

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

LIMINAL COMPANY 23 OY:N

ja

TUUSULAN KUNNAN

välillä

koskien

**LIIKETILAA TUUSULAN KUNNASSA, HYRYLÄN KYLÄSSÄ, KORTTELISSA
8095**

13.12.2022

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Tämä vuokrasopimus (jäljempänä ”**Vuokrasopimus**”) on tehty [pvm] seuraavien osapuolten välillä:

- (i) Liminal Company 23 Oy (Y-tunnus: 3313601-9) (jäljempänä ”**Vuokranantaja**”)
- (ii) Tuusulan kunta (Y-tunnus: 0131661-3) (jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Kohdissa (i) – (ii) mainituista osapuolista käytetään jäljempänä yhteisesti myös nimitystä ”**Osapuolet**” ja kummastakin erikseen nimitystä ”**Osapuoli**”.

2. TAUSTA

- (a) Tuusulan kunta on käynnistänyt Hyrylän kylässä sijaitsevien kortteleiden 33077 ja 8028 koskevan asemakaavan muutoksen, jonka myötä alueelle muodostuvat korttelit 8028, 8095–8097 sekä niihin liittyvät suojaviher-, katu- ja liikennealueet. Asemakaavan muutos mahdollistaa kortteliin 8095 rakennusoikeudeltaan noin 15.000 m² suuruisen liike- ja palvelukeskusrakennuksen (joka tulee sisältämään myös mm. toimisto- ja kokoontumistiloja) (**”Liike- ja palvelukeskus”**) rakentamisen.
- (b) Vuokranantaja yhdessä muiden toteuttajien kanssa toteuttajana sekä Helsingin Osuuskauppa Elanto yhdessä Vuokralaisen kanssa tilaajana ovat 27.10.2021 allekirjoittaneet hankesopimuksen, jossa on sovittu niistä periaatteista ja ehdoista, joilla Vuokranantaja toteuttaa Liike- ja palvelukeskukseen tilat kummallekin tässä mainitulle tilaajalle, sovittu Liike- ja palvelukeskuksen kehitys- ja toteutusvaiheen periaatteista ja ehdoista sekä sovittu Vuokrasopimuksien tekemisestä Vuokranantajan ja erikseen kummankin tilaajan välillä (Liike- ja palvelukeskuksen rakentamista ja tilojen toteuttamista koskeva projekti jäljempänä **”Hanke**”).
- (c) Tätä taustaa vasten Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat sopineet seuraavista ehdoista, joilla Vuokralainen vuokraa käyttöönsä jäljempänä määritellyt tilat Liike- ja palvelukeskuksesta:

3. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokranantaja on laatinut ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista Liike- ja palvelukeskuksen toteuttamista koskevan liitteen 1 mukaisen pohjapiirroksen (**”Pohjapiirustus**”) ja liitteen 6 mukaisen viitesuunnitelman (**”Viitesuunnitelma**”).

Vuokrauksen kohteena ovat liitteenä 1 olevan Pohjapiirustuksen ja pinta-alalaskelman mukaiset toimisto-, kokoontumis-, asiakaspalvelu ja tukitilat Liike- ja palvelukeskuksen kerroksissa K2–5, yhteensä n. 5018 htm² (**”Vuokrakohde**”). Vuokrakohteen pinta-ala on alustava. Lopullinen pinta-ala tarkistetaan ennen jäljempänä kohdassa 6 tarkoitettua Vuokrakohteen hallinnanluovutusta ja vahvistetaan hallinnanluovutuksen yhteydessä.

Vuokralainen saa lisäksi käyttöönsä Liike- ja palvelukeskuksen alempaan pysäköintikellariin sijoitettuna liitteen 2 mukaiset noin 65 autopaikkaa. Autopaikat ovat kuitenkin niiden kulloisenkin vapaanaolutilanteen mukaan ma-pe iltaisin klo 16 jälkeen sekä

viikonloppuisin veloituksetta Liike- ja palvelukeskuksen toisen vuokralaisen lyhytaikaisessa asiakaspysäköintikäytössä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen autopaikoilla ei ole pysäköintikiekon käyttövelvollisuutta ma-pe klo 7-18, mikäli autossa on näkyvillä Vuokralaisen pysäköijälle myöntämä pysäköintiin oikeuttava pysäköintilupaa osoittava pysäköintilupa/-tunnus. Tässä tarkoitettusta vuorottaispysäköinnistä on sovittu vastaavasti myös Vuokranantajan ja Liike- ja palvelukeskuksen toisen vuokralaisen välisessä vuokrasopimuksessa. Vuokralaiset voivat kuitenkin keskenään sopia vuorottaispysäköinnin periaatteista toisin kuin tässä on kirjattu.

Pysäköintikellariin sijoittuvien autopaikkojen lisäksi Vuokralainen luovuttaa Liike- ja palvelukeskuksen hallintaan erillisellä käyttöoikeussopimuksella siinä ilmenevien ehtojen mukaisesti vähintään 15 vuodeksi alueen, johon Hanke toteuttaa noin 70 ulkoparkkipaikkaa. Ko. ulkoparkkialue pidetään vuokrasopimuksen 15 vuoden vuokraajan yleisenä lyhytaikaisena ja maksuttomana pysäköintialueena, jossa on pysäköintikiekon käyttövelvollisuus, siten, että sen paikkoja ei nimenomaisesti osoiteta yksin Liike- ja palvelukeskukselle, vaan ulkoparkkialue palvelee myös muita lähialueen toimintoja, kuten kirjastoa ja Taidekasarmia (mutta ulkoparkkialueelle ei sijoiteta liittytävyyttä).

Pysäköintikellarin ja ulkoparkkialueen autopaikkojen tarkka määrä vahvistetaan viimeistään jäljempänä kohdassa 6 tarkoitettun hallinnanluovutuksen yhteydessä.

Edellä mainittu Vuokrakohteen pinta-ala ja autopaikkojen lukumäärä (ml. autopaikkojen jakautuminen halli- ja ulkoparkkioihin) on vain suuntaa antava ja likimääräinen. Mikäli tosiasiallinen Vuokrakohteen pinta-ala ja/tai autopaikkojen lukumäärä poikkeaa edellä mainitusta, ei Vuokralaisella ole oikeutta purkaa Vuokrasopimusta.

Osapuolet toteavat, että Pohjapiirustus ei ole lopullinen ja siinä määritellyt Tilojen sekä muiden tilojen neliömäärät ja tilajaot saattavat täsmentyä ja täydentyä Hankkeen edetessä. Vuokranantaja esittelee täsmennysten ja täydennysten mukaisia Vuokrakohtetta koskevia suunnitelmamuutoksia Vuokralaiselle sitä mukaa kun suunnitelmamuutoksille ilmenee aihetta ja kun suunnitelmamuutoksia syntyy (tässä tarkoitettut täsmentyneet ja/tai täydentyneet suunnitelmat jäljempänä ”**Täsmentyneet Suunnitelmat**”). Vuokralainen hyväksyy, että Täsmentyneissä Suunnitelmissa saattaa olla tämän Vuokrasopimuksen liitteissä esitetystä poikkeavia muutoksia, eikä Vuokralaisella ole tämän perusteella oikeutta purkaa tätä Vuokrasopimusta. Suunnitelmamuutosten tulee kuitenkin yleiseltä tasoltaan vastata tämän Vuokrasopimuksen liitteenä 1, liitteenä 3 ja liitteenä 6 olevissa luonnossuunnitelmissa esitettyä tasoa niin, että viime kädessä toteutus ei yleiseltä tasoltaan ole huonompi kuin mitä liitteinä olevissa luonnossuunnitelmissa esitetty yleinen taso. Muutosten ei tule vaikuttaa siihen, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu Vuokrakohteen toiminnallisista edellytyksistä eikä Liike- ja palvelukeskuksen, Vuokrakohteen tai pysäköintialueen sisäänkäynteihin tai kulkuyhteyksiin. Vuokranantaja varaa Vuokralaiselle tilaisuuden lausua suunnitelluista suunnitelmamuutoksista.

Vuokrakohte vuokrataan käytettäväksi toimisto- ja kokoontumiskäyttöön sekä Tuusulan kunnan asiakaspalvelutiloina. Autopaikkoihin annetaan käyttöoikeus Vuokrakohteen käyttöä palvelevaan tarkoitukseen, yhteiskäyttöisinä kiinteistön muiden käyttäjien kanssa. Vuokrakohtetta voidaan käyttää ainoastaan tässä Vuokrasopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan etukätestä kirjallista hyväksyntää. Vuokranantaja ei voi kuitenkaan kieltäytyä antamasta hyväksyntää ilman perusteltua syytä.

Vuokralainen vastaa siitä, että se käyttää Vuokrakohtetta ja autopaikkoja kulloinkin voimassa olevien sovellettavien lakien ja viranomais määräysten mukaisesti ja että sillä

on kaikki tarvittavat voimassa olevat luvat ja hyväksynyt Vuokrakohteesta tapahtuvaa toimintaansa varten.

4. VUOKRA

Vuokra (jäljempänä ”**Vuokra**”) muodostuu jäljempänä kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** määritellystä Kokonaisvuokrasta, kohdan 4.2 mukaisesta indeksitarkistuksesta, kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** määritellystä investointivuokrasta sekä kohdan 4.4 mukaisista muista vuokranlisäyksistä. Vuokraan lisätään arvonlisävero kohdan 4.5 mukaisesti.

4.1 Kokonaisvuokra

Vuokralainen maksaa kokonaisvuokraa (jäljempänä ”**Kokonaisvuokra**”) seuraavasti:

- *Perusvuokra:* Vuokrakohteesta suoritettava perusvuokra on 112.058,00 €/kk (ALV 0 %) Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä (**”Perusvuokra”**);
- *Kiinteistöveron määrään perustuva vuokranosuus:* Lisäksi Vuokralainen maksaa kuukausittain kiinteistöveron määrään perustuvaa vuokraa, jonka vuotuinen määrä vastaa 100 % Liike- ja palvelukeskuksen maa-alueen ja Liike- ja palvelukeskuksen todellisesta vuotuisesta kiinteistöveron määrästä. Kuukausittain maksettavan kiinteistöveron määrään perustuvan vuokran määrä on Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 8.916,67 €/kk (ALV 0%) (perustuu kaavaan: (arvioitu kiinteistöveron määrä 107.000,00 € / 12 kk)).

Autopaikat sisältyvät Kokonaisvuokraan, eikä niistä siten makseta erillistä vuokraa.

4.2 Indeksitarkistus

Perusvuokra ja jäljempänä määritelty Investointivuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksilukuna käytetään toukokuun 2021 pistelukua (pisteluku 2009). Perusvuokra ja Investointivuokra tarkistetaan nykyarvoonsa vuosittain kunkin vuoden heinäkuussa. Tarkistusindeksinä on tarkistushetkeä edeltävän toukokuun pisteluku. Perusvuokraa ja Investointivuokraa tarkistettaessa tarkistusindeksiä verrataan edellä mainittuun perusindeksiin. Tarkistettua Perusvuokraa ja Investointivuokraa peritään heinäkuun alusta lukien niin, että Perusvuokraa ja Investointivuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle tarkistetun Kokonaisvuokran määrän, eriteltynä Perusvuokraan ja Investointivuokraan, viipymättä sen jälkeen, kun Vuokranantaja on tehnyt tarkistusta koskevat laskelmat ja kun määrä on Vuokranantajan tiedossa.

Mahdollista indeksin alenemista ei huomioida.

Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään edellä sanotusta poiketen vuokra-ajan alkaessa siten, että tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä vuokra-ajan alkaessa tiedossa olevaa indeksipistelukua, ja sitä verrataan toukokuun 2021 pistelukuun (2009). Ensimmäisen indeksitarkistuksen jälkeen vuokra tarkistetaan nykyarvoonsa yllä mainitun periaatteen mukaisesti.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä Vuokrasopimuksen voimaantulohetkellä viimeisintä tiedossa olevaa indeksilukua ja

noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

4.3 Investointivuokra

Kohdan 4.1 mukainen Perusvuokra perustuu liitteen 1 mukaiseen Pohjapiirustukseen, liitteen 3 mukaiseen Rakennustapaselosteeseen ja muihin tämän Vuokrasopimuksen liitteenä oleviin luonnossuunnitelmiin.

Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan Vuokralaisen pyynnöstä Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheen aikana tarpeellisiksi ilmenevät ja sovitut lisä- ja muutostyöt ("**Lisä- ja muutostyöt**").

Vuokralainen maksaa Lisä- ja muutostöiden toteutuneita kustannuksia (mukaan lukien Lisä- ja muutostöiden suunnittelu- ja projektinjohtokustannukset) vastaavan määrän takaisin Vuokranantajalle erillisenä investointivuokrana ("**Investointivuokra**") siten, että tässä tarkoitettu Vuokralaisen maksettava määrä jaksotetaan kohdan 6 mukaiselle vuokra-ajalle kuuden (6) prosentin korkokantaa käyttäen. Mikäli kuitenkin Lisä- ja muutostöiden nettokustannusvaikutus ei lisäisi vaan vähentäisi Hankkeen kustannuksia, ei Investointivuokraa tule maksettavaksi, jolloin Hankkeen kustannuksia vähentävä nettokustannusvaikutus huomioidaan Perusvuokran määrää alentavasti tässä mainitulla laskentaperiaatteella.

Vuokranantaja tekee kustakin Vuokralaisen pyynnöstä tehtävistä Lisä- ja muutostöihin kuuluvista töistä liitteen 4 mukaisen laskelman ja hyväksyttää sen kirjallisesti Vuokralaisella ennen Lisä- ja muutostöiden aloittamista. Laskelma/ Laskelmat liitetään tähän Vuokrasopimukseen osana hallinnanluovutusmateriaalia. Vuokralaisen velvollisuus maksaa Investointivuokraa alkaa vuokra-ajan alkaessa.

Investointivuokrana laskutettavien Lisä- ja muutostöiden arvo voi olla kuitenkin yhteensä enintään 1.000.000,00 euroa. Tämän ylittävältä osalta Vuokralainen maksaa Lisä- ja muutostyöt suoraan Vuokranantajalle kertasuorituksena erillistä laskutusta vastaan ennen hallinnanluovutusta.

Vuokralaisella on oikeus maksaa Investointivuokrana laskutettavat lisä- ja muutostyöt kokonaisuudessaan pois ennaikaisesti kesken vuokra-ajan.

4.4 Muut vuokranlisäykset

Tämän Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai ministeriön päätöksellä määrätyistä uusista veroista ja julkisista maksuista tai näitä koskevista muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat Vuokranantajalle koituvat Vuokrakohteen vuokrausta koskevat maksut korottavat Vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti.

Mikäli tässä kohdassa tarkoitettu tilanne tulisi käsille, on Vuokranantaja velvollinen ilmoittamaan uudesta verosta/maksusta ja sen perusteista Vuokralaiselle vähintään yksi (1) kuukausi etukäteen.

4.5 Arvonlisävero

Vuokralainen on arvonlisäverovelvollinen ja vuokraan (Kokonaisvuokraan kokonaisuudessaan ja Investointivuokraan) lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Vuokranantaja on hakeutunut Vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta arvonlisäve-

rolain määrittelemällä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli näin ei tapahdu, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaisesti.

4.6 Vuokravakuus

Vuokralaiselta ei vaadita vuokravakuutta.

5. VUOKRANMAKSU

5.1 Vuokranmaksuvelvollisuuden alkamisajankohta

Vuokralaisen velvollisuus maksaa Vuokraa alkaa kohdan 6 mukaisesta hallinnanluovutuspäivästä.

5.2 Vuokranmaksupäivä

Vuokra maksetaan kalenterikuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suorittaa Vuokralainen maksamattomalle määrälle korkolain määräämän viivästyskoron.

Myös kohdassa 4.1 tarkoitettua kiinteistöveron määrään perustuvaa vuokranosuutta maksetaan kalenterikuukausittain. Mikäli verovuoden tai muun Vuokranantajan valitsemän säännöllisen tarkistusajanjakson jälkeen ilmenee, että Vuokralaisen kuukausittain maksamat määrät eivät ole tulleet kattaneeksi Vuokralaisen vastattavaa kohdassa 4.1 sovittua osuutta todellisesta kiinteistöveron määrästä verovuodelta tai muulta tarkistusajanjaksolta, on Vuokranantajalla oikeus laskuttaa Vuokralaiselta maksamatta oleva osuus erillisellä laskutuksella. Mikäli Vuokralainen olisi kuukausittaisilla maksuillaan tullut maksaneeksi verovuodelta tai muulta tarkistusajanjaksolta yli oman kohdassa 4.1 sovitun osuutensa, otetaan liikamaksu huomioon seuraavan verovuoden tai muun tarkistusajanjakson vuokralaskutuksessa.

6. VUOKRA-AIKA JA HALLINNANLUOVUTUS

Vuokra-aika alkaa, kun Vuokrakohteen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle. Vuokrakohteen hallinta luovutetaan erikseen ilmoitettuna ajankohtana Vuokralaiselle sen jälkeen, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja Vuokrakohte on valmistunut kohdan 3 ja kohdan 7.1 mukaisesti sekä kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt Vuokrakohteen sekä sen käyttöä palvelevat pysäköinti-, huolto- ja aputilat käyttöön-otettavaksi.

Vuokrasopimus on määräaikainen siten, että vuokra-aika päättyy viidentoista (15) vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.

Selvyuden vuoksi Osapuolet toteavat, että Vuokrakohteen arvioitu ja alustava hallinnanluovutuspäivä on 31.5.2026. Mikäli rakentamisen aloitus tai rakentaminen viivästyy arvioidusta, siirtyy myös arvioitu hallinnanluovutuspäivä viivästystä vastaavasti. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle kirjallisesti arvioidun hallinnanluovutuspäivän vähintään kaksitoista (12) kuukautta ennen ilmoitettavaa arvioidua hallinnanluovutusta sekä tarkan hallinnanluovutuspäivän ("**Tarkka Luovutusajankohta**") vähintään kolme (3) kuukautta ennen ilmoitettua Tarkkaa Luovutusajankohtaa.

Hallinnanluovutuksesta laaditaan hallinnanluovutuspyytäkirja, johon kirjataan Vuokra-ajan ja vuokranmaksuvelvollisuuden alkamispäivä, rakennuslupakuvista tarkistettu Vuokrakohteen pinta-ala, Vuokran määrä Vuokra-ajan alussa sekä mahdolliset hallinnanluovutuksessa todetut virheet ja puutteet sekä määrääjat niiden korjaamiselle. Vuokrakohteessa voi olla hallinnanluovutuksen jälkeen tarpeen tehdä vähäisiä viimeistelytöitä taikka muita vastaavia sellaisia toimenpiteitä, jotka eivät ole esteenä Vuokrakohteen käyttöönotolle. Tällaiset työt tai toimenpiteet eivät estä Vuokrakohteen hallinnan luovuttamista Vuokralaiselle eikä Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista. Vuokranantaja on velvollinen toteuttamaan em. työt aiheuttamatta tarpeetonta häiriötä taikka haittaa Vuokralaisen toiminnalle. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen em. töiden mahdollisesti aiheuttamista häiriöistä taikka muusta haitasta.

Mikäli Vuokrakohteen hallinnanluovutus viivästyy em. Vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamista Tarkasta Luovutusajankohdasta muusta kuin Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvasta syystä tai Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) tarkoitettuna ylivoimaisen esteen vuoksi (puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, lakko, saarto, työsulku, poikkeukselliset sääolosuhteet jne.), on Vuokranantaja velvollinen maksamaan Vuokralaiselle hyvityksenä 4126,00 euroa kullakin päivältä, jolla todellinen hallinnanluovutus viivästyy Tarkasta Luovutusajankohdasta, kuitenkin enintään 60 päivältä. Koska Osapuolet sopivat tässä tarkoitettuun hyvityksestä, ei Vuokralaisella ole oikeutta purkaa Vuokrasopimusta Hankkeeseen kuuluvien töiden viivästymisen tai hallinnanluovutuksen viivästymisen perusteella.

Mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu Hankkeen ja siihen kuuluvien töiden aikataulusta ja viivästystilanteista saa etusijan suhteessa siihen, mitä aikataulusta ja viivästystilanteista on sovittu tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 2 (b) tarkoitettussa hankesopimuksessa.

7. VUOKRAKOHTEN SUUNNITTELU, RAKENTAMINEN, KUNNOSSAPITO SEKÄ KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT

7.1 Vuokrakohteen suunnittelu ja rakentaminen

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohteeseen toteutetaan Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseen laatutasoon ja että Vuokrakohteeseen kokonaisuudessaan täytetään Vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset. Liike- ja palvelukeskus rakennetaan muiden kuin yksinomaan Vuokralaisen käytössä olevien tilojen osalta Vuokranantajan suunnitelmien mukaisesti ja yksinomaan Vuokralaisen käytössä olevien tilojen osalta liitteenä 3 olevan Vuokralaisen rakennustapaselosteen mukaisesti noudattaen liitteen 5 mukaisia hankintarajoja. Vuokranantajalla on oikeus tehdä Vuokrakohteen toiminnallisuuteen ja näkyvyyteen sekä Liike- ja palvelukeskuksen toiminnallisuuteen, asiakasreitteihin ja pysäköinti- sekä huoltojärjestelyihin muutoksia ainoastaan Vuokralaisen hyväksytyä ne ennakolta.

Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että lopullinen toteutus saattaa poiketa Hankkeen aikana tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkeen mennessä esitetyistä havainnekuviuksista sekä tämän Vuokrasopimuksen liitteenä olevista luonnossuunnitelmista ja että suunnitelmat täsmentyvät ja täydentyvät rakennuslupasuunnitteluvaiheessa ja mahdollisesti vielä tätä seuraavassa toteutussuunnitteluvaiheessakin. Suunnitelman täsmentymistä on, kun sopimusasiakirjoissa rakennusosa tai suoritus on esitetty ja suunnittelun edetessä se täsmennetään lopulliseksi suunnitteluratkaisuksi, joka ei poikkea sopimuksen mukaisesta yleisestä tasosta. Suunnitelmien täydentymistä ovat vähäiset lisäykset, jotka eivät sopimussuunnitelmista niiden yleispiirteisyydestä johtuen ilmene ja jotka sovitun tuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. Kohdassa 3 sovitulla tavalla Hankkeessa pyritään siihen, että suunnitelmamuutosten

taso yleisesti vastaa mahdollisimman pitkälti tämän Vuokrasopimuksen liitteinä olevissa luonnossuunnitelmissa esitettyä tasoa.

Kohdassa 3 sovitulla tavalla Liike- ja palvelukeskuksen suunnittelu ja Täsmentyneiden Suunnitelmien laatiminen etenee Hankkeen edetessä, ja Vuokranantaja esittelee Täsmentyneitä Suunnitelmia ja mahdollisia muita suunnitelmia Vuokralaiselle sitä mukaa kun niille syntyy aihetta ja kun niitä valmistuu. Kun Täsmentyneille Suunnitelmille tai mahdollisille muille suunnitelmille tai suunnitelmamuutoksille tunnustetaan aihetta, sopivat osapuolet aikataulun suunnitelmien toimittamiselle, kommentoimiselle ja/tai hyväksymiselle. Elleivät Osapuolet tapauskohtaisesti erikseen toisin sovi, tulee Vuokralaisen Hankkeen joutuisan etenemisen varmistamiseksi antaa kirjallinen hyväksyntänsä Vuokranantajan Vuokralaiselle yhteisesti sovitun hyväksymisaikataulun mukaan toimittamille Täsmentyneille Suunnitelmille ja muille Vuokranantajan Vuokralaiselle toimittamille suunnitelmille (taikka mahdolliset kommentit tässä mainituista suunnitelmista) viipymättä, kuitenkin viimeistään seitsemän (7) arkipäivän kuluttua siitä, kun Vuokranantaja toimitti suunnitelmat Vuokralaiselle. Jos kuitenkin kysymys on sellaisesta Täsmentyneestä Suunnitelmasta tai muusta Vuokranantajan Vuokralaiselle toimittamasta suunnitelmasta, jonka mukainen ratkaisu merkitsisi merkittäväällä tavalla tämän Vuokrasopimuksen liitteiden mukaisesta toteutuksesta eroavaa toteutusta, noudatetaan tässä mainitun seitsemän (7) arkipäivän sijasta kahdentoista (12) arkipäivän aikarajaa. Vuokralainen sitoutuu myös muutoin omalta osaltaan myötävaikuttamaan Hankkeen pysymiseen aikataulussa.

Mikäli Vuokralainen muuttaa Vuokrasopimuksen mukaisia rakennustapa-, laatutaso- ja hankintarajamäärittämiään tai pohjapiirustuksia niin, että muutoksista aiheutuu Vuokranantajalle tosiasiallisia lisäkustannuksia, korvaa Vuokralainen nämä lisäkustannukset Vuokranantajalle Investointivuokrana siten kuin kohdassa 4.3 on sovittu. Mikäli em. muutoksista aiheutuu Hankkeen kustannuksia vähentävä nettokustannusvaikutus, huomioidaan se siten kuin kohdassa 4.3 on sovittu. Muutosten ei lähtökohteisesti tule aiheuttaa viivästystä rakennustöille tai hallinnanluovutukselle. Joka tapauksessa osapuolet sopivat erikseen ennakoituista tässä tarkoitetuista muutoksista aiheutuvista aikatauluvaikutuksista ja niiden minimoimisesta.

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksesta (pois lukien Vuokralaisen omien asiantuntijoiden ja henkilöstönsä kustannukset, joista vastaa Vuokralainen) sekä siitä, että Vuokrakohte valmistuttuaan täyttää Vuokrakohteelle asetetut vaatimukset tämän Vuokrasopimuksen, sen liitteiden ja määritysten sekä lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti. Selvyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikkien omaa toiminnallista konseptiaan koskevien suunnitelmien laatimisesta. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös kaikkien sellaisten Hanketta koskevien suunnitelmien laatimisesta, jotka on itse toteuttanut tai tilannut.

Vuokranantaja suunnitteluttaa ja rakennuttaa Vuokrakohteen Vuokralaisen käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja Vuokralaisen hyväksymiksi toimisto- ja kokoontumistiloiksi tämän Vuokrasopimuksen liitteenä 3 olevan Rakennustapaselosteen ja liitteenä 5 olevan hankintarajataulukon mukaisesti, huomioiden kuitenkin tässä Vuokrasopimuksessa sovitun mukaisen suunnitelmien muuttumisen, täydentymisen ja täsmentymisen mahdollisuuden.

Selvyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen toimintaan liittyvät laitteet ja kalusteet ym. kuuluvat Vuokralaisen hankittaviin ja vastuulle, liitteenä 5 olevan hankintarajataulukon mukaisesti. Vuokralaisen on sen omiin hankintoihin (hankintarajataulukon mukaan vuokralaiselle kuuluvat hankinnat ja vuokralaisen omat järjestelmät ja kiintokalusteet) kuuluvien toimitusten ja asennusten osalta huomioitava se, että niiden tekeminen on sovitettava yhteen Vuokranantajan ilmoittaman rakennusaikataulun sekä

Hankkeeseen kuuluvien Vuokranantajan vastattavien töiden kanssa (päävastuu töiden yhteensovittamisesta on pääurakoitsijalla). Vuokralaisella on mahdollisuus päästä tekemään Vuokrakohteeseen omien hankintojensa edellyttämiä rakennus- ja asennustöitä jo Hankkeeseen kuuluvien Vuokranantajan vastattavien rakennustöiden loppuvaiheessa (ennen hallinnanluovutusta ja vuokra-ajan alkamista) erikseen Vuokralaiselle ilmoitettavan aikataulun mukaisesti. Pääsy tekemään tässä tarkoitettuja Vuokralaisen töitä on ehdollinen sille, että Hankkeeseen kuuluvat Vuokranantajan vastattavat työt ovat saavuttaneet vaiheen, jossa Vuokralaisen työt eivät aiheuta merkittävää haittaa tai viivettä meneillään oleville Hankkeeseen kuuluville töille ja ovat järkevästi yhteensovitettavissa Hankkeeseen kuuluvien rakennustöiden kanssa. Vuokralaisen tulee ennen hallinnanluovutusta ja/tai vuokra-ajan alkamista tapahtuvissa töissään noudattaa pääurakoitsijan ohjeita työmaalla. Vuokralainen vastaa tekemistään (ja Vuokralaisen lukuun toimivien urakoitsijoiden ja toimittajien tekemistä) töistä sekä niistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen vakuuttamisesta rakennusajankaisen vahingon varalta. Vuokralainen vastaa kuitenkin kustannuksellaan omien, edellä mainittujen erillistoimitustensa, valmiiden asennusten, työkohteessa olevan irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä rakennusaikaisesta vakuuttamisesta.

Mitä edellä tässä kohdassa 7.1 on määrätty Vuokranantajan velvollisuudesta toteuttaa Vuokrakohteessa tässä Vuokrasopimuksessa sovitun mukaisesti, sovelletaan vastaavasti Vuokralaisen käyttöön tulevien autopaikkojen (pysäköintikellarin) osalta, jotka Vuokranantaja myös toteuttaa niin, että niistä tulee tässä Vuokrasopimuksessa sovitun mukaiset.

7.2 Vuokrakohteen kunto, käyttö ja ylläpito

Vuokrakohteeseen on vuokra-ajan alkaessa uusi ja Liike- ja palvelukeskuksen rakentava urakoitsija on Vuokranantajan ja urakoitsijan välisen urakkasopimuksen mukaisesti takuuvastuussa Vuokranantajaan nähden. Vuokranantaja sitoutuu käyttämään urakkasopimuksen mukaiseen takuuseen perustuvia oikeuksiaan Vuokralaisen hyväksi niin, että takuuaikana Vuokrakohteessa todetut virheet ja puutteet tulevat korjatuiksi.

Osapuolten välisestä ylläpitovastuiden jakautumisesta on sovittu liitteessä 5 olevassa vastuunjakotaulukossa (jossa on samalla sovittu myös hankintarajoista).

Vuokralainen on velvollinen siivoamaan Vuokrakohtetta säännöllisesti sekä velvollinen omalta osaltaan käyttämään Vuokrakohtetta siten kuin huolelliselta vuokralaiselta voidaan odottaa, huomioiden kuitenkin sen toiminnan luonne, jota Vuokralainen Vuokrakohteessa harjoittaa.

Vuokralaisen tulee pitää vapaina tavaroista ja muuten siisteinä Vuokrakohteeseen kuuluvat poistumistiet sekä mahdolliset muut yhteiset alueet. Jos Vuokralainen jättää tavaroita poistumisteille tai yhteisiin tiloihin on Vuokranantajalla oikeus poistaa tavarat Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan lupaa käyttää mitään osaa kiinteistön yhteisistä tiloista (esim. ulkotilat, tekniset tilat) omaan toimintaansa, varastointiin tai muihin tarkoituksiin.

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen Vuokrakohteessa ja/tai kiinteistöllä harjoittama toiminta aiheuta maaperän tai kiinteistön taikka Liike- ja palvelukeskuksen rakenteiden pilaantumista. Vuokralainen vastaa pilaantumisen puhdistamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa Vuokranantajalle Vuokrakohtetta kohdanneesta vahingosta sekä Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

Ellei liitteenä 5 olevassa vastuunjakotaulukossa ole toisin sovittu, tekee Vuokralainen kustannuksellaan tietoliikenne-, telekommunikaatio-, siivous-, toimisto-, jätehuolto sekä muut mahdolliset Vuokrakohteen ja pysäköintialueen käyttöön liittyvät erillispalvelusopimukset valitsemiensa palveluntoimittajien kanssa ja vastaa sanottujen palveluiden kustannuksista. Lisäksi Vuokralainen vastaa kaikkien Vuokrakohteessa sijaitsevien Vuokralaisen omien laitteiden ja järjestelmien huolto- ja käyttökustannuksista.

Vuokralainen vastaa lisäksi Vuokrakohteessa kuluttamastaan sähkön kustannuksesta. Lisäksi Vuokralainen maksaa kylmän- ja lämpimän käyttöveden kulutuksen tämän mittauksen mukaisesti, mikäli Vuokrakohteeseen asennetaan erillinen vesimittari.

7.3 Liike- ja palvelukeskuksen ja Vuokrakohteen korjaukset

Osapuolten välisestä ylläpito-, uusimis- ja korjausvastuiden jakautumisesta on sovittu liitteenä 5 olevassa vastuunjakotaulukossa. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan niiden kiinteistön/Vuokrakohteen osien, laitteiden ja järjestelmien ylläpidosta, uusimisesta ja korjauksista, jotka on sanotussa vastuunjakotaulukossa yksilöity Vuokranantajan vastattaviksi.

Peruskorjauksilla tarkoitetaan toimenpiteitä, joissa erillisenä hankkeena korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon kiinteistön rakenteisiin ja taloteknisiin järjestelmiin kuuluva rakennusosa tai -osat, jotka on saavuttaneet niille suunnitellun elinkaarensa lopun (jäljempänä **Peruskorjaukset**). Sen lisäksi mitä liitteenä 5 olevassa vastuunjakotaulukossa on määrätty, vastaa Vuokranantaja Peruskorjauksista kustannuksellaan.

Vuokranantaja pyrkii suorittamaan vuokra-aikana Peruskorjaukset siten, että Vuokralaisen toiminnalle ei aiheuteta tarpeettomasti haittaa ja niin, että Vuokrakohteen käyttö töiden aikana pystytään mahdollisimman pitkälti turvaamaan. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle neljä (4) kuukautta ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta irtisanoa tai purkaa Vuokrasopimusta Vuokranantajan suorittamien Peruskorjausten perusteella. Vuokralainen ei maksa kokonaisvuokraa siltä ajalta, kun Vuokrakohte ei ole Vuokralaisen käytössä tämän sopimuksen mukaisesti Peruskorjauksen vuoksi. Siltä osin kuin väistötilojen vuokrakustannukset ja muutto- sekä muut muuttamiseen liittyvät kustannukset ylittävät kokonaisvuokran, Vuokranantajan tulee korvata edellä mainittu erotus Vuokralaiselle.

Vuokranantaja suorittaa Peruskorjaukset Liike- ja palvelukeskuksen kulloisenkin elinkaarikorjaussuunnitelman mukaisesti. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokranantajalle havaitessaan Vuokranantajan vastuulla olevan Peruskorjauksen tarpeen. Vuokralaisella on kaikissa olosuhteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi ja rajoittamiseksi.

7.4 Vuokralaisen lisä- ja muutostyöt vuokra-aikana

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-aikana Vuokrakohteessa kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä hankittuaan niille ensin Vuokranantajan kirjallisen suostumuksen. Vuokranantaja ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta tällaista suostumusta. Ellei erikseen ole kirjallisesti Osapuolten välillä sovittu, Vuokranantajalla on oikeus niin halutessaan velvoittaa Vuokralainen kustannuksellaan ennallistamaan

Vuokrakohteen lisä- ja muutostöiden osalta siihen kuntoon, kuin se oli Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen yhteydessä.

Elleivät Osapuolet lisä- ja/tai muutostöistä sopimisen yhteydessä toisin sovi, lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä. Tämä koskee myös Vuokralaisen suorittamia korjauksia.

Vuokralaisen tulee toteuttaa vastuullaan olevat Vuokrakohteen lisä- ja muutostyöt ammattimaisesti noudattaen kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisvaatimuksia.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan lisä- ja muutostöihin liittyvistä viranomaisluvista. Vuokralaisen tulee toimittaa lisä- ja muutostöihin liittyvät suunnitelmat Vuokranantajalle Vuokranantajan niin pyytäessä.

7.5 Velvoitteiden täyttämättä jättäminen

Mikäli Vuokralainen laiminlyö tämän Vuokrasopimuksen mukaiseen ylläpitoon, kunnossapitoon tai korjaukseen liittyvän velvollisuutensa, eikä ole korjannut laiminlyöntiä 30 vuorokauden kuluessa Vuokranantajan huomautuksesta, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa nämä Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta Vuokrakohtetta ei ole voitu käyttää tai jolta Vuokrakohte ei ole ollut sovitussa kunnossa, jos vika tai puute johtuu Vuokranantajan syyksi luettavasta tuottamuksesta. Vapautus vuokran maksusta tai vuokran kohtuullistaminen alkaa aikaisintaan siitä ajankohdasta, jolloin Vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta. Kohtuullisen vuokranalennuksen määrä määräytyy haitta-asteen ja haitta-ajan perusteella, kuitenkin siten, että vuokranalennuksen enimmäismäärä on joka tapauksessa Vuokran määrä haitta-ajalta.

8. TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT SEKÄ VAHINGOT

Vuokranantaja ei ole liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995, jäljempänä "LHVL") mukaan velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai tämän hallussa olevalle kolmannen tahon irtaimistolle tai Vuokralaisen toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokralainen vastaa Vuokralaisen toiminnan aiheuttamista Vuokrakohteeseen kohdistuvista sekä Vuokrakohteessa oleville kolmansille osapuolille aiheutuvista omaisuus- ja henkilövahingoista ja kaikista näistä mahdollisesti seuraavista vaatimuksista, kustannuksista ja vastuista edellyttäen, että Vuokralainen on siihen vahingonkorvauslain perusteella velvollinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, elleivät ne johdu vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokralaisen tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa, ellei se johdu vuokranantajan tuottamuksesta. Mahdollisista katkoista pyritään ilmoittamaan vuokralaiselle etukäteen, jos se on teknillisesti mahdollista.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syytä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja korjauttaa vastuullaan olevat viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti saatuaan vuokralaiselta asianmukaisen ilmoituksen. Jos vika tai häiriö on aiheutunut Vuokralaisen, tämän palveluksessa olevan henkilön tai Vuokrakohteessa Vuokralaisen luvalla oleskelevan tahon tuottamuksesta, tahallisuudesta tai laiminlyönnistä, Vuokranantajalla on oikeus periä viasta tai häiriöstä aiheutuneet vahingot ja kustannukset täysimääräisesti Vuokralaiselta.

9. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja on velvollinen ylläpitämään kiinteistövakuutusta tulipalon, vuotojen ja muiden vastaavien vahinkojen varalta ja vastaa Vuokrakohteen vakuuttamisesta täydestä arvostaan (kiinteistön täysarvovakuutus).

Vuokralainen vakuuttaa tai vastaa Vuokrakohteessa tai muutoin Liike- ja palvelukeskuksessa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vahinkojen varalta. Vuokralainen vastaa myös Vuokrakohteessa harjoittamansa toiminnasta ja sen mahdollisesta vakuuttamisesta. Vuokralainen pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että Vuokranantajan kiinteistövakuutus ei korvaa Vuokralaisen toiminnalle tai omaisuudelle aiheutuvia vahinkoja.

10. VUOKRAKOHTEN ALI- JA EDELLEENVUOKRAUS JA VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta ali- tai edelleenvuokrata Vuokrakohtetta eikä luovuttaa eteenpäin autopaikkojen käyttöoikeutta ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Vuokranantaja ei voi kuitenkaan kieltäytyä antamasta suostumusta ilman perusteltua syytä. Perusteltu syy on käsillä esimerkiksi jos ehdotettu ali- tai edelleenvuokralainen olisi maksukyvyltään heikko, ei harjoittaisi arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaa toimintaa, aiheuttaisi mainehaittaa Liike- ja palvelukeskukselle tai olisi taho, joka tavalla tai toisella kilpailee Liikekeskuksen toisen vuokralaisen kanssa tai jonka muuttaminen Liike- ja palvelukeskukseen olisi omiaan aiheuttamaan haittaa Liike- ja palvelukeskuksen toiselle vuokralaiselle.

Riippumatta Vuokrakohteen mahdollisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle kaikista tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan (joihin kuuluvat muun muassa Vuokran maksaminen ja Vuokrakohteen pitäminen arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa) sekä ali- tai edelleenvuokralaisen toiminnasta Vuokrakohteessa kuin omaan.

Vuokralainen ei saa siirtää tähän Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tähän Vuokrasopimukseen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle.

11. VUOKRAKOHTTEEN KUNTO VUOKRA-AJAN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRAKOHTTEEN LUOVUTTAMINEN

Vuokrasuhteen päätyttyä Vuokralaisen on palautettava Vuokrakohde luonnollista kulumista lukuun ottamatta vastaavassa kunnossa, jossa se oli hallinnanluovutuksen yhteydessä, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu. Vuokralaisen tulee poistaa kaikki Vuokralaiselle kuuluva irtaimisto (mukaan lukien koneet ja laitteet, jotka on asennettu ennen hallinnan luovutusta) Vuokrakohteesta ennen vuokrasuhteen päättymistä. Vuokrakohde tulee luovuttaa Vuokranantajalle siivottuna ja Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ja korjaamaan irtaimiston poistamisesta ja mahdollisesta lisä- ja muutostöiden ennallistamisesta aiheutuneet jäljet.

Vuokrakohteessa pidetään loppukatselmus Vuokranantajan määräämänä aikana. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa mahdolliset todetut puutteellisuudet tai viat välittömästi omalla kustannuksellaan. Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut asianmukaisia korjaustoimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa ehdolla, että irrottaminen voi tapahtua aiheuttamatta Vuokrakohteelle tai Vuokrakohteen myöhemmälle käytölle vähäistä suurempaa haittaa. Tässäkin tapauksessa Vuokralainen vastaa irrottamisjälkien ennallistamisesta. Muut Vuokralaisen kustantamat kiinteät asennukset, varusteet ja laitteet jäävät vastikkeetta Vuokrakohteeseen. Vuokranantajalla on kaikissa tapauksissa kuitenkin oikeus vaatia Vuokralaisen kustantamien kiinteiden asennusten sekä irtaimiston poistamista ja poistamisesta aiheutuvien jälkien korjaamista Vuokralaisen kustannuksella.

Ellei sovellettavaan lakiin sisältyvistä pakottavista säännöksistä muuta johdu, vuokrasuhteen päätyttyä Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään Vuokrakohteeseen tekemistään korjauksista, muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muusta toimitilojen vaihtoon liittyvistä kustannuksista tai tappioista. Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat yksimielisiä siitä, että liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 45 §:n 2 momentissa tarkoitettua niin sanottua goodwill-arvoa (huoneiston vuokra-arvoa) ei Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittaman toiminnan johdosta synny.

Vuokralaisen tulee tehdä Vuokranantajan ja sen edustajien kanssa yhteistyötä, jotta Vuokrakohteen luovuttaminen takaisin Vuokranantajan hallintaan tapahtuu sujuvasti. Vuokrasuhteen päätyttyä Vuokralaisen tulee siirtää Vuokranantajalle kaikki Vuokralaisen hallussa olevat asiakirjat, joiden voidaan katsoa olevan tarpeellisia Vuokrakohteen toiminnan, käytön tai hallinnan kannalta.

12. MUUT VUOKRAKOHTTEeseen LIITTYVÄT ASIAT

12.1 Vuokralaisen kyltit ja mainokset

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää viranomaisten hyväksymiä valomainoksia tai kilpiä Liike- ja palvelukeskuksen seinään Vuokranantajan osoittamiin paikkoihin. Kyltit tulee etukäteen hyväksyttäväksi Vuokranantajalla ja niiden tulee sopeutua kohteen yleisilmeeseen. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista. Julkisivujen ja valomainosten tulee noudattaa niistä annettuja kohtuullisia, kauppakeskusympäristössä tavanomaista ohjeistusta.

12.2 Avaimet

Vuokralaisen tulee säilyttää, ja huolehtia, että sen työntekijät säilyttävät, Vuokralaiselle luovutettuja Vuokrakohteen avaimia ja kulkutunnisteita huolellisesti. Mikäli avaimet tai kulkutunnisteet katoavat tai varastetaan, Vuokralainen vastaa kaikista katoamisesta tai varkaudesta aiheutuvista kustannuksista mukaan lukien Vuokrakohteen lukkojen uudelleensarjoittamisen. Vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki Vuokrakohteen käyttöön liittyvät avaimet ja kulkutunnisteet Vuokranantajalle vuokra-ajan päättyessä.

13. MUTTA MÄÄRÄYKSIÄ

13.1 Vuokrasopimuksen suhde hankesopimukseen

Tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 2 (b) tarkoitetussa hankesopimuksessa on sovittu tietyistä vuokrauksen ehtoista jo ennen tämän Vuokrasopimuksen tekemistä. Mikäli tämän Vuokrasopimuksen määräyksen ja hankesopimuksessa olevan Vuokrasopimuksen sisältöä koskevan määräyksen välillä olisi ristiriitaa, sovelletaan tämän Vuokrasopimuksen määräystä.

13.2 Ilmoitukset ja tiedonannot

Kaikki tähän Vuokrasopimukseen liittyvät ilmoitukset ja tiedonannot tulee tehdä kirjallisesti Osapuolten yhteisesti sopimille yhteyshenkilöille seuraaviin osoitteisiin:

Jos Vuokranantajalle:

Liminal Company 23 Oy
Anu Hulkkonen
c/o NREP Oy
PL 66
00131 Helsinki
sähköposti: anu.hulkkonen@nrep.com

Jos Vuokralaiselle:

Tuusulan kunta
Tilapalvelupäällikkö Mikko Simpanen
PL 60
04301 Tuusula
Email: tilapalvelut@tuusula.fi

Ilmoitus tai tiedonanto katsotaan toimitetuksi, kun sähköpostiviesti on lähetysraportin mukaan onnistuneesti toimitettu tai kun kolme (3) vuorokautta on kulunut kirjatun kirjeen postittamisesta tai kun ilmoitus tai tiedonanto on muutoin tehty todisteellisesti.

Osapuolten tulee ilmoittaa yhteystietojensa muuttumisesta ilman aiheetonta viivästystä.

13.3 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus liitteineen käsittää Osapuolten välisen sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja syrjäyttää kaikki aiemmat Osapuolten väliset Vuokrahoidetta koskevat neuvottelut, yhteisymmärrykset ja sopimukset. Kaikki aiemmat

Vuokrakohdetta koskevat Osapuolten väliset kirjalliset tai suulliset sopimukset ovat mitättömiä.

13.4 Sopimuksen muuttaminen

Tähän Vuokrasopimukseen tehtävät muutokset tulee tehdä kirjallisesti. Muutokset tulevat voimaan, kun kumpikin Osapuoli on hyväksynyt ne allekirjoituksellaan.

13.5 Kustannukset

Jos Osapuolten välillä ei muuta sovita, kumpikin Osapuoli vastaa sille tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemisesta ja laatimisesta aiheutuvista kustannuksista.

13.6 Salassapito

Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla on oikeus esittää jäljennös tästä Vuokrasopimuksesta kolmansille osapuolille Vuokranantajan rahoituksen järjestämisen yhteydessä tai kiinteistön ja/tai sillä sijaitsevan Liike- ja palvelukeskuksen myyntiprosessin yhteydessä.

13.7 Mahdolliset ristiriitaisuudet Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välillä

Mikäli tämä Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välillä olisi ristiriitaa, noudatetaan ensisijaisesti Vuokrasopimusta, ellei yhdessä erikseen muuta sovita.

14. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Jos tässä Vuokrasopimuksessa ei nimenomaisesti muuta sovita, Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

15. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Mikäli tästä Vuokrasopimuksesta tai sen tulkinnasta aiheutuu erimielisyyksiä, Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti sopimaan asiasta neuvotteluteitse.

Mikäli Osapuolet eivät kykene sopimaan asiaa neuvotteluteitse, tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

16. VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

Osapuolet toteavat, että Hanke ja Vuokrakohteen toteuttaminen tässä Vuokrasopimuksessa sovitun mukaisesti ovat ehdollisia mm. asemakaavamuutokselle, rakennusluvalla ja Liike- ja palvelukeskukselle tarvittavalle tontille sekä sille, ettei Hankkeen toteuttamiseen vaikuttavia prosesseja ole vireillä. Vuokranantaja on tehnyt Tuusulan kunnan kanssa tontin hankintaa koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ("Esisopimuksen"), jossa on sovittu lopullisen kiinteistökaupan olevan ehdollinen mm. edellä kuvattujen edellytysten täyttymiselle. Tämän johdosta sovitaan, että Hanke ja Vuokrakohteen toteuttaminen tässä Vuokrasopimuksessa sovitun mukaisesti on ehdollinen

sille, että Vuokranantajan osoittama taho on tehnyt tontin hankintaa koskevan lopullisen kiinteistökaupan. Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle kiinteistökaupan toteutumisesta. Mikäli Esisopimuksen osapuoli purkaa Esisopimuksen siinä kuvattujen ehtojen mukaisesti, on Osapuolella oikeus irtisanoa tämä Vuokrasopimus päättymään neljäntoista (14) päivän kuluttua kirjallisen irtisanomisilmoituksen toimittamisesta.

Mikäli tämä Vuokrasopimus päättyisi tässä sovitulla tavalla irtisanomisen johdosta, vastaa kumpikin Osapuoli omista tämän Vuokrasopimuksen johdosta päättymishetkeen mennessä aiheutuneista ja sitoutuneista kuluistaan ja kustannuksistaan, eikä kummallakaan Osapuolella ole tähän Vuokrasopimukseen perustuvia vaatimuksia toista Osapuolta kohtaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kuluista ja kustannuksista sovittu koskee vain Vuokrasopimuksen johdosta aiheutuneita ja sitoutuneita kuluja ja kustannuksia, eikä kuluja ja kustannuksia, joihin on sitouduttu kohdassa 2 (b) tarkoitetun hankesopimuksen perusteella (ja joista on sovittu hankesopimuksessa). Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli kysymyksessä on tilanne, jossa Hanke peruuntuu kohdassa 2 (b) tarkoitetun hankesopimuksen kohdan 6.5 tarkoittamalla tavalla, sovelletaan sanotun hankesopimuksen kohdassa 6.5 sovittua.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Tätä Vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) Vuokralaiselle ja yksi (1) Vuokranantajalle. Vaihtoehtoisesti tämä vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa sähköisin allekirjoituksin.

Helsingissä päivänä joulukuuta 2022

Liminal Company 23 Oy

Tuusulan kunta

Joonas Lemström

Heikki Lonka

Anu Hulkkonen

Virpi Sailas

LIITTEET

1. Pohjapiirustus ja pinta-alalaskelma
2. Vuokralaisen autopaikat parkkihallissa
3. a) Rakennustapaseloste, b) TATE-järjestelmäkuvaus
4. Lisä- ja muutostyölaskelma / Investointivuokran määrittäminen
5. Hankintarajat ja ylläpidon vastuunjakotaulukko
6. Viitesuunnitelma