

# Liikehuoneiston vuokrasopimus 5002981

## Osapuolet

<b>Vuokranantaja</b>	Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II Erik.sij.rahasto	<b>Puhelin Faksi</b>
<b>Osoite</b>	PL 1221, 00101 HELSINKI	<b>Y-tunnus</b> 2841723-8
<b>Yhteyshenkilö Sähköposti</b>	Teemu Haakana	<b>Puhelin</b>
<b>Vuokranmaksutili</b>		<b>BIC</b>

<b>Vuokralainen</b>	Raision kaupunki, Elinvoima ja kilpailukykytoiminta/tilapalvelut	<b>Hetu / Y-tunnus</b> 0204428-5
<b>Osoite</b>	Nallinkatu 2, 21200 RAISIO	<b>Puhelin</b>
<b>Yhteyshenkilö</b>	Juha Sandberg	<b>Puhelin</b> 044 797 1333
<b>Sähköposti</b>	<b>Yht.henk. sähköposti</b> juha.sandberg@raisio.fi	

## Sopimuksen kohde

<b>Kohteen nimi</b>	Kiinteistö Oy Raision Säästötasala	<b>Osoite</b> Raisiontori 7, 21200 RAISIO
<b>Tilan käyttö</b>	Toimisto	<b>Pinta-ala</b> noin 1303,0 m <sup>2</sup>
<b>Sopimuskohteen yksilöinti</b> 101 (liiketila), 201 (toimisto)		
<b>Tietoja vuokrauskohteesta</b>		

## Vuokra-aika

<b>Sopimus voimassa toistaiseksi</b>	<b>Alkamispäivä</b> 1.6.2022	<b>Päätymispäivä</b>	<b>Hallintaoikeus alkaa</b> 1.6.2022	<b>Maksuvelvollisuus alkaa</b> 1.6.2022
<b>Voimassaolon lisätieto</b> Vuokralainen saa tilan hallintaansa heti, kun se vapautuu aiemmalta vuokralaiselta, sopimuksentekohetkellä arvioitu ajankohta tilan vapautumiselle on 16.5.2022.				

## Irtisanomisaika

<b>Vuokranantajan puolelta</b> irtisanomisaika on 12 kuukautta. Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä on 31.5.2024 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.	<b>Vuokralaisen puolelta</b> irtisanomisaika on 12 kuukautta. Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä on 31.5.2024 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.
--	--

## Vuokra

Huoneistosta on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	<b>Arvonlisäverokanta</b> 24 %	<b>Vero/kk</b> 4 986,00 €
<b>Vuokra/kk</b> 20 775,00 € (15,94 €/m <sup>2</sup> /kk)	<b>Verollinen vuokra/kk</b> 25 761,00 € (19,77 €/m <sup>2</sup> /kk)	
<b>Erilliskorvaukset/kk</b>	<b>Verollinen erilliskorvaus/kk</b>	
<b>Eräpäivä</b> Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 2. päivänä	<b>Vuokranmaksukausi</b> 1 kk	<b>Viivästyskorko</b> Korkolain mukainen
Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkölaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan taloyhtiölle, ellei asiasta ole sovittu liitteessä toisin. Erilliskorvaukset vuokranantajalle on eriteltä muualla sopimuksessa.		

## Vuokrantarkistus

<b>Tarkistustyyppe</b> Indeksitarkistus	<b>Indeksi, johon vuokra sidotaan</b> Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)		
<b>Indeksillä tarkistettavat maksulajit</b>		<b>Nettosumma/kk</b>	
Toimistovuokra		20 775,00 €	
<b>Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi</b>	<b>Pisteluku</b>	<b>Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti</b>	
4 / 2022		Alkaen 1.6.2023. Kesäkuu alkaen 2023, 100,00%.	

# Liikehuoneiston vuokrasopimus 5002981

Tarkistusindeksikuukaudet: Huhtikuu  
Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.  
Tarkistus perustuu alkuperäiseen vuokraan ja perusindeksiin  
Korotus on aina vähintään 2,00 %.

## Tarkistuksen lisätieto

## Vakuus

Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi toimittaa vuokralainen vuokranantajalle kohtuullisen vakuuden. Vakuutta voidaan käyttää myös talo / kiinteistöyhtiön laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin käyttökorvausmaksuihin.

Vakuuden arvo	Vakuuden kuvaus	Vakuuslaji	Viimeinen toimituspvm	Vanhenemis pvm
		ei vakuutta		

## Muut ehdot

Vuokralaisella on oikeus siirtää sopimus Yleisten ehtojen 4. kohdasta poiketen 1.1.2023 alkaen Varsinais-Suomen hyvinvointialueen nimiin. Sopimus jatkuu samoilla ehdoilla edellä mainitusta päivämäärästä Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ja Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II Erik.sij.rahaston välisenä. Ennen vuokrasopimuksen siirtämistä, Varsinais-Suomen hyvinvointialueen toimivaltainen edustaja toimittaa allekirjoitetun asiakirjan vuokrasopimuksen siirtymisestä.

### ERILLISKORVAUKSET

Sähköstä vuokralainen tekee oman sopimuksen sähköyhtiön kanssa, käyttöpaikalle 6072873 (mittaritunnus 8004 0887624 600280641). Tavanomaisen käytön mukainen vesi- ja jätemaksu sisältyvät vuokraan.

## Liitteet

Liite 1 Vastuunjakotaulukko  
Liite 2 Yleiset ehdot  
Liite 3 Ohje vakuuden toimittamiseen

## Allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä.  
Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.  
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

**Paikka ja aika** HELSINKI 25.3.2022

**Vuokranantaja** Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II Erik.sij.rahasto

**Vuokralainen** Raision kaupunki, Elinvoima ja kilpailukykytoiminta/tilapalvelut

Allekirjoitus ja nimenselvennys

Allekirjoitus ja nimenselvennys

LIITE 1 KIINTEISTÖN YLLÄPITOKUSTANNUSTEN VASTUURAJAT

	Vuokranantaja hankkii ja maksaa	Vuokralainen hankkii ja maksaa	
<b>KIINTEISTÖN YLLÄPITO</b>			
<b>KIINTEISTÖYHTIÖN HALLINTO</b>			
<b>Hallinnollinen isännöinti, toimistojen osuus</b>			
Hallinto	x		
Kalusteet ja laitteet	x		
Kirjanpito ja maksuliikenne	x		
Vuokrahallinta	x		
<b>Tekninen isännöinti</b>			
Kiinteistön ylläpitotehtävät	x		
Kuntoarvion tekeminen	x		
Kuntotutkimuksen tekeminen	x		
Kiinteistöjen PTS:n tekeminen	x		
Huoltokirjan tekeminen	x		
Huoltokirjan ylläpito	x		
<b>Kaupallinen johtaminen</b>			
Opasteet	x	x	vuokralainen vastaa omista opasteistaan
Ulkomainosten ylläpito	x	x	vuokralainen vastaa omista kylteistään
Sisäpuoliset julkisivut ja mainokset		x	
<b>KIINTEISTÖN KÄYTTÖ JA HUOLTO</b>			
<b>Liittymismaksut</b>			
Kaukolämmön liittymismaksut	x		
Kaukojäähdytyksen liittymismaksut	x		
Veden ja viemäriin liittymismaksut	x		
Sähkön liittymismaksut	x		
Sprinklerlaitoksen liittymismaksu	x		
Kaapelitelevisiion liittymismaksu	x		
Hälytysten tiedonsiirtoliittymä (COM, Safenet)	x		
Puhelinosake tai -liittymismaksu tai ADSL-yhteydet kiinteistön ylläpidon hälytysten siirtoon tai sähkön mittauksen kaukoluentaan	x		
Puhelinosake tai -liittymismaksu tai ADSL-yhteydet vuokralaisen liiketoimintaa varten		x	
<b>Käyttökulut ja huollot</b>			
Tekninen huolto, kiinteistön LVISA-laitteet	x		
Tekninen huolto, vuokralaisen LVISA-laitteet		x	
Tekninen huolto, vuokralaisen käytössä olevat kodinkoneet (jääkaapit, tiskikoneet, mikroaaltouunit, liedet yms.)		x	
Hissit ja liukuportaat vuokralaisen tiloissa		x	
Hissit ja liukuportaat yleisissä tiloissa	x		
Nosto-ovien huolto, yleiset tilat	x		
Nostosillat ja -tasot, yleiset tilat	x		
Yleiskaapeloinnin hallinta	x		
Sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset	x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät	x		
Kiinteistön yleisten hälytyslinjojen, tiedonsiirtolinjojen ja puhelinlinjojen käyttökulut (rikosilmoitin, kulunvalvonta, kameravalvonta jne)	x		
Vuokralaiskohtaisten hälytyslinjojen, tiedonsiirtolinjojen ja puhelinlinjojen käyttökulut (rikosilmoitin, kulunvalvonta, kameravalvonta jne)		x	
Viherkasvien hoito yleiset tilat	x		
Lamput ja vaihdot yleiset tilat	x		
Lamput ja vaihdot vuokralaisen tilat		x	
Sälekaihtimet ja verhot, vuokralaisen tilat		x	
Suodattimet ja vaihdot	x	x	vuokralainen vastaa omista koneistaan
Hihnat ja vaihdot	x	x	vuokralainen vastaa omista koneistaan
Viranomaistarkastukset	x	x	vuokralainen vastaa omista tarkastuksista

TURVALLISUUS			
Piirivartiointi yleisissä tiloissa suljettuna aikana	x		
Valvomopalvelut yleiset tilat 24 h	x		
Valvomopalvelut vuokralaisten tiloissa		x	
LVISA-hälytyskäynnit yleiset tilat	x		
Murtohälytyskäynnit yleiset tilat	x		
LVISA-hälytyskäynnit vuokralaisen tilat	x	x	
Murtohälytyskäynnit vuokralaisen tilat		x	
Kulunvalvontajärjestelmän ylläpito yleiset tilat	x		
Kulunvalvontajärjestelmän ylläpito vuokralaisen tilat		x	
Avainhallinta, kulunvalvonta, mekaaniset avaimet	x		
Kulunvalvonta ja erityisavaimet vuokralaisen tiloissa		x	
Rikosilmoitinjärjestelmän ja kameravalvonnan ylläpito yleiset tilat	x		
Rikosilmoitinjärjestelmän ja kameravalvonnan ylläpito vuokralaisen tilat		x	
Lukkohuolto	x	x	vuokralainen vastaa tilojen sisäisistä lukoista sekä kulunvalvonnasta
Turvallisuuskoulutus	x		
Kiinteistön yleisen turvallisuussuunnitelman laadinta ja ylläpito	x		
	x		
ULKOALUEIDEN HOITO			
Ulkoalueiden puhtaanapito	x		
Katulämmitys	x		
Kattojen, kattokourujen ja syöksytorvien puhdistus	x		
Lumityöt	x		
Lumen poiskuljetus	x		
Lumen ja jään poisto katolta	x		
Liukkauden torjunta, hiekoitus	x		
Hiekat, sulanapitoaineet	x		
Viheralueiden ja istutusten hoito ulkoalueet	x		
Tuholaistorjunta ulkopuolella ja yleisissä tiloissa	x		
Tuholaistorjunta vuokralaisten tiloissa		x	
SIIVOUS			
Yhteisten lastauslaitureiden puhtaanapito	x		
Siivous yleiset tilat	x		
Käsipyyhe- ja wc-paperit yleiset tilat	x		
Saippuat yms. Yleiset tilat	x		
Vaihtomatot yleiset tilat	x		
Lattioiden peruspesut ja vahaukset yleiset tilat	x		
Ikkunoiden pesu, ulkopinnat ja yleiset tilat	x		
Graffitien poisto yleiset tilat	x		
Siivous vuokralaisten tilat		x	
Käsipyyhe- ja wc-paperit vuokralaisen tilat		x	
Saippuat yms. Vuokralaisten tilat		x	
Vaihtomatot vuokralaisen tilat		x	
Lattioiden peruspesut ja vahaukset vuokralaisen tilat		x	
Ikkunoiden pesu, sisäpinnat ja vuokralaisen tilat		x	
LÄMMITYS			
KOY kohtaiset erillismittaukset	x		
Liiketilakohtainen lämmitys	x		
JÄÄHDYTYKSET			
KOY kohtaiset erillismittaukset	x		
VESI JA JÄTEVESI			
Vuokralaiskohtaiset erillismittaukset	x		
Liiketilakohtainen vedenkulutus (suihkut, juomavedet, hätäjähdytykset ja muut laitteet)	x		
Yhteisten tilojen vesimaksut	x		
SÄHKÖ JA KAASU			
Kiinteistösähkö (yleiset tilat) ja ulkoalueiden sähkö	x		
Liiketilakohtainen sähkö (valaistus, tilakohtaiset hissit ja laitteet)		x	Vuokralainen tekee oman sopimuksen sähköyhtiön kanssa.
Valomainosten sähkökulut	x		

JÄTEHUOLTO			
Jätekeskusten puristimet, kuilulaitteet ja muut jätelaitteet	x		
Jätteiden käsittely ja kuljetus jätelajeittain (paperi, pahvi, energiajäte, biojäte, sekajäte, metalli, lasi, nestekartonki, patterit)	x		
Jätelaitteiden huolto	x		
Jäteastioiden puhdistaminen	x		
Ongelmajätteet		x	
ATK-romut		x	
Rasvan- ja öljynerotuskaivojen tyhjennykset		x	
Viemäritukosten aukaisut yleiset tilat	x		
Viemäritukosten aukaisut vuokralaisten tilat (ml seurausvahingot)		x	
VAHINKOVAKUUTUKSET			
Kiinteistön täysarvovakuutus	x		
VUOKRAT			
Pysäköintipaikat	x		
KIINTEISTÖVERO			
Maapohjan kiinteistövero	x		
Rakennusten kiinteistövero	x		
KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO			
Peruskorjaukset	x		
Vuosikorjaukset	x		
Huoneistokohtainen korjaus pois lukien normaali kuluminen		x	
Vuokralaisen käytössä olevien kodinkoneiden korjaus ja uusiminen (jääkaapit, tiskikoneet, mikroaaltouunit, liedet yms.)		x	
Yleisten tilojen korjaus	x		
Vuokrahuoneiston kiinteät kalusteet		x	
Vuokrahuoneiston varusteet		x	
Vuokrahuoneiston lattiat		x	
Vuokrahuoneiston seinät		x	
Vuokrahuoneiston koneet ja laitteet		x	
Vuokralaisen muutostyöt		x	
ERITYISET VASTUUNJAOT /VUOKRALAISEN TOIMINTAAN LIITTYVÄT			

## LIITE 2 YLEISET EHDOT

1. Vuokralainen hyväksyy vuokratun tilan varusteineen ja laitteineen (jäljempänä ”tila” tai ”vuokrattu tila”) siinä kunnossa, kuin vuokralainen paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja missä tilan on tehdyssä katselmuksessa todettu olevan. Vuokralainen on todennut, että tila soveltuu vuokralaiseen aikomaan käyttötarkoitukseen ja että tila täyttää sen harjoittamaa toimintaa säätelevät viranomaisnormit. Vuokrattavassa tilassa ei saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä vuokrasopimuksessa (mukaan lukien erityiset ehdot, yleiset ehdot, lisäehdot vastuunjako koskevat ehdot ja muut mahdolliset ehdot) (jäljempänä tämä ”sopimus” tai ”vuokrasopimus”) on sovittu.

2. Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

3. Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa täysimääräisesti vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut, kustannukset ja vahingot (mukaan lukien menetetty tuotto).

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattua tilaa arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön ja sitoutuu korvaamaan kaikki vuokranantajalle aiheutuvat kulut, kustannukset ja vahingot, jos vuokralainen rikkoo sopimusta tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Vuokralainen on korvausvelvollinen myös silloin, jos vuokralaisen seuraaja aiheuttaa vahingon eikä vuokralainen ole siirtänyt sopimusta tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti. Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin lisätään arvonlisävero kulloinkin eräpäivänä voimassaolevan verokannan mukaisena.

4. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, ottaa tiloihin alivuokralaista, vuokrata tilaa edelleen tai muulla tavoin luovuttaa tilaa toiselle. Tämä kielto koskee myös liikkeen luovutuksen yhteydessä tapahtuvaa vuokraoikeuden siirtoa. Mikäli vuokralainen saa vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen, vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

5. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät verot tai muut maksut, lisätään tämän sopimuksen mukaiseen vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön koko huoneistoalaan.

6. Vuokranmaksukausi on yhden (1) kuukauden ajanjakso ja ensimmäinen vuokranmaksukausi alkaa sopimuksen allekirjoituspäivästä, ellei toisin ole sovittu. Vuokran eräpäivä on kunkin vuokranmaksukauden 2. päivä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/1982) muutoksineen 4 §:n mukaisesti.

Vuokra tarkistetaan siten kuin siitä on tässä sopimuksessa sovittu. Jos vuokraa ei ole sidottu indeksiin tai indeksiä ei voida soveltaa tai indeksin laskeminen lopetetaan, eikä indeksin tilalle tule vastaavaa järjestelmää, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokraa. Korotuksessa huomioidaan vuokrakohteen sijaintialueen yleinen vuokrataso ja korotus tulee voimaan sen vuokranmaksukauden alusta lukien, joka ensimmäiseksi alkaa sen jälkeen, kun kuukausi on kulunut ilmoituksen tekemisestä.

Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokralainen toimittaa vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kolmen (3) kuukauden arvonlisäveron sisältämän vuokran ja vuokralaisen maksettavaksi sovittujen arvioitujen kulujen määrää vastaavan pankkitakauksen tai panttaussitoumuksen.

7. Ellei vuokralainen toimita tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi sovittua vakuutta sovituksessa ajassa, vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus välittömästi.

8. Mikäli vuokralaista laskutetaan sähköstä arvioperusteisesti, vuokranantajalla on oikeus muutoksiin, mikäli tariffi nousee yli 5 % sopimushetken hinnasta tai mikäli vuokralaisen sähkönkulutus on arvioitua suurempi. Vuokranantajan arvio vuokralaisen sähkönkulutuksesta perustuu kokemukseen perustuvaan arvioon normaalin toimistotyön aiheuttamasta sähkönkulutuksesta.

9. Alla kohdassa 10. sovittuun lisäksi ja huomioiden huoneiston normaali kuluminen, vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen pitää vuokrattua tilaa hyvässä kunnossa ja hoitaa vuokrattua tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että tilan käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä muutoin mitä terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä tai mainos- tai muita kylttejä tai muita rakenteita (jäljempänä ”mainosrakenteet”) talon seiniin tai muutoin kiinteistölle. Mainosrakenteisiin liittyvien laitteiden hankkimisesta, asentamisesta ja poiskuljettamisesta vuokrakauden jälkeen sekä tarvittavista luvista vastaa vuokralainen. Mainosrakenteiden tulee sopeutua kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia mainosrakenteiden muuttamista.

10. Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokranantaja vastaa vuokratun kohteen rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta. Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokranantaja vastaa lisäksi vuokrakohteen rakennuksen tavanomaisista hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteistä, muun muassa:

- kiinteistön vakuuttamisesta
- ulkoalueiden ja autopaikkojen puhtaanapidosta
- vuokrakohdetta palvelevien kiinteistön teknisten laitteiden huollosta ja korjaamisesta
- kiinteistöverosta
- yleisten tilojen ja hissien huollosta ja puhtaanapidosta
- kiinteistön tavanomaisista jätehuoltokustannuksista

Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokralainen vastaa:

- kaikista vuokrattuun tilaan (mukaan lukien sisäpuoliset seinät, lattiat, katto, kiinteät kalusteet ja varusteet, koneet ja laitteet) kohdistuneista korjauksista ja parannuksista
- oman toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamasta kulutuksesta ja rasituksesta ja siitä mahdollisesti aiheutuvasta korjaus- tai muutostarpeesta

- vuokrakohteen siivouskustannuksista sekä tavanomaisista huoltotöistä kuten lamppujen vaihdosta, lukkojen voiteluista yms.

- kaikista oman toimintansa vaatimista ja teettämistään muutostöistä sekä asentamiensa koneiden ja laitteiden huollosta ja korjauksista.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralaisen on poistettava asentamansa koneet ja laitteet ja siistittävä poistamisesta rakennukselle mahdollisesti aiheutetut jäljet.

Muissa kuin näissä vuokrasopimuksen yleisissä ehdoissa sovituisissa vastuukysymyksissä noudatetaan vuokrasopimuksen liitteenä tarpeen mukaan olevaa vastuunjakotaulukkoa.

11. Vuokranantaja ei vastaa vuokratussa tilassa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai liiketoiminnalle aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista. Osapuolet sopivat, että vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen ja muiden vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa myös vuokratussa tilassa harjoittamansa toiminnan.

12. Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

13. Mikäli vuokralainen tai hänen toimintansa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä (mukaan lukien käry, haju, meteli, pihan ulkonäkö jne.) kiinteistön muille vuokralaisille tai naapurikiinteistöille, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokralainen kahden (2) kuukauden irtisanomisajalla (myös määräaikaisessa vuokrasopimuksessa ja ennen ensimmäistä irtisanomispäivää) edellyttäen että vuokranantaja ilmoittaa häiriöstä vuokralaiselle kirjallisesti eikä vuokralainen poista häiriötä 14 päivän kuluessa ilmoituksesta.

14. Vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli vuokralainen joutuu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai muuhun maksukyvyttömyysmenettelyyn.

15. Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle huoneistoa kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) 22 ja 23 §:ssä.

16. Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä tai ryhtyä rakenteiden poistamiseen, ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen on vastuussa tällaisille töille tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kuluista. Työn laadun ja käytettävien materiaalien on oltava rakentamista koskevien normien ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisia. Vuokrasopimuksen päättyessä jäävät em. muutostyöt vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 45 §:stä muuta johdu.

17. Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu teettämään kiinteistöllä ja vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle siten kuin



liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 19 §:ssä on säädetty. Mikäli kyseessä on korjaustyö, jota ei vahinkoa aiheuttamatta voida siirtää, vuokranantaja saa ryhtyä siihen ilman etukäteisilmoitusta. Edellä

mainituissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään yhtä (1) kuukautta ennen töiden aloittamista. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai korvausta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoksista aiheutuneita vahinkoja. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä vikojen tai häiriöiden korjaamisesta tai poistamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

18. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokratun tilan tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa, siistittynä ja lattiat huolellisesti pestynä. Vuokralaisella on velvollisuus vuokranantajan vaatimuksesta kustannuksellaan poistaa vuokrattuun tilaan omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit, muutostyöt yms. Vuokralainen paikkaa ja siistii kustannuksellaan irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttää työt vuokranantajalla. Vuokratussa tilassa pidetään yhteinen katselmus vuokrasopimuksen päättymisen yhteydessä, jolloin todetaan vuokratun tilan ja piha-alueen kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnan, huoneistossa tehtyjen töiden, piha-alueen siisteyden tai kunnan tms. johdosta. Jos tilat ja piha-alue eivät vuokrasuhteen päättyttyä ole hyvässä tai muutoin edellä tässä kappaleessa tarkoitetussa kunnossa, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa huoneisto ja piha-alue tällaiseen kuntoon.

Vakuutta ei palauteta, jos edellä olevat ehdot eivät ole täyttyneet. Vuokranantajalla on oikeus käyttää edellä mainittujen kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta.

19. Tähän vuokrasopimukseen liittyvät ilmoitukset ja vaatimukset tulee lähettää erityisten ehtojen kohdissa 1. ja 2. mainittuihin vuokranantajan ja vuokralaisen osoitteisiin. Vuokranantajalle lähetettävät ilmoitukset tulee lähettää myös kohteen kiinteistöpäällikölle.

20. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaikessa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa ympäristölainsäädäntöä sekä siihen liittyviä viranomaismääräyksiä ja -ohjeita. Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle välittömästi havaitsemistaan seikoista, jotka saattavat olla edellä mainittujen ympäristöä koskevien säännösten vastaisia tai johtaa näiden säännösten rikkomiseen.

21. Tähän sopimukseen liittyvästä henkilötietojen käsittelystä löytyy tietoa vuokranantajan internet-sivuilta: [www.mandatumam.com/mandatum-AM-AIFM](http://www.mandatumam.com/mandatum-AM-AIFM)

22. Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## Liite 3

### OHJE VAKUUDEN TOIMITTAMISEEN

Vuokrasopimuksen mukainen vakuus tulee toimittaa vuokranantajalle viimeistään vuokrasopimuksessa ilmoitettuna toimituspäivänä. Vakuudeksi hyväksymme ensisijaisesti pankkitalletuksen tai pankkitakauksen. Vuokranantajan vakuustilille maksettavasta rahavakuudesta on aina sovittava erikseen.

Vakuuden tarkoituksena on turvata niin vuokranmaksua, vuokratun tilan huolellista hoitamista kuin muitakin vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksia.

#### PANKKITALLETUS

Pankkitalletuksessa avaatte vuokralaisen nimissä Suomessa toimipistettä pitävässä pankissa vuokravakuustilin, jolle talletatte vuokrasopimuksessa määritellyn vakuussumman. Vuokravakuustilille talletettu summa korkoineen pantataan vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokranantajalle. Tämä tehdään pankissa laadittavalla vuokravakuustiliä koskevalla panttaussitoumuksella. Panttaussitoumuksesta käytettävä nimitys vaihtelee pankeittain. Panttaussitoumuksen lisäksi sitä voidaan kutsua esimerkiksi ilmoitukseksi vuokravakuudesta.

Huomioittehan, että hyväksymme vain panttaussitoumukset, joka täyttää kaikki seuraavat ehdot:

- Panttaussitoumus on vuokralaisen nimissä
- Vuokrasopimus on yksilöity panttaussitoumuksessa riittävällä tarkkuudella
- Tilillä olevat varat korkoineen on pantattu vakuudeksi kaikista vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista
- Pankilla on oikeus ja velvollisuus vuokralaista kuulematta tai muuta selvitystä vaatimatta maksaa vuokranantajalle, vuokranantajan niin vaatiessa, varoja tililtä panttauksen voimassaoloaikana
- Pankki sitoutuu olemaan käyttämättä kuitausoikeuttaan tilillä oleviin varoihin panttauksen voimassaoloaikana
- Vuokranantaja ei ole sidottu kauppakaaren pantin rahaksi muuttoa koskeviin säännöksiin

Sitoumuksessa ei saa olla ehtoa, jonka mukaan pankki ei ole velvollinen korvaamaan aiheutunutta vahinkoa, mikäli tilinomistaja nostaa tililtä varoja panttauksen voimassaolon aikana.

Panttaussitoumus voi sisältää seuraavat ehdot:

- Vuokranantajalla on oikeus lopettaa tili, mikäli kaikki varat korkoineen nostetaan
- Pankki ei ole velvollinen korvaamaan tilinomistajalle mahdollisesti aiheutuvaa vahinkoa siitä, että vuokranantaja nostaa tililtä varoja niiden panttaamisesta tehdyn sopimuksen vastaisesti

Panttaussitoumus ei saa sisältää muita vuokranantajan asemaan vaikuttavia ehtoja.

## **PANKKITAKAUS**

Pankkitakauksessa pankki sitoutuu vuokralaisen puolesta omavelkaiseen takaukseen vuokranantajan hyväksi, kaikkien vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi.

Mikäli vuokrasopimus on vuokra-ajaltaan toistaiseksi voimassa oleva, tulee määräaikainen pankkitakaus uusia ajoissa ennen sen eräpäivää. Vuokralaisen tulee itse huolehtia määräaikaisen pankkitakauksen uusimisesta, ilman vuokranantajan erillistä muistutusta. Vakuuden voimassaolo ei saa katketa vuokrasuhteen voimassaoloaikana. Suosittelemme toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vakuuden voimassaoloajaksi vähintään kolmea (3) vuotta. Määräaikaisissa vuokrasopimuksissa vakuuden tulee olla voimassa vielä kolme (3) kuukautta sopimuksen päättymisen jälkeen.

## **PANKKITALLETUKSEN TAI -TAKAUKSEN TOIMITTAMINEN**

Toimittakaa alkuperäinen allekirjoitettu panttaussitoumus tai pankkitakaus vuokranantajalle vuokrasopimuksessa ilmoitettuun toimituspäivään mennessä. Vuokratilan avaimet luovutetaan vasta, kun vuokranantaja on vastaanottanut vakuuden.

Lisätietoja vuokravakuustilistä, pankkitakauksesta sekä pankkien perimästä tilin avausmaksusta löydätte pankkien kotisivuilta.

Vuokranantaja on velvollinen säilyttämään vakuutta huolellisesti koko vuokrasuhteen ajan.

Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokranantaja palauttaa pankkitalletuksen tai -takauksen suoraan pankkiin tai muuhun ilmoittamaanne osoitteeseen, kun olette hoitaneet kaikki vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet.

## **RAHAVAKUUS**

Rahavakuudella tarkoitetaan vakuutta, jonka maksatte rahana vuokranantajan erilliselle vuokravakuustilille. **Vakuutta ei tule maksaa vuokranmaksutilille.**

Huomioitthän, että rahavakuus ei ole vuokraennakko. Kuukausittaiset vuokrat tulee siis maksaa normaalisti koko vuokrasuhteen ajan.

Huomioitthän myös, että vuokranantaja ei maksa korkoa vuokravakuustililleen maksetuille rahavakuuksille.

## **RAHAVAKUUDEN TOIMITTAMINEN JA PALAUTUS**

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu rahavakuudesta, toimitamme erillisen ohjeistuksen, jonka perusteella voitte maksaa vaaditun vakuuden vuokranantajalle. Laskua vakuudesta ei normaalisti toimiteta, ellei vuokralainen sellaista erikseen pyydä.

Maksakaa rahavakuus vuokranantajalle ohjeistuksen mukaisesti, vuokrasopimuksessa ilmoitettuun toimituspäivään mennessä. Vuokratilan avaimet luovutetaan vasta, kun vuokranantaja on vastaanottanut vakuuden.

Vuokrasopimuksen päätyttyä vuokranantaja palauttaa rahavakuuden ilmoittamallenne pankkitilille, kun olette hoitaneet kaikki vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Muistatthän ilmoittaa tilinumeron rahavakuuden palauttamista varten vuokrasopimuksen

irtisanomisen yhteydessä. Tämä nopeuttaa vakuuden palauttamista vuokrasopimuksen päätyttyä.