

PUOLUSTUSKIINTEISTÖJEN KOKONAISVUOKRAUKSEN VAKIOEHDOT

1 Vuokrauskohde

1.1 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokralainen on velvollinen säilyttämään vuokrauskohteen kunnan vuokrasopimuksessa sovitun mukaisena.

Vuokranantaja ei vastaa vaikutusmahdollisuksiensa ulkopuolella olevan seikan aiheuttamasta tai vuokralaisesta johtuvasta vahingosta.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä taikka kiinteistön hoidon kannata tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. syistä.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa muu kuin edellä tarkoitettu korjaus- tai muutostyö ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen työn aloittamista. Vuokralaisella ei ole edellä sanotuissa tapauksissa oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen muista kuin olennaisista puutteellisuuksista vuokrauskohteen kunnossa. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokralaisen pyynnöstä tehtävistä muutostöistä eikä vuokrauskohteessa tehtävien huolto- ja vastaavien töiden johdosta.

Vuokrauskohteeseen voi kuulua rakennuksiin liittyvä maa-alue, joka määritellään tarvittaessa vuokrasopimukseen kuuluvalla tai siitä erillisellä karttaliitteellä.

1.2 Toimitilapalvelut

Vuokralainen vastaa omista toimitilapalveluistaan.

Vuokralaisella on mahdollisuus sopia toimitilapalveluista erillisellä sopimuksella vuokranantajan kanssa, mikäli vuokranantaja järjestää vuokrauskohteeseen nämä palvelut.

1.3 Edelleenluovutus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta, edelleen vuokrata vuokrauskohdetta tai alivuokrata sen osaa toiselle. Siirtokielto koskee myös vuokraoikeuden siirtoa liikkeen luovutuksen yhteydessä.

Ellei erikseen toisin sovita, sopimussiirron edellytyksenä on, että valtion ulkopuolinen uusi vuokralainen toimittaa vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen siirtymistä asiakirjat, jotka osoittavat kohdan **6.6** mukaisen vakuuttamisvelvoitteen täyttämisen.

Ellei erikseen toisin sovita, edelleen- ja alivuokraustilanteissa ensivuokralainen vastaa siitä, että valtion ulkopuolinen edelleenvuokralainen ottaa ja pitää voimassa riittävän vastuuvakuutuksen kohdan **6.6** mukaisesti.

1.4 Muutostyöt

Vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutostyöt ovat täysimääräisesti vuokravaikutteisia ja niistä sovitaa kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista.

Vuokralainen maksaa sopimuksen mukaista vuokraa myös tällaisen muutostyön ajalta, vaikka vuokrauskohde ei tällöin olisi kokonaisuudessaan käytettävissä.

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisen suorittamien muutos- ja korjaustöiden osalta vuokrasopimuksen osapuolten tulee ennen vuokranantajan luvan myöntämistä yhteistyössä

määritellä konkreettiset vaatimukset työssä käytettäville rakennusmateriaaleille ja -tarvikkeille sekä valittaville laitteille. Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaustöistä. Töihin liittyvät suunnitelmat on toimitettava vuokranantajalle sovituilta osin viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan vaatimuksesta palautettava kustannuksellaan vuokrauskohteeseen suorittamia muutostöitä edeltäneeseen tilaan. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus tehdä tämä ennallistaminen vuokralaisen kustannuksella. Mikäli vuokranantaja ei vaadi vuokrauskohteen ennallistamista, jäävät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

Edellä sanotun lisäksi vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan ennallistaa vuokrauskohteeseen tekemänsä muutostyö haluamassaan laajuudessa vuokrasuhteen päättyessä, mikäli sitä ei ole erikseen ennen muutostöiden aloittamista kielletty.

2 Vuokrauskohteen käyttö

2.1 Vuokralaisen toiminta

Vuokralainen vastaa siitä, ettei vuokrauskohteessa harjoitettu toiminta tai vuokralaisen toiminnassaan käyttämät materiaalit taikka aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa ympäristölle, rakennukselle, rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille. Vuokralaisen tulee huolehtia, että vuokrauskohteessa harjoitettavasta toiminnasta ei aiheudu kohteen käyttötarkoituksesta poikkeavaa melu-, haju-, savu- eikä muuta vastaavaa haittaa. Tupakointi on vuokrauskohteessa ja rakennuksessa kielletty muualla, kuin sille erikseen osoitetuilla paikoilla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrauskohteessa mahdollisesti käytettyjen räjähteiden/räjähtävän materiaalin, ns. ABC-aineiden ja muiden vastaavien aineiden aiheuttamista vahingoista tuotuksesta riippumatta.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauskohteessa vallitseva yleinen siisteys ja järjestys mahdollistavat riittävän ja asianmukaisen siivouksen ja puhtaanapidon.

2.2 Vuokrauskohteen ja rakennusten yhteisten tilojen käyttäminen

Vuokralaisen tulee noudattaa paloturvallisuusmääräyksiä ja pitää hätäpoistumistiet vapaina. Monikäyttäjätaloissa vuokralaisen tulee säilyttää omaisuutensa hallitsemallaan vuokrauskohteella.

2.3 Vastuujat

Vuokrauskohteen sekä sen rakenteiden, laitteiden ja vastaavien perustaminen, ylläpito ja uusiminen määräytyvät vastuujataulukon mukaisesti. Jollei sopimuksessa tai vastuujataulukossa ole muuta sovittu, vuokranantaja vastaa vuokrauskohteesta, sen rakenteista, kiinteistön laitteista ja yleisvalaistuksesta sekä vuokrauskohteen ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa vuokrauskohteen kiinteistöverosta.

Jollei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu, vuokralainen vastaa pelastussuunnitelman laatimisesta ja täytäntöönpanosta. Jollei muuta ole sovittu, vuokralainen vastaa myös toimintaansa palvelevien varusteiden, omien kalusteidensa, laitteiden, opasteiden ja muiden vastaavien ylläpidosta ja uusimisesta.

Vuokrauskohteen ylläpitoon kuuluvat kiinteistöhoito- ja huolto sekä kunnossapito. Kiinteistöhuollolla vuokrauskohteeseen pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon taso määräytyy vuokranantajan normaalin kunnossapidon tason mukaisesti rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan tarvittaessa osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa.

Vuokranantaja päättää suoritettavista peruskorjauksista ja -parannuksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

Jos vuokranantaja on velvollinen korvaamaan kolmannelle henkilö-, esine- tai muita vahinkoja, joiden syynä on virhe tai muu vuokralaisen tai vuokralaisen palveluntuottajan syyksi luettava seikka, vuokralai-

nen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle hyvityksenä tämän maksamaa korvausta vastaavan määrän kokonaisuudessaan. Vastaava korvausvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

2.4 Vuokrauskohteen siivous ja puhtaanapito

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrauskohteen riittävästä ja asianmukaisesta puhtaanapidosta. Puhtaanapidon ohjelma käydään läpi vuosittaisessa kohdekohtaisessa asiakastapaamisessa tai muussa asiakastapaamisessa.

2.5 Normaalit käyttöajat

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokrauskohtetta 24 tuntia vuorokaudessa, vuoden jokaisena päivänä.

2.6 Sisäolosuhteet

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrauskohteessa on kohteen käyttötarkoitukseen nähden asianmukaiset sisäolosuhteet normaaleina käyttöaikoina. Mikäli vuokralainen haluaa poiketa sovitusta sisäolosuhdetasosta tasoa parantavasti, vastaa vuokralainen poikkeaman aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti. Vuokralaisen edustajan tulee esittää pyyntö vuokranantajalle kirjallisesti.

2.7 Vuokrauskohteen ympäristövastuut

Vuokralaisen tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien ja muun ympäristölle tai terveydelle haitallisen aineen joutuminen vuokrauskohteen maaperään, pohjaveteen, rakennuksiin ja rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti.

Mikäli vuokralaisen, edelleenvuokralaisen tai alivuokralaisen toiminnasta on aiheutunut vuokrauskohteen ympäristön pilaantumista tai roskaantumista, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen puhdistamisesta ja siivoamisesta kulloinkin voimassa olevien säädösten ja toimivaltaisen ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla vuokrauskohteen jatkokäytön edellyttämä taso huomioon ottaen.

Mikäli on tiedossa tai on syytä epäillä, että rakennuksiin tai rakenteisiin on joutunut vuokralaisen, edelleenvuokralaisen tai alivuokralaisen toiminnan seurauksena kemikaaleja tai muita haitta-aineita,

vuokralainen on velvollinen toteuttamaan kustannuksellaan tarvittavat haitta-aineselvitykset ja niiden perusteella tarvittavat kunnostustoimenpiteet kohteen saattamiseksi vähintään siihen tasoon kuin se oli vuokra-ajan alkamishetkellä, ellei toisin sovita. Mikäli vuokrauskohte on kuitenkin jo tätä ennen ollut vuokralaisen hallinnassa, vuokralainen vastaa kunnostamisesta hallinta-ajan alkamishetkellä olleeseen tasoon, ellei toisin sovita.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetut velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia, puhdistaa ja siivota pilaantunut tai roskaantunut alue taikka haitta-ainepitoinen rakenne vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Mikäli tällä vuokrasopimuksella uusitaan aiemmin voimassa ollut vuokrasopimus, on edellä todettu vuokralaisen puhdistamis-, siivous- ja kunnostusvastuu voimassa vastaavasti vuokralaisen tai tämän alitai edelleenvuokralaisten vuokrauskohteessa aieman vuokrasopimuksen nojalla harjoittaman toiminnan ajalta.

2.8 Viranomais määräykset

Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen aikana sekä, jos vuokralainen on hallinnoinut vuokrauskohtetta jo ennen tätä, tänä aikana kiinteistöön liittyvien säädösten, viranomaismääräysten ja lupien muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista ottaen lisäksi huomioon, mitä Valtion vuokrakäsikirjassa on todettu.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot.

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen irtisanominen tulee aina tehdä kirjallisesti ja allekirjoitettuna.

Vuokralaisen tulee toimittaa irtisanomisilmoitus vuokranantajan kirjaamoon tai mikäli tällaista ei ole, vuokrasopimuksen yhteyshenkilölle.

Vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen aikaisintaan vuokra-ajan alkamista edeltävän kuukauden aikana, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei vuokrasopimuksessa toisin sovita.

3.2 *Investoinnin jäännösarvon maksaminen*

Vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokrasopimuksessa sovittua jäännösarvoa, mikäli vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen päättymään.

Vuokralainen ei myöskään ole velvollinen maksamaan em. jäännösarvoa, mikäli vuokranantaja myy vuokrauskohteen ja vuokrauskohteeseen muuttuu ns. edelleenvuokrauskohteeksi, jossa nykyinen vuokranantaja siirtyy uuden omistajan vuokralaiseksi, joka vuokraa tämän sopimuksen mukaisen vuokrauskohteen edelleen nykyiselle vuokralaiselle.

3.3 *Vuokrasuhteen päättyminen*

Vuokrasopimuksen päättyessä ja viimeistään poismuuttopäivään mennessä, vuokralaisen on poistettava vuokrauskohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa ja kolmannen omaisuus ja jätettävä vuokrauskohteeseen siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokrauskohteessa pidetään poismuuton yhteydessä katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioiden ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden katselmuksissa havaittujen puutteellisuuksien ja vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokrauskohteen avaimet muuttopäivänä vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus hävittää vuokralaisen kustannuksella vuokrauskohteeseen muuttopäivän jälkeen jätetty omaisuus tai menetellä omaisuuden suhteen muutoin parhaaksi katsomallaan tavalla ja veloittaa vuokralaiselta vuokrauskohteen vuokraa vastaava korvaus siltä ajalta, jonka vuokrauskohteeseen ei

ole ollut vuokranantajan käytössä laiminlyönnin johdosta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli vuokralainen haluaa rajoittaa vuokrauskohteen vapaata käyttöä (ml. myynti) vielä vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, tulee vuokralaisen ilmoittaa tästä samalla, kun se irtisanoo vuokrasopimuksen (pl. erikseen sovittavat rasitteet ja käyttöoikeudet). Ilmoituksen perusteella sovitaan miltä osin vuokralainen vastaa vuokranantajalle rajoittamisesta aiheutuvista kustannuksista ja tulonmenetyksistä (esim. estää vuokrauskohteen/sen osan myynnin tai vuokrauksen ulkopuoliselle). Vuokralaisella ei ole oikeutta kohteen käyttöön tänä aikana.

4 **Vuokra ja erilliskorvaukset**

4.1 *Vuokranmaksu*

Vuokran maksaminen alkaa viimeistään silloin, kun vuokrauskohteeseen on vuokrasopimuksen mukaisesti luovutettu vuokralaisen hallintaan.

4.2 *Oman pääoman kustannuksen muutos*

Mikäli vuokranantajan oman pääoman kustannus muuttuu valtion vuokrausjärjestelmään liittyvien linjausten johdosta, on vuokranantajalla oikeus muuttaa vuokraa vastaavasti ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokralaiselle vähintään 12 kuukautta ennen tapahtuvaa vuokran muutosta.

4.3 *Erilliskorvaukset*

Vuokrasopimuksella voidaan sopia arvioituun tai mitattuun kulutukseen perustuvia erilliskorvauksia. Erilliskorvausten suuruus tarkistetaan tariffien ja/tai todellisen kulutuksen muuttuessa. Muutoksesta ilmoitetaan vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yksi (1) kuukausi ennen muutoksen voimaantuloa.

4.4 *Arvonlisävero*

Mikäli vuokrasopimus on arvonlisäverollinen, noudatetaan seuraavia ehtoja:

Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja–vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja

arvonlisäverolain 4 luvun 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

4.5 Uudet verot ja maksut

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut tai olemassa olevien verojen ja maksujen muutokset voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan ja käyttökorvauksiin.

4.6 Perintäkulut

Viivästyskoron lisäksi vuokralainen maksaa perinnästä aiheutuvat kulut.

5 Yhteistoiminta ja ympäristötavoitteet

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjä pyrkivät pitämään vuokranantajan aloitteesta vähintään kerran vuodessa kohdekohtaisen asiakastapaamisen, jossa käsitellään vuokrauskohteeseen liittyvien muiden asioiden lisäksi myös ympäristötavoitteet ja muut ympäristöön liittyvät asiat.

5.2 Vuokrauskohteen ekotehokas käyttö

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjä pyrkivät toiminnassaan ja hyvässä yhteistyössä kiinteistöstä ja sen käyttämisestä aiheutuvien haitallisten ympäristövaikutusten vähentämiseen ja asettavat tässä tarkoituksessa toiminnalleen tavoitteita sekä sopivat niiden saavuttamiseksi tarpeellisista toimintatavoista.

Vuokrasopimuksen osapuolet toimivat hyvässä yhteistyössä minimoidakseen vuokrauskohteen energiankulutuksen, kasvihuonekaasupäästöt, vedenkulutuksen sekä negatiiviset vaikutukset vuokrauskohteen sisäolosuhteisiin.

Säästöjen aikaansaamisen motivoimiseksi ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi vuokrasopimuksen osapuolten edustajat asettavat mahdollisuuksien mukaan kullekin vuodelle tarkennetut ympäristötavoitteet ja pyrkivät parantamaan ympäristösuorituskykyä verrattuna edellisen vuoden toteumiin ja osapuolten yhteisiin tavoitteisiin. Tavoitteita tarkistetaan vuosittain siten, että tavoitteena on jatkuva parantaminen teknisten reunaehtoien puitteissa.

5.3 Energia- ja ekotehokkuus

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjä pyrkivät mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen kaikessa toiminnassaan taloudelliset ja tekniset reunaehdot huomioiden.

Vuokralaisella on velvollisuus hallita toimintansa ympäristövaikutuksia.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että ylläpidossa ja korjauksissa huomioidaan energiatehokkuus ja ympäristönäkökulmat aina, kun se on kohtuullisin kustannuksin mahdollista.

Mikäli vuokrauskohteeseen tulee suoritettavaksi muuttuvista energiatehokkuuteen tai ekotehokkuuteen liittyvistä viranomaisnormeista tai esim. yleisestä teknisestä kehityksestä tai ikääntymisestä yms. johtuvia korjauksia, muutoksia tai lisätoimia, sopivat osapuolet näistä erikseen.

Osapuolet sitoutuvat ottamaan huomioon tämän sopimuksen mukaiset energia- ja ekotehokkuustavoitteet ja niiden saavuttamiseksi sovitut velvoitteet hankkiessaan palveluita sekä käyttäessään alihankkijoita. Osapuolet vastaavat käyttämiensä alihankkijoiden toiminnasta tältä osin niin kuin omastaan.

Uusiutuvien energialähteiden käytössä noudatetaan valtioneuvoston ohjeita ja määräyksiä.

5.4 Vesi

Vuokrasopimuksen osapuolet pyrkivät minimoimaan veden käytön vuokrauskohteessa. Käyttövesiverkoston ja vesikalusteiden kunto sekä asetukset pidetään tasolla, joka mahdollistaa alhaisen vedenkulutuksen.

5.5 Jätteet

Vuokralainen sitoutuu aktiivisesti vähentämään omasta toiminnastaan syntyvän jätteen määrää ja

haitallisuutta. Vuokralainen sitoutuu lajittelemaan jätteen kunnallisten määräysten tai vuokranantajan erikseen antamien ohjeiden taikka vastuurajataulukossa mahdollisesti sovitun mukaisesti.

Syntyvän jätteen osalta pyritään ensisijaisesti jätteen uudelleen käyttämiseen tai kierrättämiseen alueen jätehuoltojärjestelyt huomioon ottaen tai, ellei tämä ole mahdollista, muuhun hyödyntämiseen ennen sijoittamista loppukäsittelyä varten.

6 Muut ehdot

6.1 Turvallisuussopimus

Mikäli osapuolten välillä on voimassa erillinen turvallisuussopimus, noudatetaan kulloinkin voimassa olevan turvallisuussopimuksen ehtoja osana tätä vuokrasopimusta, ellei turvallisuussopimuksessa tai tässä vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu.

6.2 Varautuminen

Erillisessä sopimuksessa tai tämän sopimuksen liitteessä on voitu sopia korotettu kiinteistönhoidon- ja -huollon sekä kunnossapidon tasosta tai muista normaaliolojen häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa noudatettavista varautumisen erityisistä sopimusehdoista, joiden aiheuttamat kustannukset sisältyvät vuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan. Palvelusopimuksella tai vuokrasopimuksen muutosliitteellä vuokralainen voi lisäksi tilata edellä mainittuja palveluita erikseen.

6.3 Valtionhallinnon tilatiedot

Mikäli vuokralaisen tulee Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (465/2023), valtioneuvoston asetuksen (242/2015) tai muun voimassa olevan säädöksen nojalla toimittaa tietonsa valtionhallinnon tilatietokantaan, osapuolet määrittelevät kohteen käyttötarkoituksenvyöhykkeet valtion tilatietokannassa, jossa oleva tieto on kummankin osapuolen käytettävissä, ellei viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetusta laista muuta johdu.

Edellä mainittu koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen muutoin toimittaa tietonsa valtionhallinnon tilatietokantaan.

6.4 Puun- ym. myyntitulot

Vuokrauskohteen puunmyyntitulot ja muut luonnonvarojen myyntitulot kuuluvat vuokranantajalle.

6.5 Hoitokunnat, metsästys- ja kalastusoikeudet

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokraamiinsa kiinteistöihin liittyviä yhteisiä maa- ja vesialueita sekä teitä ja vesireittejä toimintaansa yhteisalueen sääntöjen mukaisesti. Vuokralainen voi paikallisesti sopia suoraan yhteisalueen hoitokunnan tai muun päätöksiä tekevän kanssa yhteisalueen sääntöihin nähden poikkeavasta käytöstä vastaten myös mahdollisista kustannuksista. Vuokralaisella on oikeus päättää vuokrauskohteen kalastus- ja metsästysoikeuksista paikallisten sääntöjen puitteissa huolehtien hoitovelvoitteista ja -maksuista, ellei laista muuta johdu.

6.6 Vakuutukset

Valtion ulkopuolinen vuokralainen sitoutuu ottamaan toiminnalleen riittävän suuruisen vastuuvakuutuksen ja pitämään sen voimassa koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

6.7 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen osalta

Vuokralaisen tulee tehdä kirjallinen ilmoitus vuokranantajalle viipymättä tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokrauskohteelle tai vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus tai muita vastuita tai velvollisuuksia vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja.

Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

Osapuolet sopivat puhevallan käyttämisestä tapauskohtaisesti.

Mikäli vuokrauskohteella aiheutuu vahinkoa ainoastaan vuokralaisen omaisuudelle, ilmoitusta ei tarvitse tehdä ja puhevaltaa ko. asioissa käyttää vuokralainen, ellei toisin sovita.

Mikäli pelastusviranomainen tekee pelastuslain 40 §:ssä tarkoitetun päätöksen pelastustoiminnan lopettamisesta arkipäivänä klo 16–08 välisenä aikana, lauantaina tai pyhäpäivänä, on vuokralaisella oikeus vastaanottaa pelastusviranomaisen päätös kiinteistön

omistajana toimivan vuokranantajan puolesta. Vuokralaisella on ilmoitus vastaanotettuaan velvollisuus huolehtia mainitussa lainkohdassa tarkoitettujen välittömästi tarpeellisista jälkiraivaus- ja -vartiointitoimenpiteistä. Osapuolet sopivat kaikissa tapauksissa muista kuin välittömästi tarpeellisista jälkiraivaus- ja -vartiointitoimenpiteistä erikseen.

6.8 Henkilötietojen käsittely

Mikäli vuokranantaja käsittelee vuokralaisen henkilötietoja tähän vuokrasopimukseen perustuvien palveluiden tuottamiseksi, noudatetaan henkilötietojen käsittelyssä vuokralaisen ja vuokranantajan välillä tehtyä henkilötietojen käsittelysopimusta. Käsitelyn luonne ja tarkoitus, rekisteröityjen ryhmät sekä käsiteltävät henkilötiedot on kuvattu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa käsittelytoimien kuvauksessa. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat tarvittaessa päivittää kirjallisesti (ml. sähköpostitse) liitteen tietoja. Liitteen päivitys ei ole vuokrasopimusmuutos.

Henkilötietojen käsittelyssä käytettävät hyväksytyt alihankkijat nimetään vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä tai muutoin osapuolten välillä kirjallisesti. Vuokralaisella on perustellusta syystä oikeus vastustaa alihankkijan käyttöä.

Vuokranantajan vastuulla oleva seloste käsittelytoimista on nähtävillä osoitteessa www.senaatti.fi/tietosuoja.

6.9 Sähkönjohtajuus

Vuokranantaja määrittää sähkön käytönjohtajat omissa verkoissa, ellei asiasta muuta sovita. Kohteessa voi olla vuokralaisen omia verkostoja, joiden sähkön käytönjohtajuudesta / sähkön käytönjohtajien nimeämisestä vuokralainen vastaa itse.

6.10 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

6.11 Ilmoitukset ja suostumukset

Sopimukseen liittyvät ilmoitukset ja suostumukset tehdään ja annetaan myös kirjallisesti esim. sähköpostitse.

6.12 Erimielisyydet ja suhde lainsäädäntöön

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan vuokralaisen ja vuokranantajan välisillä neuvotteluilla.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia toimivaltaisen tuomioistuimen ratkaistavaksi. Liikelaitoksen ja sen kanssa samaan oikeushenkilöön kuuluvien vuokralaisten välisissä sopimuksissa sovelletaan hallintolain 66 §:n säännöstä hallintosopimusta koskevista riidoista.

Osapuolet sopivat, että muutoin sopimuksen osalta noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995).
