

# **VUOKRASOPIMUS**

**koskien**

**liikehuoneiston vuokrausta**

**Leppävesi Areena Oy:n (perustettava yhtiö)**

**ja**

**Laukaan kunnan**

**välillä**

**22.1.2020**

# VUOKRASOPIMUS

## VUOKRANANTAJA

Leppävesi Areena Oy perustettava yhtiö  
rekisteritunnus:  
osoite:  
josta myöhemmin käytetään nimitystä **“Vuokranantaja”**

Perustettavan yhtiön pääosakkaat:  
1) Kurikka Flight Oy  
rekisteritunnus: 2902932-5  
2) Tikka Capital Oy  
rekisteritunnus: 2954826-4

## VUOKRALAINEN

Laukaan kunta  
rekisteritunnus: 0176478-2  
osoite: Laukaantie 14, PL 6, 41341 Laukaa  
josta myöhemmin käytetään nimitystä **“Vuokralainen”**

### 1. TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on, että Vuokranantaja vuokraa vuokrauskohteen (määritelty jäljempänä) Vuokralaiselle ja Vuokralainen vuokraa vuokrakohteen Vuokranantajalta niillä ehdoilla, jotka ilmenevät tästä sopimuksesta sekä tämän sopimuksen liitteistä.

Tämä sopimus on luonteeltaan pääomavuokrasopimus, jolloin kaikki vuokrakohteen kustannukset, joista tässä sopimuksessa ei erikseen ole sovittu toisin, ovat vuokralaisen vastuulla.

Tämä vuokrasopimus perustuu Laukaan kunnan hankintamenetelyyn, jossa kunta etsi tarjouspyynnöllään rakentaja- ja operaattorikumppania Leppäveden liikuntapuiston sisäliikuntatilojen toteutukseen. Hankinnan kohde on 12.6.2019 päivätty ”Leppäveden liikuntahallin rakennuttajakumppanin ja operaattorin hankinta”.

## 2. VUOKRAUKSEN KOHDE

Vuokrauksen kohteena ("Vuokrakohde") on Vuokranantajan hallitsemalla maa-alueella Leppäveden kylän tonteilla n:o 170-1 ja 170-2 sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Vuokrauksen kohteena on sekä edellä mainittu maa-alue että kaikki sillä sijaitsevat rakennukset.

Vuokrauskohteella sijaitsevien vuokrattavien rakennusten kokonaispinta-ala on vuokranantajan ilmoituksen mukaan noin 13.000 neliömetriä (monitoimiareena noin 6500 m<sup>2</sup> ja jalkapallohalli noin 6500 m<sup>2</sup>). Tiloja käytetään liikuntahallina sekä tätä palvelevina oheistiloina. Vuokrakohteelle ei ole muodostettu osoitetta sopimuksen solmimishetkellä.

Vuokrauksen kohteeksi tulevat rakennukset ovat vuokrasopimuksen alkaessa uusia ja ne rakennetaan tämän vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen, niin että vuokralaisella on mahdollisuus vaikuttaa tilojen osalta sellaisiin ratkaisuihin, jotka eivät vaikuta rakentamisen kustannusarvioon.

Vuokrauksen kohteena olevien rakennusten tilaohjelma perustuu Laukaan kunnan tarjouspyyntöön, joka on ollut tämän vuokrasopimuksen perustana.

Tämän vuokrasopimuksen syntyminen edellytyksenä on, että Laukaan kunnan ja Leppävesi Areena Oy:n välillä solmitaan maanvuokrasopimus koskien tämän sopimuksen kohdassa 2. mainittuja tontteja. Tämä sopimus raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei synny.

## 3. VUOKRA

Tästä vuokrauskohteesta maksettava vuokra on kuusikymmentäkaksituhattaviisisataa (62.500,00) euroa (alv 0 %) kalenterikaudelta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokran tarkistaminen suoritetaan Liitteenä 1 olevien Vuokraehtojen mukaisesti. Mahdollinen lisävuokra suoritetaan Vuokraehtojen kohdan 3.3 perusteella.

## 4. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus astuu voimaan seuraavasti.

Vuokra-aika alkaa, kun tilojen hallintaoikeus siirtyy Laukaan kunnalle. Hallintaoikeuden lasketaan siirtyvän Laukaan kunnalle, kun rakennustarkastaja on antanut hyväksytyt käyttöönottodistuksen.

Vuokrakausi on viisitoista (15) vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien ja se jatkuu tämän jälkeen aina viisi (5) vuotta kerrallaan, ellei sopimusta ole irtisanottu 24 kuukautta ennen kuluvan vuokrakauden päättymistä.

## **5. VUOKRAUKSEN MUUT EHDOT**

Muut tämän Vuokrasopimuksen ehdot ilmenevät liitteenä olevista Vuokraehdoista (Liite 1), jotka liitetään kiinteäksi osaksi tätä Vuokrasopimusta.

## **6. VUOKRASOPIMUKSEN RAUKEAMINEN**


Tämä vuokrasopimus on ehdollinen Laukaan kunnanvaltuuston 3.6.2019 § 39 päätöksen suhteen. Valtuuston päätös ei ole vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä lainvoimainen ja vuokrasopimuksesta tulee sitova vasta kun ja vain mikäli valtuuston päätös saa lainvoiman. Tämä vuokrasopimus raukeaa, mikäli valtuuston päätös kumotaan.

Tämä vuokrasopimus on ehdollinen vastaavan Laukaan kunnan ja perustettavan operaattoriyhtiön välisen vuokrasopimuksen syntymiselle. Kunnanvaltuuston päätöksen 3.6.2019 § 39 mukaan Laukaan kunta sitoutuu sopimukseen vain, mikäli kaikki muut osapuolet sitoutuvat kaikkiin järjestelyn mukaisiin sopimukseen. Tämä sopimus raukeaa, mikäli Laukaan kunnan ja perustettavan operaattoriyhtiön välistä vuokrasopimusta ei synny.

7. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Laukaa 22.1. 2020

Laukaan Kunta

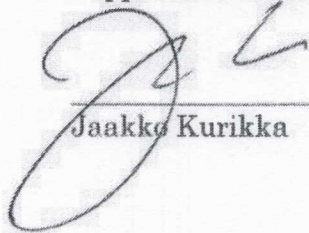


Jaakko Kiiskilä, kunnanjohtaja



Eero Raittila, talousjohtaja

Leppävesi Areena Oy, perustettava yhtiö



Jaakko Kurikka



Jonni Tikka

## VUOKRAEHDOT

## LIITE 1

### 1. VUOKRATTAVAN KOHTEEN MÄÄRITTELY

Vuokrakohde on määritelty tämän vuokrasopimuksen pääosassa.

Vuokrakohde sisältää kiinteistön ja rakennusten ainesosat ja tarpeiston. Kuitenkaan seuraavat esineet eivät kuulu kohteeseen huolimatta niiden ainesosa, tarpeisto tai irtaimisto luonteesta:

- mainoskyltit

Vuokrakohteeseen ei sisälly kohteessa oleva irtaimisto, riippumatta siitä onko irtaimisto Vuokralaisen tai Vuokralaisen kanssa samaan konserniin kuuluvan yhtiön tai kolmannen omistuksessa.

### 2. KÄYTÖN TARKOITUS

Vuokralainen vuokraa Vuokrakohteen tarkoituksenaan harjoittaa liikuntapalveluihin (mm. kenttä ja salivuorot) ja erilaisiin yleisötapahtumiin (mm. konsertit, messut, seminaarit ja kokoukset) liittyvää liiketoimintaa, sisältäen kaiken sen toiminnan, joka on oleellista tai liittyy sanottuun liiketoimintaan sekä luovuttaa tilojen käyttöoikeutta lyhytaikaisesti kolmannelle osapuolille em. tarkoitusta varten.

Vuokranantaja on tietoinen, että vuokralainen edelleen vuokraa vuokrakohteen kokonaisuutena perustettavalle Operaattoriyhtiölle.

Vuokralainen ei saa muuttaa Vuokrakohteen käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan ennalta antamaa kirjallista suostumusta. Vuokralaisen tulee tiedustella Vuokranantajalta tämän suostumusta Vuokrakohteen käyttötarkoituksen muutokselle hyvissä ajoin etukäteen sekä samanaikaisesti ilmoittaa Vuokranantajalle muutoksen pääsisältö. Vuokranantajan tulee antaa suostumuksensa muutokselle, jos ehdotettu muutos ei huomattavasti alenna kohteen arvoa.

Vuokralaisen tulee hankkia asianmukainen virallinen lupa Vuokrakohteessa harjoittamalleen toiminnalle ja valvoa kyseisiä lupamääräyksiä.

### 3. VUOKRA

#### 3.1 Vuokran maksu

Vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa alkaa vuokrakauden ensimmäisestä päivästä.

Vuokra erääntyy jokaisen kalenterikuukauden 5. päivänä. Vuokranmaksun viivästyessä, Vuokralaisen on maksettava viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle Suomen korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti.

#### 3.2 Vuokrantarkistus

Vuokra on sidottu Suomen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksi on tammikuun 2021 määrän mukainen. Vuokra tarkistetaan vuosittain seuraten julkaistua tammikuun indeksitasoa ja perustuen tammikuun indeksiluvulle. Tarkistettu vuokra astuu voimaan seuraavan huhtikuun alusta seuraten tarkistettua vuokran määrää. Ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään 1.4.2022

Mikäli vuokrasopimuksen alkaminen viivästyy suunnitellusta aikataulusta, siirtyvät myös perusindeksin, vertailuindeksin ja vuokrantarkistuksen ajankohta vastaavan määrän.

Vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta, mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee.

#### 3.3 Lisävuokra

Lisäksi Vuokralainen voi olla velvollinen suorittamaan lisävuokraa Lisäinvestoinneista, sopimuskohdan 8 mukaisesti.

Mikä tahansa lisävuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain yhdessä vuokrantarkistuksen kanssa. Lisävuokran tarkistukseen sovellettava perusindeksi on viimeisin tiedossa oleva julkaistu indeksiluku ajankohtana, jolloin lisävuokra on maksettava ensimmäisen kerran.

### 4. KORVAUS YLLÄPIDOSTA JA TOIMINNASTA

Vuokralaisen on maksettava mittarilukemien mukaisesti kaikki lämpö-, sähkö-, kaasu-, vesi- ja jätevesimaksut ja kaikki muutkin

maksut liittyen näihin hyödykkeisiin sekä kaikki näihin maksuihin liittyvät verot. Selvyyden vuoksi on mainittava, että Vuokralainen voi hankkia sähköenergian valitsemaltaan sähköntoimittajalta.

## 5. ARVONLISÄVERO JA KIINTEISTÖVERO

Arvonlisävero lisätään kaikkiin tämän Vuokrasopimuksen mukaisiin vuokriin ja maksuihin kulloinkin voimassa olevan verotason mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu jatkuvasti käyttämään vuokrattua tilaa tarkoituksiin, jotka oikeuttavat verovähennyksiin arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:n ja 10 luvun mukaisesti.

Siinä tapauksessa, että rakennuksia käytetään tarkoituksiin, jotka eivät oikeuta verovähennyksiin, Vuokralainen on vastuussa Vuokranantajalle aiheutuneesta vahingosta määrällä, joka on määritetty valtiolle verona palautettavaksi ja muina asiaan liittyvinä maksuina.

Vuokralainen hyvittää Vuokranantajalle tämän Vuokrakohteesta maksaman todellisen kiinteistöveron määrän.

## 6. MUUT VEROT JA MAKSUT

Mikäli kansallinen tai kunnallinen viranomainen säätää uusia veroja tai maksuja maksettavaksi Vuokrakohteeseen tai tähän Vuokrasopimukseen liittyen, lisätään nämä verot ja maksut vuokraan. Vuokranantaja on kuitenkin vastuussa tuloverosta, lähdeverosta tai muista veroista, jotka on kohdennettu tai maksettava Vuokranantajan oman liiketoiminnan johdosta.

## 7. LIIKEPAIKAN KUNTO JA HOITO

### 7.1 Liikepaikan kunto sopimuskauden alussa

Vuokrauksen kohteena olevat tilat ovat uudet. Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokrakohte on sovelias Vuokralaisen aikomalle käyttötarkoitukselle ja täyttää säädetyt edellytykset koskien Vuokralaisen tämänhetkistä liiketoimintaa Vuokrakohteessa. Vuokranantaja tiedostaa ja hyväksyy, että Vuokralainen solmii



tämän Vuokrasopimuksen siinä uskossa, että tämä vakuutus on tosi ja oikea kaikissa aineellisissa suhteissa.

## 7.2 Hoitaminen ja kunnossapito sopimuskauden aikana

Vuokralainen hoitaa, puhdistaa, huoltaa ja pitää kunnossa Vuokrakohteen sopimuskauden ajan omalla kustannuksellaan huolellisesti, siten kuin ammattimaiselta Vuokralaiselta voi vain odottaa.

## 7.3 Korjaukset ja kunnostamiset

Vuokranantajan vastuulla on, että Vuokrakohte kokonaisuutena on siinä kunnossa, että Vuokralainen voi harjoittaa sillä liiketoimintaansa. Siinä tapauksessa, että viranomainen vaatii tiettyä ainesosaa tai tarpeistoa asennettavaksi Vuokrakohteeseen, on Vuokranantaja vastuussa kyseisistä asennuksista, mutta kustannukset otetaan huomioon vuokran määrässä.

Vuokralainen on vastuullinen omalla kustannuksellaan korjaamaan ja kunnostamaan pieniä vaurioita ja vain, jos vauriot eivät vaikuta liikepaikan käyttökelpoisuuteen. Vuokralainen vastaa myös omalla kustannuksellaan itse asentamiensa koneiden ja varusteiden huollosta ja korjauksesta.

## 7.4 Tarkastukset

Hoitamisen, korjausten ja kunnostamisten tarve on arvioitava yhdessä Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajien toimesta tehtävien tarkastusten perusteella. Kyseiset tarkastukset on tehtävä vuosittain kunkin vuoden loppuun mennessä. Tarkastuksissa pidetään pöytäkirjaa ja mikä hyvänsä tarpeellinen ja ennakoitava korjaus sekä korjauksen aikataulu on pöytäkirjattava. Tarkastukset pidetään työajan ulkopuolella, ellei muuta sovita.

Lisäksi Vuokranantaja on oikeutettu tarkastamaan Vuokrakohteen kunnan sopimuskauden aikana. Vuokralainen on velvollinen päästämään Vuokranantajan edustajat tarkastamaan kohdetta, kuten erikseen on sovittu, kuitenkin aina siten, että tarkastuksesta on annettava ennakoilmoitus vähintään kahta (2) päivää ennen aiottua tarkastusta.

## 7.5 Muutokset

Lisäyksenä korjaus- ja kunnostamistöihin liittyen, Vuokralainen voi ryhtyä Vuokrakohdetta koskeviin muutostöihin edellyttäen, että aiotut työt eivät huomattavasti alenna kohteen arvoa. Vuokralaisen on ilmoitettava etukäteen Vuokranantajalle suunnitelluista muutostöistä ja Vuokranantajan pyynnöstä toimitettava aiottujen töiden projektisuunnitelma.

## 7.6 Korjausten, kunnostamisten ja muutosten toteutus

Vuokralainen ja Vuokranantaja varmistavat, että korjaukset, kunnostamiset ja muutokset ("Työt") suoritetaan ammattimaisesti ja suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan lakeja, lupia sekä muita säädettyjä vaatimuksia. Jos Työt vaativat lupia viranomaisilta tai ilmoituksia viranomaisille, Työstä vastuussa oleva on velvollinen hankkimaan kyseiset luvat tai antamaan kyseiset ilmoitukset. Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle välittömästi tämän pyynnöstä valtuutus sekä muut hakemusten ja ilmoitusten kannalta tarpeelliset asiakirjat.

Siinä tapauksessa, että Vuokralainen on suorittanut Vuokrakohteessa Töitä ilman tarpeellisia lupia tai vastoin lakeja, säännöksiä tai lupia, Vuokralainen on vastuussa omalla kustannuksellaan entisöimään Vuokrakohteen tai saattamaan Vuokrakohteen lainsäädäntöä, säännöksiä tai lupia vastaavaksi sopimuskauden loppuun mennessä.

Töistä vastuullinen osapuoli on velvollinen valvomaan sekä tarkkailemaan tehtyjen Töiden laatua, kuten myös säilyttää asianmukaisia piirustuksia ja läpileikkauksia sekä Töihin liittyviä huolellisuus- ja paloturvallisuusmääräyksiä.

Vuokralainen ei ole oikeutettu vuokran vähennykseen Töihin kuluvalta ajalta, mikäli Vuokralainen on vastuussa Töiden suorittamisesta. Tehtyjen Töiden kiinteät osat (ainesosat ja tarpeisto) jäävät Vuokralaisen omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei toisin ole erikseen osapuolten välillä sovittu.

## 7.7 Liikepaikan kunto vuokrauden päättyessä

Tämän Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokrakohteen kunnan tulee vastata sitä kuntoa, missä Vuokrakohde oli tämän Vuokrasopimuksen alkaessa, ottaen kuitenkin huomioon Vuokrakohteen rakennusvuosi, käytetyt rakennusmateriaalit, normaalikäytön mukainen luonnollinen kuluminen ja korjaukset, kunnostamiset ja muutokset, jotka on suoritettu sopimuskohtien 7.3 ja 7.5 mukaisesti.

Ellei osapuolten välillä ole erikseen muuta sovittu, Vuokralainen ei ole oikeutettu hyvitykseen korjaus-, kunnostamis- eikä muutostöistä sopimuksen päättyessä.

Muuton yhteydessä, osapuolet suorittavat Vuokrakohteen tarkastuksen yhdessä, jotta liikepaikan kunto voidaan selvittää. Tämä tarkastus on suoritettava viimeistään hallinnanluovutusta seuraavana päivänä ja siitä on pidettävä pöytäkirjaa. Vuokranantajan on ilmoitettava toiselle osapuolelle viimeistään 21 päivän kuluessa tarkastuksesta kaikista niistä mahdollisista vaatimuksistaan koskien kohteen kuntoa tai siihen tehtyjä Töitä jne. Tämän jälkeen ei ole mahdollista esittää mitään vaatimuksia.

## 8. LISÄINVESTOINNIT

Vuokralaisen liiketoiminnan kehittyminen saattaa edellyttää, että Vuokranantaja tekee Vuokrakohteeseen liittyviä lisäinvestointeja ("Lisäinvestoinnit") vuokra-ajan kuluessa. Tätä tarkoitusta varten lisäinvestoinneilla tarkoitetaan Vuokranantajan Vuokrakohteessa suoritettavia töitä varten tekemiä investointeja (sisältäen mahdolliset kiinteistön vierellä olevien maiden hankkimiset), minkä tuloksena Vuokralaisen vuokraama alue kasvaa.

Vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan tarkoin ja vilpittömässä mielessä Vuokralaisen kanssa kaikista niistä Lisäinvestoinneista, joita Vuokralainen on vaatinut sekä kaikista mahdollisista Vuokralaiselle aiheutuvista lisävuokrasta, jotka johtuvat Lisäinvestoinneista siten, että samalla otetaan joustavasti huomioon Vuokralaisen tarpeet liiketoiminnan kehittämiseksi ja Vuokranantajan mahdollisuus hyödyntää investointeja tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin. Vuokralaisen Vuokranantajalle esittämä projekti ja investointisuunnitelma muodostavat perusteen neuvotteluille. Osapuolten on sovittava Vuokranantajan tekemistä Lisäinvestoinneista aiheutuvasta lisävuokran määrästä käytävissä neuvotteluissa niitä samoja periaatteita noudattaen, joita sovellettiin vuokrasuhdetta perustettaessa vuokrakauden alkaessa.

Mikäli osapuolet eivät saavuta sopimusta Lisäinvestoinneista tai niistä aiheutuvasta lisävuokrasta, Vuokralainen voi sitoutua omalla kustannuksellaan Vuokrakohteessa olevien rakennusten ja rakennelmien laajentamiseen edellyttäen, että laajennukset eivät olennaisesti alenna Vuokrakohteen arvoa. Epäselvyyksien välttämiseksi Vuokralaisen suoritettua laajennuksia omalla

kustannuksellaan, siirtyy myös niiden (ellei toisin ole erikseen sovittu) omistusoikeus Vuokralaiselle eikä johda vuokrankorotuksiin.

Kohta 7.6 (toteutettaessa korjauksia, kunnostamisia ja muutoksia) soveltuu mutatis mutandis kaikkiin suoritettuihin töihin, joiden tarkoituksena on muuttaa Vuokrakohteella olevia rakennuksia.

## 9. VAKUUTUS

Vuokranantaja on velvollinen ottamaan Vuokralaisen kustannuksella Vuokrakohteeseen täyden arvon kattavan kiinteistövakuutuksen. Vuokranantajan on pidettävä vakuutusta voimassa vuokrakauden ajan ja toimitettava vuosittain vakuutusehdot Vuokralaiselle. Siinä tapauksessa, että Vuokralainen pitää vakuutusmaksua liian korkeana, Vuokralainen voi hankkia vastaavan vakuutuksen toiselta hyvämäineiseltä vakuutusyhtiöltä.

Vuokralainen on vakuutusvastuussa Vuokrakohteessa olevasta omasta ja hallussaan olevasta kolmannen omaisuudesta. Vuokralainen on myös vakuutusvastuussa Vuokrakohteessa suorittamastaan liiketoiminnastaan sekä pitämään vakuutukset voimassa vuokrakauden ajan.

Vuokranantaja on vastuussa hankkia keskeytysvakuutus (omalla kustannuksellaan) vuokratoimintaa varten sekä pitämään vakuutukset voimassa vuokrakauden ajan.

## 10. VUOKRAKOHTEN TUHOAUTUMINEN TAI VAHINGOITTUMINEN

Vuokrakohteen tuhoutuessa tai vahingoittuessa Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan tai rakentamaan Vuokrakohteen uudestaan. Vuokrakohte on tällöin rakennettava uudelleen tai korjattava sitä kuntoa vastaavaksi, kuin Vuokrakohte oli ennen vahingoittumistaan tai sellaiseksi, kuin osapuolet yhdessä sopivat. Vuokranantaja on velvollinen käyttämään kaikki vakuutusyhtiöltä saamansa korvausvarat Vuokrakohteen uudelleen rakentamiseen tai korjaamiseen.

Tämä Vuokrasopimus pysyy voimassa muuttumattomana huolimatta Vuokrakohteen tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta tai viranomaisen kieltäessä Vuokrakohteen käyttämisen (tai osan

siitä) tässä Vuokrasopimuksessa mainittuun tarkoitukseen. Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan Vuokranantajalta vahingonkorvausta Vuokrakohteen tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta, ellei Vuokrakohteen tuhoutuminen tai vahingoittuminen ole aiheutunut Vuokranantajan toiminnasta tai tämän syyksi luettavasta virheestä. Vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa laskee kuitenkin Vuokrakohteen korjaamisen aikana sen mukaisessa suhteessa, kuin Vuokralaisella ei ole mahdollisuutta käyttää Vuokrakohtetta tarkoituksensa mukaisesti.

## 11. MUUT OMAISUUDEN KÄYTTÖÖN LIITTYVÄT ASIAT

### 11.1 Ympäristö

Vuokralainen vakuuttaa, että Vuokrakohteeseen liittyvät toiminnot - siitä riippumatta ovatko ne Vuokralaisen toimintoja tai sellaisten vuokralaisten toimintoja, joille Vuokralainen on jälleenvuokrannut tilaa – suoritetaan ja tullaan suorittamaan sen hetkistä ympäristölainsäädäntöä, muita valtiovallan antamia ympäristöön liittyviä ohjeita sekä määräyksiä noudattaen niin Vuokralaisen kuin jälleenvuokralaisen taholta.

Osapuolet eivät ole tietoisia mistään Vuokrakohteeseen liittyvästä pilaantumisesta. Vuokralainen vapauttaa Vuokranantajan kaikesta vastuusta, johon Vuokranantaja saatettaisiin velvoittaa Vuokralaisen jättämättä noudattamatta lainsäädäntöä tai muuta Vuokralaista sitovaa sääntelyä, mukaan lukien mutta ei poissulkien, vahingot, yhteisösakot, maksut ja sakot.

Kuitenkin, mikäli asianmukainen viranomainen vaatii Vuokrakohteen maa-alueen puhdistamista tämän Vuokrasopimuksen Vuokra-aikana, Vuokranantajan on suoritettava tällaiset puhdistustyöt omalla kustannuksellaan. Siinä tapauksessa, että pilaantuminen on tapahtunut 1.9.2020 jälkeen, Vuokranantaja on oikeutettu vaatimaan puhdistuskuluja Vuokralaiselta, mikäli pilaantuminen on aiheutunut Vuokralaisesta johtuvasta syystä.

### 11.2 Parkkialueet

Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokrakohteella sijaitsevia parkkialueita. Parkkialueiden käytöstä ei veloiteta erikseen. Vuokralainen vastaa piha-alueiden ja pysäköintialueiden kunnossapidosta.

### 11.3 Mainos- ja muut kyltit

Vuokralainen voi kiinnittää kylttejä, neon -kylttejä jne rakennuksen seinään tai muihin paikkoihin viralliset ohjeet ja luvat huomioiden. Vuokralainen voi hankkia tarvitsemansa luvat omalla kustannuksellaan. Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle tämän pyynnöstä valtuutus ja muut tarvittavat asiakirjat tarvittavia lupahakemuksia ja muita ilmoituksia varten.

### 11.4 Avaimet

Vuokralainen on vastuussa omasta ja henkilökuntansa puolesta säilyttämään Vuokrakohteen avaimia huolellisesti. Mikäli avaimet kuitenkin katoavat tai ne varastetaan, Vuokralainen vastaa kaikista katoamisesta tai varkaudesta aiheutuvista kustannuksista, mukaan lukien lukkojen vaihdosta aiheutuvista kuluista.

### 11.5 Jätehuolto

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan Vuokrakohteen jätehuollosta sekä tämän liiketoiminnasta aiheutuvasta jätehuollosta. Vuokralaisen on noudatettava kaikkia sääntöjä ja ohjeita jätehuoltoon liittyen. Vuokralainen vastaa myös omalla kustannuksellaan tämän liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvista ongelmajätteistä sekä niiden loppusijoittamisesta.

### 11.6 Rakennusten turvallinen käyttö

Vuokralaisen on käytettävä rakennuksia asianmukaisesti sekä otettava huomioon työturvallisuutta, terveyttä sekä puhtautta jne koskevat säännöt ja ohjeet. Vuokralainen vastaa omasta turvallisuudestaan käyttäessään rakennuksia ja tämän on valvottava, että niin henkilökunta, asiakkaat kuin vierailijatkin noudattavat näitä sääntöjä.

### 11.7 Järjestyssäännöt

Vuokralaisen ja henkilökunnan on noudatettava omaisuuden järjestyssääntöjä sekä muita annettuja sääntöjä ja ohjeita.

### 11.8 Muutokset paikallisessa ympäristössä

Vuokranantajan on informoitava Vuokralaista välittömästi tiedon saatuaan kaikista mahdollisista vireillä olevista muutoksista ja

suunnitelmista, jotka koskevat ympäröivää aluetta. Sama koskee rakennus- ja poikkeuslupia, joissa Vuokranantajalle on annettu mahdollisuus tulla kuulluksi. Vuokranantajan on huomioitava Vuokralaisen perustellut mielipiteet sekä vaatimukset suunnitteluun ja lupa-asioihin liittyen sekä pyrittävä täyttämään ne kykynsä mukaan mahdollisimman hyvin.

## 12. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA JÄLLENVUOKRAUS

Vuokranantajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Vuokrasopimusta kolmannelle ilman Vuokralaisen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta paitsi, milloin koko Vuokrakohde siirtyy uudelle omistajalle, edellyttäen, että uusi omistaja hyväksyy tämän Vuokrasopimuksen ehdot ja sitoutuu noudattamaan näitä ehtoja Vuokranantajana.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Mikäli Vuokranantaja on antanut suostumuksensa siirrolle, uusi Vuokralainen on vastuussa tämän vuokraoikeuden velvoitteista suostumuksen antamisesta lähtien, ellei siirron hyväksymisen yhteydessä ole toisin sovittu.

Vuokralaisella on oikeus siirtää ja jälleenvuokrata Vuokrakohde (tai osa siitä) yrityksille, jotka kuuluvat Vuokralaisen kanssa samaan ryhmään tai kolmansille osapuolille edellyttäen, että jälleenvuokrattujen rakennusten käyttö perustuu tämän Vuokrasopimuksen ehtojen noudattamiseen. Huolimatta huoneistojen jälleenvuokrauksesta Vuokralainen on kuitenkin vastuussa kaikista tässä Vuokrasopimuksessa säädetyistä velvoitteista Vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin ole sovittu.

## 13. POISMUUTTOPÄIVÄ

Poismuuttopäivä on vuokra-ajan viimeinen päivä (tai mahdollisen pidennetyn vuokra-ajan).

Ellei toisin ole kirjallisesti sovittu, vuokralainen on sopimuksen päättyessä oikeutettu poistamaan omalla kustannuksellaan kalusteet, koneet ja laitteet, neon -valot, tarrat, kyltit jne, jotka eivät kuuluneet Vuokrakohteeseen edellyttäen, että Vuokralainen omalla kustannuksellaan korjaa ja siivoaa kaikki poismuutosta aiheutuneet epäsiisteydet.

#### 14. ILMAISUKIELTO

Vuokralainen ja kaikki rakennuksia käyttävät pidättäytyvät ilmaisemasta mitään Vuokrakohteeseen liittyviä turvallisuusasioita kolmannelle. Tämä ilmaisukielto pysyy voimassa tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin.

Vuokranantaja ei saa ilmaista tämän Vuokrasopimuksen sisältöä tai muita tietoja koskien Vuokralaista sekä Vuokralaisen kanssa samaan ryhmään kuuluvia muita yrityksiä, heidän asiakkaitaan tai yhtiökumppaneitaan eikä mitään liikesalaisuuksia. Tämä ilmaisu kielto pysyy voimassa tämän Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeenkin.

#### 15. VUOKRAUKSEN REKISTERÖINTI

Vuokranantaja lupaa Vuokralaiselle hakevansa tämän Vuokrasopimuksen Vuokralaiselle antamille oikeuksille rekisterimerkintää (etusijalle) kiinteistörekisteriin.

#### 16. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Asiasta, josta ei ole tässä Vuokrasopimuksessa sovittu mitään, sovelletaan Liikehuoneistojen Vuokrauksesta annettua lakia.

#### 17. RIITOJEN RATKAISU

Kaikki tähän vuokrasopimukseen liittyvät riitaisuudet käsitellään ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin ja toissijaisesti Vuokrakohteen sijaintipaikan alioikeudessa.

#### 18. SOPIMUKSEN KOPIOT

Tämä sopimus on tehty kaksin yhtäläisin kappalein, yksi kummallekin osapuolelle.