleenvuokranneet tiloja) toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi ei saa vähentää arvonlisäveroa tai joutuu tarkistamaan vähennettyä veroa, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle tästä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy Vuokranantajalle ja/tai kiinteistöyhtiölle vähennyskeltottoman/palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut tällaisesta sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut ja vahingot.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä. Vuokralainen tiedostaa ja hyväksyy sen, että riippuen Vuokrakohteen sijainnista, viereisen vuokratun tilan hätäpoistumistie reitti voi kulkea Vuokrakohteen kautta. Hätäpoistumisreitit on pidettävä esteettöminä.

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää viranomaisten hyväksymiä valomainoksia tai kilpiä kiinteistön seinään kiinteistöyhtiön osoittamiin paikkoihin edellyttäen, että valomainoksille ja kilville hankitaan Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus. Mikäli tällaisille mainostoimenpiteille tarvitaan viranomaislupa, hakee Vuokranantaja Vuokralaisen kustannuksella tarvittavia lupia.

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

Vuokralainen hankkii kustannuksellaan kaikki toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset, kattaen mm. Vuokrakohteessa olevan oman tai kolmannelle kuuluvan omaisuuden (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, tavarat, kalusteet ja laitteet), liiketoiminnan keskeytysvakuutuksen ja toiminnan vastuuvakuutuksen kolmannelle osapuolelle aiheutuvien voimassa olevan oikeuden mukaan vastuulleen kuuluvien esine- ja henkilövahinkojen varalle. Vuokralainen on velvollinen pitämään em. luvat ja vakuutukset voimassa koko Vuokra-ajan keston ajan.

Vuokralainen vastaa kohteessa säilytettävästä irtaimistostaan ja kolmannelle osapuolelle kuuluvasta omaisuudesta, eikä Vuokranantaja vastaa niille aiheutuneista vahingoista. Vuokralainen vastaa kolmannen osapuolen Vuokrakohteelle aiheuttamasta taikka kolmannelle osapuolelle Vuokrakohteessa aiheutuneesta vahingosta edellyttäen, että tällainen vahinko ei aiheudu

Vuokranantajasta johtuvista syistä. Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen toiminnan mahdollisesta keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

### **11.5 Vuokrakohteen kunto vuokrasuhteen päättyessä**

Vuokralaisella on velvollisuus, ellei toisin sovita, vuokrasuhteen päättyessä luovuttaa Vuokrakohteeseen vuokrasuhdetta varten yhdessä laaditun tilasuunnitelman (**Liite 1**) mukaisena ja toimintakuntoisena, siivottuna ja luonnollista kulumista lukuun ottamatta samassa kunnossa, jossa Vuokrakohteeseen oli vuokrasuhteen alkaessa.

Osapuolet suorittavat kaksi (2) tarkastusta tämän Vuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä Vuokrakohteen kunnan todentamiseksi. Ensimmäinen tarkastus tehdään kuusi (6) kuukautta ennen Vuokra-ajan viimeistä päivää ja toinen tarkastus tehdään Vuokra-ajan päättymistä seuraavana arkipäivänä. Ensimmäisen tarkastuksen tarkoituksena on erityisesti yksilöidä ja sopia korjauksista tai kunnostuksista, jotka Vuokralainen tekee Vuokrakohteessa tai jotka, mikäli nimenomaisesti kirjallisesti sovitaan, Vuokralainen muutoin korvaa ennen toista tarkastusta.

### **11.6 Ympäristö**

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

## **12 Vuokranantajan velvollisuudet**

### **12.1 Vuokrakohteen kunto käyttöönottohetkellä**

Vuokrakohteen laatutaso on kuvattu **Liitteessä 2** (Hanke- ja laatutasokuvaus).

Osapuolten veloitteet liittyen Vuokrakohteen ja rakennuksen hankintarajoihin on sovittu **Liitteessä 3** (Hankintarajataulukko).

Vuokralainen vastaa oman käyttötarkoituksensa vaatimasta sisustussuunnittelusta ja laite-, kaluste- ym. investoinneista.

Vuokrakohteen rakentamisesta ja kunnosta käyttöönottohetkellä on sovittu tarkemmin urakoitsijana toimivan YIT Suomi Oy:n ja Vuokralaisen välisessä rakentamisaikaisessa sopimuksessa.

### **12.2 Isännöinti, huolto ja ylläpito**

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. Vuokralaisella ole oikeutta purkaa tätä Vuokrasopimusta korjaus- ja huoltotöiden töiden perusteella, eivätkä ne oikeuta Vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen.

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 osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat syntyneet edellä sanotuista syistä.

### 12.3 Peruskorjaukset

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

### 13 Kulunhallinta

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

### 14 Avaimet ja kulkutunnisteet

Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle 20 kappaletta rakennuksen ja Vuokrakohteen lukitusjärjestelmään soveltuvia avaimia/kulkutunnisteita kuittausta vastaan edellyttäen, että tämä Vuokrasopimus on allekirjoitettu. Avaimet/tunnisteet luovutetaan vuokrakauden alkaessa erikseen sovittavana ajankohtana.

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

### 15 Tietosuoja

Kummankin osapuolen tulee noudattaa yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679, muuta soveltuvaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeistusta käsitellessään toisen osapuolen sille luovuttamia henkilötietoja. Kumpikin osapuoli vastaa rekisterinpitäjänä osaltaan tällaisen luovutuksen lainmukaisuudesta.

Mikäli Vuokrasopimus edellyttää Vuokranantajan käsittelevän henkilötietoja Vuokralaisen puolesta ja lukuun, Osapuolet solmivat Vuokranantajan vakiomallin mukaisen henkilötietojen käsittelysopimuksen yleisen tietosuoja-asetuksen (EU) 2016/679 mukaisesti<sup>1</sup>.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kohtaa 15 tai osapuolten välillä mahdollisesti solmittua henkilötietojen käsittelysopimusta ei sovelleta kolmansien osapuolten suorittamaan henkilötietojen käsittelyyn, jota nämä suorittavat joko rekisterinpitäjinä tai henkilötietojen käsittelijöinä Vuokrakohteen yhteydessä, esimerkiksi tietoliikenne- tai muita palveluita tarjotessaan. Vuokranantaja ei vastaa tai ole minkäänlaisessa vastuussa tällaisesta kolmansien osapuolten käsittelystä.

### 16 Tietojen keruu Vuokrakohteesta

Omistusoikeus kaikkeen sellaiseen Vuokrakohteen ja/tai yhteisten tilojen käyttöön liittyvään informaatioon (mukaan lukien, mutta kuitenkin tähän rajoittamatta, Vuokrakohteen ja/tai yhteisten tilojen huonekohtainen lämpötila ja läsnäolotiedot, veden- ja sähkönkulutus sekä tilojen kulunvalvonnan seuranta sisäänkäynnin osalta), joka kerätään Vuokranantajan ja/tai kiinteistöyhtiön tai näiden valtuuttamien kolmansien osapuolien asentamien sensoreiden, mittareiden tai muun

informaatioteknologian välityksellä, kuuluu Vuokrasopimuksen kestäessä ja sen päätyttyä Vuokranantajalle ja/tai kiinteistöyhtiölle.

Vuokrakohteen ja/tai yhteisten tilojen käyttöön liittyvää informaatiota käytetään lähtökohtaisesti kiinteistön olosuhteiden optimointiin mm. pienentämällä kiinteistön energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä kävijämääriin suhteutettuna, eikä Vuokrakohteen ja/tai yhteisten tilojen käytöstä kerättävä informaatio sisällä tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan henkilöön liittyviä henkilötietoja.

## 17 Sopimuksen siirtäminen

Vuokralainen ei saa siirtää tähän Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle (myös siirto Vuokralaisen liikkeenluovutuksen yhteydessä on kielletty).

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle Vuokralaista kuulematta ilman, että Vuokralaisella on tällä perusteella irtisanomisoikeutta. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että esimerkiksi kiinteistöyhtiön osakkeet tai koko rakennus voidaan myydä ja siten tämä Vuokrasopimus siirtää uudelle omistajalle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta edelleen- tai alivuokrata Vuokrakohtetta tai osaa siitä 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 osapuolille 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 velvoitetta.

Vuokranantajalla on kuitenkin mahdollisessa Vuokrakohteen myyntitilanteissa oikeus antaa tämä Vuokrasopimus ja edellä mainittuja tietoja sekä muita tietoja tästä Vuokrasopimuksesta ostajaehdokkailla ja näiden neuvonantajille ns. due diligence -tarkastuksen tekemiseksi sekä oikeus antaa tietoja rahoittajille ja Vuokranantajan yhteistyökumppaneille sekä muille asiantuntijoille ja neuvonantajille (esimerkiksi arvioijille, isännöitsijöille, salkunhoitajille, tilintarkastajille, vero- ja muille asiantuntijoille). Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää tämän Vuokrasopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisensa raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking-tutkimuksissa.

Vuokrasopimuksen solmimisen julkaisemisesta sovitaan yhdessä erikseen.

Vuokralainen sekä kaikki Vuokrakohteen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

## 19 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja kansainvälisten pakotteiden noudattaminen

Vuokra sekä muut mahdolliset vuokrasopimuksen mukaiset maksut maksetaan suomalaisen pankkitilin kautta. Vuokranantajalla on oikeus tarvittaessa pyytää vuokralaiselta selvitys vuokranmaksussa tai muissa maksuissa käytettyjen rahojen alkuperästä rahanpesulain etc vaatimusten mukaisesti. Jos vuokralainen kieltäytyy antamasta pyydettyä selvitystä tai selvitys antaa



perustellun aiheen epäillä vuokranmaksussa käytettyjen rahojen olevan peräisin lainvastaisesta toiminnasta, vuokranantajalla on oikeus käynnistää menettely vuokrasuhteen päättämiseksi.

Jos vuokralainen tai sen johtohenkilöt ovat tai joutuvat jollekin EU:ssa; UK:ssa tai USA:ssa hyväksytylle kansainväliselle pakotelistalle tai pakotetoimien kohteeksi, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisen tulee itse ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle, mikäli vuokralaista tai sen johtoa kohtaan asetetaan edellä sanottuja pakotteita.

## **20 Muita ehtoja**

Kaikki tähän Vuokrasopimukseen tehtävät muutokset tulee tehdä kirjallisesti. Muutoksella ei ole vaikutusta ennen kuin molempien osapuolten asianmukaisesti valtuutetut edustajat ovat sen allekirjoittaneet.

Rakentaminen ympäröivällä alueella tulee jatkumaan useita vuosia myös Vuokrakohteen valmistumisen jälkeen. Rakentaminen ja liikennejärjestelyt saattavat aiheuttaa häiriöitä sekä Vuokralaiselle että Vuokrakohteen asiakkaille. Mahdollinen Vuokralaiselle aiheutuva haitta on otettu huomioon vuokran määrässä eikä Vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta tai vuokranalennusta eikä oikeutta purkaa tätä Vuokrasopimusta.

## **21 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt ja periaatteet) ja kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja välimiesmenettelyn kieli on suomen kieli. Todistelua voidaan kuitenkin vastaanottaa ja todistajia kuulla myös englannin kielellä.

## **22 Vuokrasopimuksen ehdollisuus**

Tämä Vuokrasopimus on ehdollinen sille, että rakennus, jossa Vuokrakohte sijaitsee, on saanut lainvoimaisen rakennusluvan ja hankkeen aloittamiselle on saatu YIT Suomi Oy:n päättävän elimen lupa.

Mikäli edellä mainitut ehdot ei ole täyttyneet 1.8.2025 mennessä ja osapuolet eivät ole kirjallisesti muuta sopineet, raukeaa tämä Vuokrasopimus välittömästi, eikä kummallakaan osapuolella ole tähän Vuokrasopimukseen tai sen raukeamiseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kuitenkin mikäli kohdan 3. mukaisesta käyttötarkoituksesta ja/tai rakennusluvasta valitetaan, siirtyy tässä kappaleessa kuvattu määräaika vastaavasti eteenpäin, kunnes käyttötarkoituksen mukainen rakennuslupa on lainvoimainen.

## **23 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset**

Tätä Vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti osapuolten toimesta. Allekirjoitettu sopimuskappale toimitetaan pdf-tiedostona molemmille osapuolille.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Aika ja paikka:

YIT SUOMI OY

---

Tuula Klemetti

TUUSULAN KUNTA / KALLIOMAAN KOULU

---

Mikko Simpanen

---

## **Liitteet**

|                |   |
|----------------|---|
| <b>Liite 1</b> | Luonnospiirustukset, Kalliomaan koulu 23.1.2023   |
| <b>Liite 2</b> | Hanke- ja laatutasokuvaus 10.2.2023 – Koulu Talo F Bulevardikortteli                        |
| <b>Liite 3</b> | Hankintarajataulukko 10.2.2023 – Koulu Talo F Bulevardikortteli                             |
| <b>Liite 4</b> | Talotekniikan järjestelmä- ja olosuhdekuvaus 10.2.2023 – Koulu Talo F Bulevardikortteli     |
| <b>Liite 5</b> | Kiinteistönhoidon ja ylläpidon tehtävälista ja ylläpituokran määräytymisperusteet 16.6.2021 |

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

1. Vuokrasopimus
2. liitteet seuraavassa järjestyksessä:
  - Liite 2
  - Liite 3
  - Liite 1
  - Liite 4
  - Liite 5