

# VUOKRAMALLIN LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS (Luonnos)

## YLEISTÄ

Vuokrasopimus ja hankesopimus allekirjoitetaan yhtäaikaaisesti. Osa tämän vuokrasopimuksen määräyksistä ja yksityiskohdista ovat tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä alustavia, esimerkiksi vuokraohteen tarkka määrittely, vuokrakauden lopullinen alkamispäivä, vuokran lopullinen määrä. Allekirjoitushetkellä alustavina sovitut tiedot vahvistetaan tai täsmennetään vuokraohteen hallinnanluovutuspyöytäkirjassa.

## SISÄLLYSLUETTELO

1 VUOKRASOPIMUKSEN OSAPUOLET	16 VUOKRALAISEN VUOKRAKAUDELLA SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT
2 MUUT OSALLISET	17 VUOKRANANTAJAN KÄYNNIT VUOKRAKOHTEESSA
3 VUOKRASOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI	18 LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN
4 VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO	19 VAKUUS
5 VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAUSTA	20 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN
6 VUOKRAKOHDE	21 VUOKRAKOHTTEEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS
7 VUOKRAKAUDEN KESTO	22 VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYMINEN
8 HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAKAUDEN ALKAMINEN	23 VAHINGONKORVAUS
9 VUOKRAKOHTTEEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN	24 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN
10 YLLÄPITOVIUOKRAN MÄÄRITTELY JA TASAUS, JOKA SOVELTUU 9 LUVUN A1-VAIHTOEHDOS	25 VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLA
11 VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ	26 JULKISUUS JA SALASSAPITO
12 VUOKRAUKSEN ARVONLISÄVEROLLISUUS	27 YLIVOIMAINEN ESTE
13 VUOKRAKOHTTEEN VUOKRAN TARKISTUS	28 VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOKSET VUOKRAKOHTTEESEEN
14 VUOKRAKOHTTEEN KUNTO VUOKRAKAUDELLA	29 MUUT EHDOT
15 VUOKRAKOHTTEEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	30 ERIKESKUSTELUJEN RATKAISEMINEN
	31 VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Hanke

Vuokrakohde

## 1 VUOKRASOPIMUKSEN OSAPUOLET

### 1.1 Vuokranantaja

Nimi NN.

Osoite tarkentuu myöhemmin

Y-tunnus tarkentuu myöhemmin

Yhteyshenkilöt NN.  
(jäljempänä "Vuokranantaja")

### 1.2 Vuokralainen

Nimi Vantaan kaupunki

Osoite Asematie 7, 01300 Vantaa

Y-tunnus 0124610-9

Yhteyshenkilöt Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski [tiina.louhikoski@vantaa.fi](mailto:tiina.louhikoski@vantaa.fi) 040 719 9700  
Projektijohtaja Mia Bungers [mia.bungers@vantaa.fi](mailto:mia.bungers@vantaa.fi) 040 559 0350  
(jäljempänä "Vuokralainen")  
Vuokranantajaan ja Vuokralaiseen yhdessä viitataan jäljempänä käsitteellä "Osapuolet".

## 2 MUUT OSALLISET

Käyttäjä Vantaan kaupunki:  
Työllisyyspalvelut, Elinkeinopalvelut, Kuntapalvelut (n.50% rakennuksen vuokrattavasta pinta-alasta)  
(jäljempänä "Pääkäyttäjä")

## 3 VUOKRASOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Tähän liikehuoneiston vuokrasopimukseen (jäljempänä "Vuokrasopimus") sovelletaan Suomen lainsäädäntöä pois lukien sen lainvalintasäännökset, mukaan lukien laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995 muutoksineen (jäljempänä "LHVL"), siltä osin kuin Osapuolet eivät ole Vuokrasopimuksessa sopineet siitä poikkeavasti.

## 4 VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoitettua sopimuksen.

## 5 VUOKRASOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAUSTA

Vuokrasopimuksen tarkoituksena on vuokrata Vantaan kaupungille, kaupungin työllisyys-, elinkeino- ja kuntapalveluiden toimi/palvelutilat. Vantaan kaupunki on rakennuksen päävuokralainen.

Tämä sopimus liittyy Osapuolten vuokraohteen rakentamisesta allekirjoittamaan Vuokramallin hankesopimukseen (jäljempänä "Hankesopimus"). Tämä Vuokrasopimus liitteineen on Hankesopimuksen liite.

Vuokranantaja vastaa tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 6 määritellyn vuokraohteen ("Vuokrakohde") suunnittelemisesta ja rakentamisesta Hankesopimuksessa ja sen liitteissä sovitun mukaisesti siten, että Vuokranantaja voi luovuttaa Vuokraohteen Vuokralaiselle Hankesopimuksen, sen liiteasiakirjojen ja hyvän rakennustavan mukaisesti toteutettuna. Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohde täyttää sitä koskevien Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien suunnittelua ja rakentamista ohjaavien Suomen lakien, asetusten ja direktiivien asettamat vaatimukset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Vuokralainen on hyväksynyt Hankesopimuksen liitteenä olevat Vuokraohteen suunnitelmat ja liiteasiakirjoissa kuvatun laatutason ja hintatason, sekä vastaa siitä, että ne soveltuvat Vuokralaisen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle. Vuokralainen ja Vuokranantaja vahvistavat viimeistään Vuokrakauden alkamisen yhteydessä lopullisen Vuokraohteen kohdan 6.1 mukaisesti.

## 6 VUOKRAKOHDE

### 6.1 Vuokrakohteen kuvaus

Vuokrakohteen nimi	Kortteli 62002, Vantaan kaupungin työllisyys-, elinvoima- ja kuntapalvelut
Osoite	Vahvistuu myöhemmin
Kiinteistötunnus	Vahvistuu myöhemmin
Vuokrakohteena osa kiinteistöstä	
Yhteiset alueet	Huoltopiha ja oikeudet käyttää huoltopihaa, pääsisäänkäyntialue ja pääreitit kerroksiin hisseineen, tekniset tilat, Vuokralaisen muiden vuokralaisten kanssa yhteiskäytössä olevat tilat, sosiaalityilat, saunatilat
Vuokrattavien tilojen pinta-ala	n.7640 htm <sup>2</sup>
Vuokrakohteen pysäköinti ja siihen liittyvät määräykset	Vuokrakohteen pysäköinti osoitetaan asemakaavan mukaisesti alueelle tämän hankkeen yhteydessä toteutettavasta Vantaan kaupungin konserniyhtiö VanPark Oy:n vuorottaispysäköintilaitoksesta, kts Hankesopimuksen liite
Vuokrakohteeseen sisältyvät piha-alueet	Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen sijainti, laajuus, laatu ja varustustaso sekä yhteiskäyttö on määritelty Vuokrasopimuksen liitteissä. Osapuolet vahvistavat viimeistään hallinnanluovutuspöytäkirjassa Vuokrakohdetta koskevat toteutusta vastaavat päivittyneet ja muuttuneet tiedot.

### 6.2 Vuokran pinta-alasidonnaisuus

Vuokrattujen tilojen pinta-ala tarkistetaan mittaamalla arkkitehdin työpiirustuksista ennen tilojen hallinnan luovutusta. Mikäli tilojen SFS-standardin (5139) mukaan laskettu pinta-ala on Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen muuttunut, korjataan pinta-alan määrä Vuokrasopimukseen.

## 6.3 Vuokrakohteen käyttötarkoitukset

Asemakaavassa 27.11.2023, käyttötarkoitus on Keskustatoimintojen korttelialue C: asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotilojen korttelialue.

Vuokralainen käyttää Vuokrakohtetta seuraavaan pääkäyttötarkoitukseen tai käyttötarkoituksiin: opetus-, palvelu-, liike- ja toimistotila.

Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokrakohtetta ainoastaan edellä sovittuun pääkäyttötarkoitukseen tai käyttötarkoituksiin, ellei Vuokranantajan kanssa etukäteen kirjallisesti muuta sovita. Muun kuin Vuokrasopimuksessa sovitun käyttötarkoituksen mukaisen käytön kustannukset ylläpidon ja korjausten kannalta on sovittava Osapuolten kesken kirjallisesti.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Hankesopimuksen mukaisesti rakennettu Vuokrakohte soveltuu yleisesti kyseiseen Vuokralaisen pääkäyttötarkoitukseen ja käyttötarkoituksiin sekä vastaa siitä, että Vuokrakohtetta saadaan käyttää asemakaavan, rakennusluvan tai poikkeusluvan sallimaan käyttöön.

Vuokranantaja vastaa myös siitä, että Vuokrakohte täyttää viranomaisten Vuokrakohteelle asettamat ohjeet ja määräykset. Viranomaisten asettamat ohjeet ja määräykset määräytyvät rakennuslupahakemuksen jättämishetken mukaan.

Vuokralainen hankkii ja pitää voimassa kustannuksellaan Vuokrakohteessa harjoittamansa toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ja noudattaa niiden ehtoja.

## 7 VUOKRAKAUDEN KESTO

Vuokrakausi alkaa Vuokranantajan luovuttaessa Vuokrakohteen hallintaoikeuden Vuokralaiselle liitteenä olevan hallinnanluovutuspöytäkirjan mukaisesti.

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on 40 vuotta Vuokrakauden alkamisesta lukien.

### 7.1 Toistaiseksi voimassa olevan Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokralaisen ja Vuokranantajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisen ajankohta on 20 vuotta hallinnanluovutuksesta.

## 8 HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAKAUDEN ALKAMINEN

Vuokrakauden tavoiteltu viimeinen alkamispäivämäärä on 01.12.2028. Osapuolet vahvistavat Vuokrakauden alkamispäivämäärän viimeistään Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen yhteydessä hallinnanluovutuspyöytäkirjassa.

Vuokranantaja vahvistaa kirjallisesti vuokrakohteen käyttöönottopäivän ajankohdan viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen vuokrakohteen valmistumista ja käyttöönottopäivää.

Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen viivästyksestä johtuvista seuraamuksista on sovittu Hankesopimuksessa.

## 9 VUOKRAKOHTEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

KOKONAISVUOKRA SISÄLTÄEN PÄÄOMA- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET.

## 10 YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRITTELY JA TASAUS, JOKA SOVELTUU 9 LUVUN A1- VAIHTOEHDOSSE

Osapuolet sopivat ylläpituovuokran määräytymisperusteet ja sisällön Vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa. Ylläpituovuokran veloitus perustuu Vuokranantajan kuluvalle vuodelle laatimaan talousarvioon, johon perustuvaa veloitusta tarkistetaan alla sovitun mukaisesti toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaeksi.

Vuokralaisella on oikeus tutustua Vuokranantajan ylläpitokustannuksien toteumaan ja budjettiin sekä muuhun kirjanpitoon ja/tai saada muu luotettava selvitys ylläpituvuokraan sisällytetyistä hoitokustannuksista, niiden määrästä ja perusteista.

Vuokranantaja sitoutuu hankkimaan vastuunjakotaulukossa kiinteistöpalvelut markkinaehtoisesti, ammattitaitoisesti ja hyvää hankintatapaa noudattaen. Vuokranantaja sitoutuu ja käyttämään palveluntuottajina ammattimaisia kiinteistöalan toimijoita.

Vuokralaisen erikseen pyytäessä Vuokranantajan tilintarkastaja antaa tilinpäätöksen yhteydessä lausunnon kirjanpidon oikeellisuudesta ja luotettavuudesta sekä perittyjen ylläpituvuokrien määrästä verrattuna kirjanpidossa toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitettun ylläpituvuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin hoitokustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu ylläpituvuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta 30 päivän kuluessa siitä, kun tilintarkastaja on hyväksynyt Vuokranantajan tilinpäätöksen.

## 11 VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ

Vuokralaisella on Vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus Vuokranantajalle.

Vuokranmaksukausi on

1 kk.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa tilojen käyttöönottohetkellä, viimeistään 1.12.2028.

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden

2 päivänä.

Vuokranantajan oikeus periä viivästyskorkoa määräytyy kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan, ellei Vuokrasopimuksen mukaista laskua makseta viimeistään eräpäivänä.

## 12 VUOKRAUKSEN ARVONLISÄVEROLLISUUS

VUOKRALAISEN TOIMINTA ON KOKONAAN ARVONLISÄVEROLLISTA

## 13 VUOKRAKOHTTEEN VUOKRANTARKISTUS

### 13.1 Sovellettava indeksi

Pääomavuokra:

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 9: "Vuokraohtteen vuokran määräytyminen" mainittu pääomavuokra ja *perusindeksinä* \_\_\_ / \_\_\_ *pisteluvulla* \_\_\_ (tarkennetaan myöhemmin)

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (vuosi 1951:100) seuraavasti:

Vuokraohtteen osalta perusindeksi on [täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin tiedossa oleva indeksi].

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.

Kiinteä ylläpitovuokra:

Kiinteä ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 9: "Vuokraohtteen vuokran määräytyminen" mainittu kiinteä ylläpitovuokra ja *perusindeksinä* \_\_\_ / \_\_\_ *pisteluvulla* \_\_\_. (tarkennetaan myöhemmin)

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lakkauttamispäivästä lukien lähinnä vastaavaa muutosta kuvaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta, joka mahdollisimman tarkasti vastaa alkuperäisellä indeksillä kaupallisesti haettua tarkistusmekanismia.

### 13.2 Vuokran tarkastaminen

Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2030 ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain etukäteen vertaamalla tarkistusajankohtaa edeltävää, viimeisintä saatavilla olevaa kalenterikuukauden elinkustannusindeksiä perusindeksiin. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, mikäli tarkistusindeksi olisi tarkastelujaksolla laskenut.

Vuokralainen maksaa tarkistettua vuokraa Vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta alkaen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrantarkistuksesta kirjallisesti Vuokralaiselle ennen muutosten voimaantuloa.

## 14 VUOKRAKOHTTEEN KUNTO VUOKRAKAUDELLE

### 14.1 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan Vuokrakohteesta siten, että sen tilat ovat turvalliset ja terveelliset. Vuokrakohteen tulee olla jatkuvasti hyvässä, käyttötarkoituksiinsa soveltuvassa ja sellaisessa teknisessä kunnossa, että se täyttää vuokrakohdetta koskevat viranomaismääräykset ja -ohjeistukset, soveltuvan lainsäädännön sekä muut Vuokrakohtetta koskevat säädökset ja luvat.

Vuokrakauden aikana Vuokranantaja on velvollinen tuottamaan Vuokrakohteessa Vuokrasopimuksen liitteenä olevan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaiset palvelut niiden edellyttämällä ammattitaidolla ja hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen.

### 14.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralaisella on velvollisuus käyttää Vuokrakohteen tiloja Vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti normaalia huolellisuutta noudattaen.

Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteessa harjoitettavasta toiminnasta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa harjoittamisen edellyttämistä luvista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Vuokrakohteen kiinteistön tavanomaisia järjestyssäännöissä olevia määräyksiä.

Vuokralainen ei Vuokrakauden päätyttyä vastaa Vuokrakohteen tavanomaisen kulumisen takia tehtävistä korjaus- ym. kustannuksista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen vastuulleen kuuluvien ylläpitotoimien suorittamisesta tai niiden aiheuttamasta haitasta.

### 14.3 Vuokrakohteen kunto ja sen puutteellisuus

Jos Vuokralainen havaitsee Vuokrakaudella Vuokrakohteessa vikoja ja/tai puutteita, jotka vaikuttavat haitallisesti käytettävyyteen ja/tai toiminnallisuuteen ja/tai ovat riski käytettävyydelle tai toiminnallisuudelle, on Vuokranantajalla velvollisuus korjata tällainen vika, puute tai virhe sen olennaisuus huomioiden viivytyksettä.

Mikäli puutteellisuus johtuu Vuokrakohteen käytöstä, ylläpidosta tai ylläpidon laiminlyömisestä, vastaa tästä johtuvan puutteellisuuden korjaamisesta se Osapuoli, joka on Osapuolten sopiman vastuunjakotaulukon mukaan velvoitettu vastaamaan kyseisestä asiasta.

Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Vuokrakohteessa olevista vioista tai puutteista siltä osin kuin Vuokranantaja osoittaa, että ne ovat aiheutuneet siitä, että Vuokralainen on käyttänyt Vuokrakohtetta muuhun kuin tässä sopimuksessa kuvattuihin Vuokrakohteen käyttötarkoituksiin ja vika tai puute on aiheutunut Vuokrakohteen poikkeavasta käytöstä.

Vuokralaisella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

### 14.4 Käyttöturvallisuus ja -terveellisyys

Vuokrakohteen ylläpidossa on Osapuolten kiinnitettävä erityistä huomiota Vuokrakohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisuuteen ja sisäilman laatuun. Yhtenä osana sisäilman laadun varmistamista Osapuolten tulee noudattaa Vuokrakohteessa Osapuolten yhteisesti sopimia ohjeita ja menettelytapoja sisäilmasto-ongelmien ratkaisemiseen ja hoitamiseen.

## 15 VUOKRAKOHTTEEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokraohtteen kunnossapito-, peruskorjaus- ja perusparannustöiden ohjelman laatimisesta ja toteuttamisesta liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa täsmennetyllä tavalla.

Vuokraohtteen huoltotoimenpiteet esitetään Vuokranantajan ylläpitämässä sähköisessä huoltokirjassa.

Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että Osapuolten olennaista haittaa tai olennaista häiriötä aiheuttavien korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteisiin liittyvien velvollisuuksien täyttämisen edellyttämistä toimenpiteistä ei aiheudu suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Rajoittamatta Osapuolten velvollisuuksia noudattaa alla tässä kohdassa sovittuja määräaikoja, korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden suorittamisen ajankohdasta ja kestosta on sovittava aina hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista Osapuolten kesken ja ajoitettava ne niin, että toimenpiteistä ei aiheudu suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

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, ellei katko tai rajoitus ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai Vuokraohteessa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantajalla on oikeus Vuokrakauden kestäessä teettää Vuokraohteessa tavanmukaisia korjaustöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti vähintään [ ] viikkoa etukäteen Vuokralaiselle. Muista suurempaa haittaa aiheuttavista töistä Vuokranantajan on ilmoitettava [ ] viikkoa ja/tai [ ] kuukautta etukäteen Vuokralaiselle. Poikkeuksena on kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä välittömästi.

### 15.1 Vuokraohtteen peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa Vuokraohtteen mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista, eikä niitä sisällytetä ylläpitovuokraan. Vuokranantajalla on oikeus päättää peruskorjauksista.

Sen lisäksi miten peruskorjaukset on määritelty kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja kiinteistöalouden johtamisen käsitteissä, tässä Vuokrasopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaari on määritelty niin, että kyseistä rakennusosaa ei ole enää teknistaloudellisesti perusteltua korjata vuosikorjauksilla. Vuosikorjauksia voivat olla esimerkiksi kuluneiden lattiapintojen korjaukset tai seinän korjausmaalaukset.

Peruskorjaus kohdistuu Vuokraohtteen rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin ja niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunarivistöjen, lämmönsiirrinten, vesikatteen, iv-kojeen, piha-asfaltin, julkisivusaumausten, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen.

## 15.2 Vuokrakohteen perusparannukset

Vuokralaisen toiminnan vaatimista perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä. Vuokranantaja kuitenkin päättää suoritettavista perusparannuksista.

## 16 VUOKRALAISEN VUOKRAKAUDELLE SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisen oikeuksista ja velvoitteista Vuokrakohteen muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa sovitaan tässä kohdassa (jäljempänä "Vuokralaisen muutostyöt")

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiaan Vuokralaisen muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohtetta. Niiden tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

Vuokralaisen tulee hyväksyä kirjallisesti kyseisten Vuokralaisen muutostöiden suunnitelmat Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta sekä sopia mahdollisista ennallistamisvelvoitteista.

Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat Vuokralaisen muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokrakauden päätyttyä, ellei asiasta ole kirjallisesti sovittu Osapuolten kesken toisoin samassa yhteydessä, kun muutostöiden toteuttamisesta alun perin sovitaan Osapuolten kesken.

Vuokranantajan tulee antaa suostumus Vuokralaisen muutostöiden tekemiseen, mikäli töiden epäämiseen ei ole perusteltua syytä.

Vuokralainen hankkii Vuokralaisen muutostöiden suorittamisen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan. Vuokranantaja antaa tarvittaessa tätä varten tarvittavat valtakirjat Vuokralaiselle.

Mikäli osapuolet sopivat, että Vuokranantaja suorittaa Vuokralaisen muutostyöt, sovitaan muutostöiden tekemisestä ja kustannuksista sekä mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan kirjallisesti Osapuolten kesken ennen Vuokralaisen muutostöiden aloittamista. Vuokralaisen muutostöiden ja asennusten tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

## 17 VUOKRANANTAJAN KÄYNNIT VUOKRAKOHTEESSA

Vuokralainen on velvollinen sallimaan pääsyn Vuokranantajalle Vuokrakohteeseen sen vuokraamisen ja myymisen edellyttämiin tarkoituksiin sekä Vuokrakohteen kunnon ja hoidon valvomiseksi.

Vuokranantajan on ajoitettava käynnit Vuokralaiselle sopiviin aikoihin ja ilmoitettava käynneistä etukäteen. Käynneistä on sovittava erikseen Osapuolten välillä, jos Vuokranantajan on huomioitava Vuokrakohteessa käydessään erityisiä turvallisuussäännöksiä.

## 18 LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN

Lainsäädännöllä tai julkisen viranomaisen toimenpiteillä Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräämät mahdolliset pelkästään liikehuoneistojen vuokraustoimintaan liittyvät uudet tai korotetut verot ja vastaavat maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Vastaavat korotukset voidaan tehdä myös kesken Vuokrakauden.

Jos Vuokralaisen toimintaa koskevat viranomaismääräykset muuttuvat rakennusluvan jättämispäivän jälkeisenä aikana, vastaa Vuokralainen tarpeellisista muutoksista Vuokrakauden aikana kohdan 16 mukaisina Vuokralaisen muutostöinä.

## 19 VAKUUS

Vuokralainen ei anna vakuutta.

## 20 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

### 20.1 Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrasopimus osaksi ja/tai kokonaan kolmannelle siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän sopimuksen ehtoja vuokranantajana.

### 20.2 Vuokralaisen Vuokrasopimuksen siirto-oikeus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää Vuokrasopimusta. Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta lupaa. Kielto siirtää Vuokrasopimus koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa Vuokralaisen vaihtumista.

Saatuaan Vuokranantajan luvan Vuokrasopimuksen siirtoon, vastaa uusi vuokralainen Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan Vuokranantajan tekemästä siirron hyväksymisestä lukien, elleivät Osapuolet muuta sovi.

## 21 VUOKRAKOHTEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa edelleen vuokrata tai alivuokrata Vuokrakohdetta kolmannelle osapuolelle. Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta lupaa.

Saatuaan Vuokranantajan luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen vastaa Vuokralainen edelleen Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan Vuokranantajaa kohtaan.

Vuokralaisen on ilmoitettava alivuokrauksesta ja sen ehdoista kirjallisesti Vuokranantajalle.

## 22 VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYMINEN

Muuttopäivä on LHVL:n mukainen Vuokrankauden päättymisen jälkeinen arkipäivä.

Osapuolet pitävät Vuokrankohteessa loppukatselmuksen Vuokranantajan määräämänä ajankohtana, kuukautta ennen Vuokrankauden päättymistä. Mikäli kumpikaan Osapuoli ei ole pyytänyt loppukatselmuksen pitämistä ennen Vuokrankauden päättymistä, pidetään loppukatselmus kuitenkin viimeistään viimeisenä Vuokrankauden voimassaolopäivänä. Osapuolet toteavat loppukatselmuksessa Vuokrankohteen kunnan sekä mahdolliset Vuokralaisen vastuulle Vuokrasopimuksen tai lainsäädännön mukaan kuuluvat korjaukset tai ennalleen saattamiset.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään ja siivoamaan Vuokrankohteen, korjaamaan vastuullaan olevat loppukatselmuksessa todetut puutteet ja suorittamaan mahdolliset loppukatselmuksessa todetut ennalleen saattamista koskevat toimenpiteet Vuokrankauden päättymispäivään mennessä, elleivät Osapuolet ole toisin sopineet.

Vuokralaisen laiminlyödessä edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamisen sovitussa ajassa Vuokranantajalla on oikeus suorittaa kyseiset toimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa kustantamansa varusteet ja laitteet ehdolla, että irrottaminen voi tapahtua aiheuttamatta Vuokrankohteelle tai Vuokrankohteen myöhemmälle käytölle vähäistä suurempaa haittaa. Tässäkin tapauksessa Vuokralainen vastaa irrottamisjälkien poistamisesta. Muut Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet jäävät vastikkeetta Vuokrankohteeseen, ellei toisin ole sovittu Vuokralaismuutostöiden yhteydessä.

Vuokralaisella ei ole Vuokrasopimuksen päättymiseen johtuvista syistä riippumatta oikeutta korvaukseen niistä töistä, lisäyksistä, muutoksista tai parannuksista, joita Vuokralainen on Vuokrankohteessa mahdollisesti tehnyt. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen myöskään niistä Vuokrankohteen parannuksista, korjauksista tai muista investoinneista, joihin Vuokralainen on mahdollisesti osallistunut vuokranlisien tai muiden maksujen muodossa.

## 23 VAHINGONKORVAUS

Vuokranantajan ja Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuus toisiaan kohtaan määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan.

## 24 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Osapuolilla on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus päättymään liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisilla perusteilla.

## 25 VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLA

Osapuolet pyrkivät Vuokrakaudella aktiiviseen, elinkaariedulliseen ja ympäristön huomioon ottavaan yhteistyöhön. Osapuolet pyrkivät kaikessa toiminnassa mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen, huomioiden kuitenkin kummankin Osapuolen kohtuulliset taloudelliset ja tekniset reunaehdot.

Vuokranantaja vastaa siitä, että hänen ylläpito- tai korjausvastuullaan olevien Vuokrakohteeseen liittyvien palveluntarjoajien sopimuksissa ja alihankintasopimuksissa huomioidaan lainsäädännön vaatimukset.

### 25.1 Ympäristövahingot

Vuokralainen on velvollinen antamaan Vuokranantajalle välittömästi tiedoksi Vuokrakohteessa tai toiminnassa ilmaantuvat mahdolliset uudet ympäristöriskejä aiheuttavat asiat tai ympäristöriskit. Tiedoksiannon jälkeen soveltuva ratkaisu ympäristöriskien toteutumisen ehkäisemiseksi pyritään löytämään yhteistyössä Osapuolten välillä. Vuokralaisen omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövastuut ja niihin mahdollisesti liittyvät velvoitteet kuuluvat Vuokralaiselle.

Mikäli Vuokrakohteen maaperä tai rakennuksen rakenteet saastuvat tai pilaantuvat Vuokralaisen hallinta-aikana Vuokralaisesta, tämän alivuokralaisesta tai muusta Vuokralaiselta hallinnan saaneesta tahosta johtuvasta syystä, suoritetaan Vuokrakohteen (sisältäen maaperän, pohjaveden ja/tai rakenteiden) puhdistus Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokralainen vastaa mahdollisista Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista kaikista kustannuksista ja vahingoista.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien soveltuvien Suomessa kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista ja että Vuokralaisella on ja Vuokralainen sitoutuu myös pitämään toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa vuokrasuhteen keston ajan. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi Vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia Vuokrakohteessa ja vaatia Vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten vastaisen Vuokralaisen toiminnan Vuokranantajalle aiheuttamien vahinkojen takia.

## 26 JULKISUUS JA SALASSAPITO

Osapuolet sekä Vuokrakohteen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään Vuokrakohteen turvallisuuteen liittyvät luottamukselliset turvallisuusasiat salassa, elleivät viranomaiset vaadi tietoja nähtäväkseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään salassa tämän Vuokrasopimuksen sisällön, erityisesti sen vuokran määrää ja vuokran määräytymisperusteita koskevat ehdot. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös Vuokrakauden päätyttyä.

Osapuolten on kuitenkin noudatettava lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään Vuokralaisen liiketoimintaa koskevat luottamukselliset tiedot salassa.

## 27 YLIVOIMAINEN ESTE

Ylivoimaisella esteellä (force majeure) tarkoitetaan Vuokrasopimuksen voimaan tulon jälkeen sattunutta epätavallista ja Vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon Vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeusolo, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy.

Osapuolen tulee ilmoittaa sitä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä kirjallisesti muille Osapuolille viipymättä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Vuokrasopimukseen vaikuttavien ylivoimaisen esteen aiheuttamien vaikutusten poistamisesta ja muista toimenpiteistä. Osapuolet sitoutuvat minimoimaan ylivoimaisen esteen aiheuttamia haittoja.

## 28 VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOKSET VUOKRAKOHTEESEEN

Osapuolet voivat hankekohtaisesti sopia Vuokralaisen oikeudesta vähentää tai lisätä käytössään olevaa vuokratilaa Vuokrakauden aikana.

## 29 MUUT EHDOT

### 29.1 Muutokset Vuokrasopimukseen

Muutokset Vuokrasopimukseen on aina tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin Osapuolen edustajan allekirjoituksin tai sähköisin allekirjoituksin.

### 29.2 Vuokrasopimuksen oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän sopimuksen tarjoaman oikeuden ei tämän oikeuden käyttämättä jättämien millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta niin halutessaan.

### 29.3 Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä sopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia viranomais määräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on sopimus muilta osin edelleen voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan sopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

### 29.4 Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantajan hankkima Vuokrakohteen kiinteistövakuutus ei korvaa Vuokralaisen omistamalle tai hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokralainen vastaa oman omaisuutensa mukaan lukien Vuokrakohteessa säilyttämänsä irtaimiston ja toimintansa asianmukaisesta vakuuttamisesta harkintansa mukaan.

Osapuolet sopivat kiinteistövakuutuksen kustannuksen maksamisesta vastuunjakotaulukossa.

### 30 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Vuokrasopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan toimivaltaisessa käräjäoikeudessa.

Ulosottoperuste eräänntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea Vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

### 31 VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuksessa sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

### 32 ALLEKIRJOITUKSET

Vuokrasopimus liitteineen allekirjoitetaan sähköisesti, Vuokrasopimuksesta ei tulosteta Osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

Liitteet:

1. Vastuunjakotaulukko

**LIITE 3 VUOKRASOPIMUKSEN VASTUUNJAKOTAULUKKO, ALUSTAVA**

7.8.2024

**Vuokrasopimuksen liite Vuokranantajan xxxx ja Vantaan Kaupungin väliseen vuokrasopimukseen.  
Vuokrauskohteen ylläpito- ja korjausvastuun jakautuminen osapuolten kesken.**

"Vuokranantaja" = Vuokranantaja hankkii ja maksaa hankinnan, hankinta sisältyy vuokraan.

"Vuokralainen" = Vuokralainen hankkii ja maksaa hankinnan.

	Ylläpito / Uusiminen		Lisätieto
	Vuokranantaja	Vuokralainen	
<b>1. RAKENTEET</b>			
Vesikatto	X		
Ylä-, ala- ja välipohja	X		
Kantavat seinärakenteet	X		
Ulkoseinärakenteet ja julkisivumateriaalit	X		
Sokkeli	X		
Pilarit ja palkit	X		
Kattorakenteet	X		
Kattoikkunat, -luukut, -lyhdyt ja kuvat	X		
Tikkaat, kulkusillat ja muu turvavarustus	X		
Parvekkeet ja parvet	X		
Vedenpoistojärjestelmät (kattokaivot, räystäät ja syöksytorvet)	X		
<b>2. SISÄPINNAT</b>			
Ovien pinnat	X		
Seinä- ja pystypinnat	X		
Lattiapinnat	X		
Märkien tilojen pintamateriaalit	X		
Sisäpuoliset maalaukset	X		
Sisäpuoliset verhoukset	X		
Alaslasketut katot/ sisäkatot	X		
<b>3. OVET</b>			
Rakennuksen ulkokuoren ovet	X		
Huoneiston sisäövet	X		
(Automaattiset) palo-övet	X		
Laskeutuvat kynnykset palo-ovissa	X		Säännöllinen huolto, teknisen toiminnan varmistaminen
<b>4. IKKUNAT</b>			
Ikkunalasit (sisä- ja ulkolasit)	X		
Ikkunoiden karmit ja puitteet	X		
Ikkunoiden käynti ja tiivistys	X		
<b>5. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT</b>			
Lämmitysjärjestelmä ja sen osajärjestelmät	X		
<b>6. VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT</b>			
Vesi- ja viemärijohdot sekä -linjat	X		
Koneiden ja kalusteiden liitännät, letkut ja liittimet	X		
Vesi- ja viemärikalusteet	X		
Vesilukot, lattiakaivot	X		Lattiakaivojen puhtaanapito on vuokralaisen vastuulla.
Rasva-, hiekan- ja öljynerotuskaivot	X		Kaivojen puhtaanapito (ml. tyhjennys) on vuokralaisen vastuulla.
Pohjavesijärjestelmät	X		
Salaojat ja kaivot	X		

<b>7. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT</b>			
Ilmanvaihtojärjestelmä ja kanavistot	X		
Kiinteistön jäähdytys	X		
<b>8. RAKENNUSAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄT</b>			
Taloautomaatio	X		
<b>9. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT</b>			
Muuntamo	X		
Taloliittymäjohto ja pääkeskus	X		
Nousujohtot	X		
Huoneiston sisäiset johdotukset	X		
Jakokeskus, ryhmäkeskukset	X		
Sähkömittarit	X		
Pistorasiat ja kytkimet	X		
Varavoimajärjestelmät (kiinteät)	X		
Lamput, sytyttimet ja sulakkeet	X		
Kiinteät valaisimet (perusvalaistus)	X		
Vuokralaisen tiloissa siirrettävät valaisimet		X	Pistotulppaliitäntä, lamppujen vaihto vuokralaisella
Pihavalistus	X		
Mainosvalot	X	(x)	Kiinnitystukirakenteet vuokranantaja, (valomainokset vuokralainen)
Kuristimet ja liitäntälaitteet	X		
Antennilaitteet	X		
<b>10. TURVAJÄRJESTELMÄT</b>			
Pelastussuunnitelma	X		
Paloilmoitinjärjestelmä	X		
Savunpoistojärjestelmä	X		
Turva- ja merkkivalaistus	X		
Rikosilmoitusjärjestelmä (kaapelointi, ilmaisimet ja laitteet)	X	(x)	(vuokralaisen tilojen valvonta vuokralaisen vastuulla)
Kulunvalvontajärjestelmä	X	(x)	(vuokralaisen tilojen valvonta vuokralaisen vastuulla)
Kameravalvonta	X	(x)	(vuokralaisen tilojen valvonta vuokralaisen vastuulla)
Sprinklerjärjestelmä	X		
Palopostit	X		
Alkusammutuskalusto	X		
Vapaaehtoiset sammutusvälineet		X	
<b>11. LUKITUS, RAKENTEELLISET ERITYISSUOJAUKSET</b>			
Ulko-ovien erityislukitukset	X		
Sisäpuolisten ovien lukitukset	X		
Avainhallinta ja avaimet		X	

<b>12. KALUSTEET, LAITTEET JA KONEET, VARUSTEET</b>			
Kaapistot, lokerikot, hyllyt, naulakot	X		
Kiinteät pöydät ja tuolit			
Pesupöydät ja –tasot	X		
Irtokalusteet		X	
Kokoelmakaapit, vitriinit		X	
Liedet, uunit, liesikuvut, huuvat	X		
Taukokeittiön koneet (jääkaappi-pakastinyhd, astianpesukone, mikrouuni,	X		
Kahvi- vesi tms. automaattit / -laitteet		X	
Ikkunaverhotangot, verhokiskot	X		
Sälekaihtimet, aurinkosuojat	X		
Ilmoitus-/kiinnitystaulut	X		
Infomonitorit telineineen		X	
Valkokankaat	X		
Wc-/pesuhuonevarusteet (saippua-annostelija, paperipyyheline, peilit, peilihyllyt/-kaapit)	X		
Liikuntaesteisten varusteet em.tiloissa	X		
Sosiaali- ja henkilökuntatilojen varusteet (metallipukukaapit ja penkit, wc-jakoseinät, suihkuseinät, suihkuverhokiskot ja suihkuverhot)	X		
Siivouskomeron varusteet ja hyllyt	X		
VSS tilan varusteet	X		
Koukut, koukustot	X		
Nimikilvet, ovinumerot	X		
Opasteet, postilaatikot	X		
Kukkalaatikot sisällä		X	
<b>13. ALUEVARUSTEET</b>			
Aidat, portit, pylväät ja tangot	X		
Kiinteistön eri toimintoihin liittyvät opasteet, kyltit, liikennemerkkit	X		
Postilaatikot	X		
Roskakorit	X		
Polkupyörätelineet	X		
Tuhkakupit	X		
<b>14. HISSIT, NOSTO-OVET JA -LAITTEET</b>			
Henkilö-/tavarahissit	X		
Nosto-ovet ja -laitteet	X		
<b>15. MUUT VUOKRAKOHTAEN LAITTEISTOT JA VARUSTEET</b>			
Puhelinjärjestelmät ja kojeet		X	Vuokralaisen omat järjestelmät
Tietoverkkojärjestelmä	X		
Vuokralaisen sisäinen tietoliikennekaapelointi		X	
UPS-järjestelmät		X	Vuokralaisen omat UPS järjestelmät
Ovisummerit, kojeet ja laitteet	X		
<b>16. YLEISHOITO JA VALVONTA YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)</b>			
Tekninen ja hallinnollinen isännöinti	X		
Huoltokirja	X		
Yleiset huolto- ja korjaustoimet	X		
Ennako- ja määräaikaishuollot	X		
Ylläpidon päivystys/help desk	X		
Yleisvalvonta ja -vartiointi	X		
Huoneistokohtainen vartiointi		X	
Huoltomiestoimi	X		
Ovien aukaisu ja sulku	X		
Talvikunnossapito (lumityöt) 24h/7 päivää	X		
Liukkauden torjunta 24h/7 päivää	X		

<b>17. JÄTEHUOLTO</b>			
Energiajäte	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Sekajäte	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Pahvi	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Kuormalavat	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Keräyspaperi	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Metalli	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Lasi	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Tietosuojamateriaali		X	Tietosuojamateriaalin keräys ja tuhoaminen
Ongelmajäte	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Biojäte	X	(X)	(Keräys vuokralainen)
Keräysastiat	X		
Puristimet	X		
Jätehuoltopisteen siisteys	X		
Jätteiden poiskuljetus	X		
<b>18. SIIVOUS</b>			
Puhtaanapito, kiinteistötilat	X		
Puhtaanapito, vuokralaisen tilat		X	
Kevät&Syyssiivous	X		
<b>19. PERUSKORJAUS</b>			
Kiinteistön peruskorjaus	X		

**Muut ehdot:**

Vuokralainen vastaa aina tekemistään asennuksista ja muutoksista sekä omien koneiden, kalusteiden ja laitteiden liitännöistä, ylläpidosta ja korjauksista.