VUOKRASOPIMUS

Kinland V B Oy

ja

Kemijärven kaupunki

Kiinteistön ja rakennusten osalta

SISÄLLYS

1. VUOKRAKOHDE....1
2. VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖ....1
3. VUOKRA-AIKA....2
4. VUOKRA....2
5. YLLÄ- JA KUNNOSSAPITO, KORJAUS JA UUSIMINEN....4
6. TURVALLISUUS, JÄTTEET, VIRANOMAISVAATIMUKSET....5
7. VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ TARVITTAVIA TÖITÄ....6
8. VUOKRAKOHTEEN MUUTOSTYÖT....6
9. VUOKRANANTAJAN PÄÄSY- JA TARKASTUSOIKEUS....7
10. VAKUUTUS....7
11. ALIVUOKRAUS JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN....7
12. TULIPALO/TUHO....8
13. VUOKRALAISEN VASTUU....8
14. VUOKRANANTAJAN VASTUU....9
15. VUOKRAKOHTEEN VAPAUTTAMINEN....9
16. VASTUULLISUUS....10
17. ILMOITUKSET....10
18. MUUTOKSET....11
19. ERITYISET MÄÄRÄYKSET....11
20. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU....11
21. TÄYTÄNTÖÖNPANO, SOPIMUKSEN OSAPUOLET....11

LIITTEET

LIITE 1 VUOKRAKOHTEEN ASEMA- JA POHJAKUVA

LIITE 2 VASTUUNJAKOTAULUKKO

Tämä **VUOKRASOPIMUS** ("**Sopimus**") on tehty X. huhtikuuta 2026 seuraavien osapuolten välillä:

(1) **Kinland V B Oy**, (y-tunnus: 2976693-1), ("**Vuokranantaja**"); ja

(2) **Kemijärven kaupunki** (y-tunnus: 0191717-9) ("**Vuokralainen**").

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä erikseen "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**".

TAUSTA

A. Vuokranantajalla on hallussaan kiinteistö 320-003-3050-0002 osoitteessa Jääsköntie 4, 98100 Kemijärvi sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset siten kuin **Liitteessä 1** on tarkemmin määritelty (jäljempänä **"Kiinteistö"** tai "**Vuokrakohde**").

B. Vuokranantaja haluaa vuokrata Vuokrakohteen Vuokralaiselle, ja Vuokralainen haluaa vuokrata Vuokrakohteen Vuokranantajalta.

C. Edellä esitetyn perusteella Osapuolet ovat sopineet seuraavista Vuokrasopimuksen ehdoista Vuokrakohteen vuokraamiseksi.

1. VUOKRAKOHDE

1.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokrakohteen kokoon ja laajuuteen. Vuokrakohde käsittää Kiinteistön kokonaisuudessaan ja se on tarkemmin määritetty ja eritelty **Liitteessä 1**. Mikäli Vuokrakohteen osalta määritetty pinta-ala poikkeaa todellisesta pinta-alasta, tällainen poikkeama ei oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen eikä Vuokranantajaa korotettuun vuokraan eikä aiheuta muutoksia sopimuksen muihin määräyksiin.

1.2 Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että Vuokrakohde vuokrataan sellaisenaan siinä kunnossa kuin se on Alkamispäivänä (määritelty kohdassa 3). Osapuolet ovat todenneet yhteisellä katselmuksella Vuokrakohteessa olevat viat ja puutteet, jotka on merkitty yhteiseen pöytäkirjaan ja joiden korjauksesta tai selvittämisestä on sovittu. Osapuolet toteavat, että Vuokrakohteessa ei ole Vuokra-ajan alkaessa sellaisia vikoja, jotka oikeuttaisivat Vuokralaisen esittämään vaatimuksia Vuokranantajaa kohtaan. Edellä mainittu ei koske piileviä virheitä.

1.3 Vuokranantaja on varmistanut, että Vuokrakohde on Alkamispäivänä kaikilta olennaisilta osiltaan kaikkien soveltuvien määräysten, asetusten ja rakennuslupien mukainen. Vuokralainen hakee toimintaansa varten tarvittavat luvat ja vastaa kaikista luvituksen kustannuksista, jotka aiheutuvat tällaisista tarkastuksista ja toimenpiteistä.

2. VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖ

2.1 Vuokrakohdetta saa käyttää vain päiväkotikäyttöön voimassa olevien kaavamääräysten mukaisesti. Vuokrakohteen muu käyttö on kiellettyä, ellei vuokranantaja ole etukäteen kirjallisesti antanut siihen lupaa. Vuokranantaja ei kuitenkaan saa perusteettomasti evätä lupaa.

2.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokrakohdetta käytetään aina ympäristö-, terveys-, sosiaali-, rakennus-, kaavoitus- ja muiden sovellettavien määräysten, asetusten ja lupien mukaisesti. Vuokralainen vastaa myös siitä, että luvat Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittamalle

toiminnalle ovat voimassa Vuokra-aikana (kuten määritelty kohdassa 3) ja Vuokralainen vastaa lisäksi lupiin liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen vastaa lisäkasi siitä, että hänellä on tarvittavat asiakirjat, jotka vahvistavat, että kaikkia lainmukaisia vaatimuksia on noudatettu.

3. VUOKRA-AIKA

3.1 Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokrasopimus ("**Vuokra-aika**") alkaa 1.1.2027 ("**Alkamispäivä**") ja on voimassa 31.12.2033 asti. Vuokrasopimusta ei voi irtisanoa kesken Vuokra-ajan, ellei tässä Sopimuksessa tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995, muutoksineen) toisin määrätä.

3.2 Vuokralaisella on yksinomaisen harkintansa mukaan mahdollisuus jatkaa Vuokra-aikaa kaksi (2) vuotta kerrallaan määräaikaisella vuokrakaudella tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin, ilmoittamalla Vuokranantajalle halustaan käyttää tätä mahdollisuutta viimeistään 12 kuukautta ennen meneillään olevan Vuokra-ajan päättymistä.

4. VUOKRA

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen vuokraa laskuja vastaan alla olevan kohdan 4.3 mukaisesti ("**Vuokra**"). Vuokrakohteen vuosivuokra on 91 200 euroa (ei sis. alv) ("**Perusvuokra**") vuodessa. Vuokrasuhteen Alkamispäivänä Vuokra on 91 200 euroa (ei sis. alv) vuodessa. Vuokraa voidaan tarkistaa ja muuttaa alla olevan kohdan 4.4 mukaisesti.

4.2 Erilliskorvaukset

Vuokralaisen on maksettava Vuokran lisäksi seuraavat Vuokrakohteeseen liittyvät erilliskorvaukset Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana:

(a) Arvonlisävero (ALV) siinä määrin kuin kulloinkin soveltuvassa lainsäädännössä määrätään (jos soveltuu).

(b) Kiinteistön täysarvovakuutus, maanvuokra sekä kiinteistövero.

(c) Kaikki mainitut vuokralaisen vastuulla olevat kiinteistöön liittyvät käyttö-, huolto-, korjaus- ja vaihtokustannukset siltä osin kuin Vuokranantaja veloittaa tai muutoin vastaa niistä. Epäselvyyksien välttämiseksi käyttökustannuksiin kuuluvat sähkö-, lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto-, vesi-, viemäri-, jätevesi-, jätehuolto-, vartiointi-, sisä- ja ulkosiivous-, mukaan lukien lumenpoisto- ja hiekoituskustannukset sekä tarvittavien tieto- ja telekaapeleiden vetäminen.

4.3 Vuokran laskutus

4.3.1 Vuokralainen maksaa Vuokran, mukaan lukien kaikki erilliskorvaukset, kuukausittain etukäteen (Vuokranantajan antamien laskujen perusteella) viimeistään kunkin kuukauden 1. päivänä edellyttäen, että Vuokranantaja on toimittanut laskun viimeistään 21 päivää aikaisemmin. Jos kuukauden 1. päivä ei ole pankkipäivä, maksu on suoritettava viimeistään seuraavana pankkipäivänä. Vuokralainen maksaa ensimmäisen Vuokran, mukaan lukien kaikki erilliskorvaukset Vuokranantajan antamaa laskua vastaan ensimmäisenä arkipäivänä Alkamispäivän jälkeen.

4.3.2 Mikäli Vuokran tai erilliskorvausten maksu viivästyy, Vuokralaisen on maksettava erääntyneelle summalle korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaista korkoa ja lisäksi korvausta kirjallisista maksumuistutuksista perintälain (513/1999, muutoksineen) mukaisesti. Epäselvyyksien välttämiseksi Osapuolet toteavat, että kunkin vuosineljänneksen 1. päivänä tai kohdan 4.3.1 mukaisena ensimmäisenä pankkipäivänä suoritettu maksu katsotaan suoritetuksi ajoissa, vaikka maksettu summa ei olisikaan Vuokranantajan käytettävissä samana päivänä.

4.3.3 Selvyyden vuoksi korostetaan, että Covid-19:stä johtuvat tilanteet, esimerkiksi Vuokralaisen liiketoimintaa ja Kiinteistön käyttöä rajoittavat päätökset, eivät vaikuta Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuteen. Vuokralaisella ei myöskään ole oikeutta vuokranalennukseen, korvaukseen ja/tai sopimuksen irtisanomiseen tämän seurauksena.

4.4 **Vuokran tarkistaminen**

4.4.1 Vuokra tarkistetaan vuosittain Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) perustuen, soveltamalla alla Kohdassa 4.4.2 asetettua kaavaa. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1. tammikuuta 2027, jonka jälkeen Vuokra tarkistetaan vuosittain tammikuun 1. päivä.

4.4.2 Vuokrantarkistuksen kaava on seuraava:

(i) Ensimmäinen perusindeksi on toukokuun 2026 elinkustannusindeksin pisteluku.

(ii) Tarkistusindeksi on vuokrantarkistusajankohtaa (1. tammikuuta) edeltävän marraskuun elinkustannusindeksin pisteluku. Edellisessä vuokrantarkistuksessa sovellettua tarkistusindeksiä käytetään aina seuraavan vuokrantarkistuksen perusindeksinä.

(iii) Vuokra tarkistetaan siten, että vuokrantarkistusajankohtana voimassa oleva Vuokra kerrotaan tarkistuskertoimella, joka lasketaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä (tarkistusindeksi / perusindeksi).

Vuokrantarkistuksen määrä saadaan vähentämällä näin laskettuun uuteen Vuokraan vuokrantarkistusajankohtana voimassa oleva Vuokra. Tämän jälkeen Vuokra nousee tai laskee edellä mainitun tarkistuksen mukaisesti.

Edellä esitetystä huolimatta Vuokra ei missään olosuhteissa alene. Kohdassa 4.1 määriteltyä Vuokraa korotetaan tämän Sopimuksen mukaisesti tehtävillä indeksitarkistuksilla, mutta Vuokraa ei alenneta indeksin laskun perusteella. Kunkin indeksitarkistuksen jälkeen määräytyvä Vuokra muodostaa uuden vähimmäisvuokran.

4.5 **Vuokravakuus**

4.5.1 Vuokralaisena toimii Kemijärven kaupunki, jonka ei tarvitse maksaa vuokravakuutta.

4.6 **Arvonlisävero (ALV)**

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrauskohteessa kuntapalautukseen oikeuttavaa toimintaa (ALVL 130 §). Jos arvonlisäverovelvollisen vuokrauksen edellytykset päättyvät vuokralaisesta tai kiinteistöllä mahdollisesti toimivasta palveluntuottajasta johtuvasta syystä, Vuokranantajalla on oikeus jyvittää muutoksesta johtuneiden arvonlisäverojen kustannukset (mukaan lukien mahdollinen kiinteistöinvestoinnin tarkastusvelvollisuus ja kiinteistöön kohdistuvat juoksevat kulut) kohdan 4.2 (a) mukaisesti.

5. YLLÄ- JA KUNNOSSAPITO, KORJAUS JA UUSIMINEN

5.1 Vuokralaisen vastuut

5.1.1 Ellei tämän Sopimuksen kohdan 5.2 perusteella nimenomaisesti toisin määrätä Vuokranantajan vastuulle kuuluvaksi, Vuokralainen vastaa täysimääräisesti ja omalla kustannuksellaan Vuokrakohteen kunnossapidosta, ylläpidosta, huollosta, korjauksista, uudistuksista ja uusimisista (pois lukien laajamittaiset peruskorjaukset), mukaan lukien aidattu leikkipiha sekä muut mahdolliset tilat ja alueet, jotka ovat osoitettu päiväkotitilojen käyttöön, siten kuin tässä Sopimuksessa tarkemmin määrätään. Vuokralainen vastaa lisäksi omalla kustannuksellaan kaikesta sen vastuulle kuuluvien töiden suunnittelusta, viranomaislupien hankkimisesta, viranomaistarkastuksista sekä työn valvonnasta.

5.1.2 Vuokralaisen ylläpito-, kunnossapito-, korjaus-, remontointi- (muu kuin peruskorjaus) ja uusimistyöt on suoritettava säännöllisin väliajoin huolella ja ammattitaitoisesti hyvän kiinteistönhoitokäytännön ja sovellettavien määräysten mukaisesti, mukaan lukien terveys-, turvallisuus-, ympäristö-, sosiaaliset, tekniset- ja/tai muut sovellettavat määräykset, sisältäen kiinteistövakuutussopimusten mukaisten standardien noudattaminen. Kaikki turvallisuus- ja/tai terveysriskit on korjattava välittömästi.

5.1.3 Vuokralainen vastaa Vuokrakohteelle aiheutuneista vahingoista (lukuun ottamatta normaalia kulumista) (esim. murtojen ja/tai ilkivallan aiheuttamista vahingoista), mukaan lukien ikkunoiden, näyteikkunoiden ja kylttien sekä pääovien ja muiden ovien tai sisäänkäyntien vahingoittuminen, jotka johtavat Vuokrakohteeseen tai sieltä pois. Vastuu kattaa kaikissa tapauksissa myös ovenkarmien, ikkunankehysten ja listojen vahingot.

5.1.4 Vuokralaisen on huolehdittava tässä Sopimuksessa määriteltyjen velvollisuuksiensa rajoissa siitä, että Vuokrakohde (sisä- ja ulkotilat) on aina sellaisessa kunnossa, että Kiinteistön käyttäjien turvallisuus on turvattu. Ulkoalueiden on aina oltava turvallisia sekä toimivassa ja ajan tasalla olevassa kunnossa. Jos käyttäjille aiheutuu loukkaantumisvaara, korjaukset on suoritettava viipymättä ja tarvittavat alustavat turvatoimet on toteutettava välittömästi. Uusimiset on tehtävä viimeistään silloin, kun kunnossapitoa ei voida suorittaa kannattavasti.

5.1.5 Jos Vuokralainen laiminlyö vastuunjakotaulukossa sovitun velvollisuutensa eikä korjaa sitä 45 päivän kuluessa Vuokranantajan huomautuksesta (tai välittömästi, jos vika aiheuttaa terveys- tai turvallisuusriskin), Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ylläpito-, kunnossapito-, huolto-, korjaus-, remontointi- tai uusimisvelvoitteensa Vuokralaisen kustannuksella.

5.1.6 Osapuolet voivat vuosittain yhdessä tarkastaa Vuokrakohteen arvioidakseen mahdolliset ylläpito-, kunnossapito-. huolto-, korjaus-, kunnostus- ja uusimistarpeet. Tehdyt havainnot on kirjattava Osapuolten pitämiin pöytäkirjoihin. Vuokranantajan perustellusta pyynnöstä Osapuolet laativat yhdessä Vuokrakohteen pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelman, jossa korjauksista on sovittu yhteisesti.

5.1.7 Vuokralaisen vastuulla ja kustannuksella on varmistaa, että Kiinteistöä huolletaan ja korjataan sovellettavien standardien mukaisesti milloin tahansa riippumatta siitä, mitä mahdollisessa huoltosuunnitelmassa todetaan.

5.1.8 Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava Vuokranantajalle Kiinteistölle aiheutuneesta vahingosta tai vahingonvaarasta. Hätätilanteessa (esim. tulipalon syttyessä) Vuokralaisen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin Kiinteistölle aiheutuvien vahinkojen rajoittamiseksi.

5.2 **Vuokranantajan vastuut**

5.2.1 Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistöosakeyhtiön yleishallinnosta, peruskorjauksista ja tietyistä uusimistöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan myös vastuualueeseensa kuuluvien töiden suunnittelusta, viranomaishyväksynnöistä/tarkastuksista ja valvonnasta. Selkeyden vuoksi, Vuokranantaja vastaa kiinteistön rakennusten rakenteellisista osista kuten katot, seinät ja perustukset sekä tärkeimmät tekniset asennukset. Mikäli jokin kohta ei ole määritetty vastuunjakotaulukossa, neuvottelevat Osapuolet korjausvastuusta tapauskohtaisesti.

5.2.2 Jos Vuokralainen havaitsee merkittäviä korjaustarpeita, sen on ilmoitettava niistä Vuokranantajalle välittömästi niiden havaitsemisen jälkeen. Jos Vuokralainen laiminlyö ilmoituksen tekemisen Vuokranantajalle, hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolimattomuudestaan Kiinteistölle aiheutuneet lisävahingot.

5.2.3 Vuokranantajan Kiinteistön tason ylläpitämiseksi tekemät peruskorjaukset ja uudistukset eivät vaikuta vuokraan. Mikäli Osapuolet sopisivat sellaisista Kiinteistön perusparannuksista[1], jotka nostavat Kiinteistön tasoa, Osapuolet neuvottelevat ja sopivat hyvässä uskossa erikseen näiden korjausten vaikutuksesta Vuokraan.

5.2.4 Tämän Sopimuksen Kohdassa 7 esitettyjä periaatteita sovelletaan soveltuvin osin kaikkiin töihin, jotka Vuokranantaja suorittaa kohdan 5.2 perusteella.

5.2.5 Epäselvyyksien välttämiseksi Vuokranantaja ei vastaa kunnallisteknisten tai yleishyödyllisten palveluiden keskeytyksistä (esim. vesi ja sähkö).

6. TURVALLISUUS, JÄTTEET, VIRANOMAISVAATIMUKSET

6.1 Vuokralainen huolehtii itse jätteistä/kierrätyksestä ja on näin ollen vastuussa jätteiden sijoittamisesta niille varattuun astiaan/tilaan. Lisäksi Vuokralainen sitoutuu avustamaan korvauksetta jätteiden lisälajittelussa, joka on tavanomaista Vuokrakohteen sijaintipaikalla. Vuokralainen vastaa sellaisten jätteiden hävittämisestä, joiden määrää ja/tai lajia ei voida pitää tavanomaisena Vuokrakohteen käyttötarkoitukseen nähden. Kaikessa jätteenkäsittelyssä on noudatettava voimassa olevia määräyksiä.

6.2 Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan tyydyttävästä ulkoalueiden siivouksesta, lumenpuhdistuksesta (katot mukaan lukien) ja hiekoituksesta.

6.3 Vuokralainen vastaa sovellettavien säännösten edellyttämässä laajuudessa Vuokrakohteen palontorjunnan organisoinnista, koulutuksesta, ohjeista ja rutiineista, dokumentoinnista, toiminnasta ja hätähuollosta/korjauksesta sekä tarkastuksista/seurannasta/vikojen raportoinnista Vuokrakohteen palontorjuntaan liittyen.

6.4 Jos Vuokralaisen on sovellettavien säännösten mukaan raportoitava Vuokrakohteen palontorjunnasta, Vuokralaisen on täytettävä tämä velvollisuus ja toimitettava vuosittain ajantasainen kopio Vuokrakohteen palontorjuntaa koskevasta kirjallisesta raportista.

---

[1] Perusparannus on toimenpide, jolla ylitetään se rakennuksen tai sen osan laatu ja arvo, jollainen se oli uutena.

6.5 Vuokralaisen on korjattava (omalla kustannuksellaan) Vuokrakohteen palotarkastusten yhteydessä tehdyt huomautukset, kuten ne vastuunjakotaulukossa on määritetty.

6.6 Vuokranantaja vastaa siitä, että Kiinteistö täyttää kaikki pakolliset viranomaisvaatimukset (kuten terveys- ja turvallisuus-, ympäristö- tai paloturvallisuusvaatimukset) vuokra-ajan alkaessa ja Vuokralainen vastaa tästä vuokrasuhteen aikana.

7. VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ TARVITTAVIA TÖITÄ

7.1 Vuokranantajalla on oikeus tehdä Vuokrakohteessa tarvittavia töitä puutteiden ja vahinkojen korjaamiseksi ja/tai kunnostamiseksi, mukaan lukien toimenpiteet saastumisen korjaamiseksi. Vuokralaisen on toimittava yhteistyössä, jotta tarvittavat johdotukset, kanavat ja putket jne. voidaan vetää vuokrakohteen läpi Kiinteistön muihin osiin. Vuokralaisen on hyväksyttävä tällaiset työt ilman vahingonkorvauksia tai vuokranalennuksia, mutta Vuokralaisella on kuitenkin oikeus vuokranalennukseen siltä osin kuin Vuokralainen ei voi käyttää Vuokrakohdetta näiden Vuokranantajan töiden aikana. Jos Vuokranantajan työt estävät Vuokralaista käyttämästä Vuokrakohdetta kokonaisuudessaan, vuokranalennus vastaa niitä päiviä, joina Vuokrakohdetta ei ole voitu käyttää. Jos Vuokranantajan työt estävät Vuokralaista käyttämästä vain tiettyä osaa tai tiettyjä osia Vuokrakohteesta, vuokranalennuksen tulee olla yhtä suuri kuin sen osan tai niiden osien, joita Vuokralainen ei voinut käyttää töiden vuoksi. Epäselvyyksien välttämiseksi, Vuokranantajan tämän kohdan mukaiset oikeudet eivät rajoita Vuokralaisen tämän Sopimuksen mukaisten ylläpito-, kunnossapito-, huolto-, korjaus- ja uusimisvelvoitteiden laajuutta.

7.2 Vuokranantajan on ilmoitettava Vuokralaiselle vähintään yksi (1) kuukausi etukäteen ennen kohdan 7.1 mukaisten töiden aloittamista, lukuun ottamatta kiireellisiä töitä, jotka on tehtävä välittömästi Kiinteistölle aiheutuvien vahinkojen välttämiseksi tai minimoimiseksi, ja pyrittävä parhaansa mukaan minimoimaan häiriöt Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa. Kaikista töistä, jotka voivat vähentää Vuokralaisen toimintakapasiteettia (esim. työt, jotka johtavat aukioloaikojen tilapäiseen lyhentämiseen), on ilmoitettava vuokralaiselle vähintään kolme (3) kuukautta ennen töiden aloittamista, ja Vuokranantajan on tällaisessa tapauksessa pyrittävä parhaansa mukaan auttamaan Vuokralaista väliaikaisella järjestelyllä.

8. VUOKRAKOHTEEN MUUTOSTYÖT

8.1 Vuokralaisella on oikeus toteuttaa vuokrakauden alussa sovittuja muutostöitä, joista on sovittu erikseen. Vuokrakohteeseen tehtyjen muutostöiden ennallistamisesta sovitaan vuokra-ajan päättyessä erikseen.

8.2 Vuokralainen ei saa vuokra-aikana ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta tehdä Vuokrakohteessa mitään olennaisia muutos-, asennus- tai kunnostustöitä. Edellä sanottu pätee myös, vaikkakin ilman olennaisuusrajaa/vaatimusta, (i) jos Vuokralainen haluaa lisätä kapasiteettia sähkön, veden, ilman, jäteveden jne. toimittamisen osalta ja/tai (ii) jos Vuokralainen haluaa toteuttaa töitä (lajista riippumatta), joilla tyypillisesti voidaan olettaa olevan vaikutusta Kiinteistön arvoon. Vuokranantaja ei saa ilman pätevää syytä kieltäytyä antamasta suostumustaan tällaisille töille. Jos Vuokranantajan suostumus on annettu, Vuokralaisen on palautettava tällaiset toimenpiteet ennalleen Vuokralaisen vapauttaessa Vuokrakohteen, ellei Vuokranantajan kanssa toisin sovita.

8.3 Vuokralainen voi asentaa liikemerkkejä tai aurinkomarkiiseja edellyttäen, että tällaisten merkkien tai markiisien on oltava kooltaan, muotoilultaan ja sijainniltaan tavanomaisia toiminnan luonteen ja tyypin sekä Kiinteistön perusteella. Vuokralaisen on Vuokrakohteeseen liittyvän Sopimuksen päättyessä poistettava kyltit ja korjattava kaikki omaisuusvahingot, joita kyltit ovat aiheuttaneet Vuokrakohteelle.

8.4 Vuokralainen on vastuussa tarvittavien lupien hankkimisesta (mukaan lukien rajoituksetta rakennus- tai toimenpideluvat) ja kaikkien sovellettavien oikeudellisten vaatimusten täyttämisestä kohdan 8 mukaisesti suoritettavien töiden osalta. Vuokranantajan hyväksyntä tarvitaan kaikkiin hakemuksiin ennen niiden jättämistä. Töiden valmistuttua Vuokralaisen on toimitettava Vuokranantajalle kaikki asiaankuuluvat asiakirjat töistä, mukaan lukien tarvittavat luvat.

9. VUOKRANANTAJAN PÄÄSY- JA TARKASTUSOIKEUS

9.1 Vuokranantajalla ja sen edustajilla/edustajilla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen tarkastamaan Vuokrakohteen kunto ja/tai se, onko tämän sopimuksen ehtoja noudatettu, ilmoittamalla siitä Vuokralaiselle viimeistään neljätoista (14) arkipäivää etukäteen. Vuokranantaja pyrkii parhaansa mukaan (Eng. ”*best efforts*”) varmistamaan, että sen edustajilla ja asiamiehillä, jotka voivat päästä Vuokrakohteeseen, ei ole rikosrekisteriotetta, joka estäisi heitä työskentelemästä lasten kanssa. Vuokranantajan on parhaansa mukaan (Eng. ”*best efforts*”) pyrittävä rajoittamaan Vuokralaisen toiminnalle aiheutuvia häiriöitä tällaisten tarkastusten aikana ja pyrittävä tekemään ne normaalin työajan ulkopuolella. Jos havaitaan puutteita, joista Vuokralainen on vastuussa, sovitaan puutteiden korjausaikataulusta yhdessä Vuokranantajan kanssa.

9.2 Vuokranantaja voi milloin tahansa päästä Vuokrakohteeseen ilman ennakkoilmoitusta Vuokralaiselle, jos se katsoo sen välttämättömäksi kiinteistölle aiheutuvien vahinkojen estämiseksi tai rajoittamiseksi. Vuokranantajan on pyrittävä parhaansa mukaan rajoittamaan Vuokralaisen toiminnalle aiheutuvaa häiriötä tällaisten tarkastusten aikana.

9.3 Vuokranantaja vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokranantajan suorittamista tarkastuksista kohdan 9 perusteella.

10. VAKUUTUS

10.1 Vuokranantaja hankkii ja ylläpitää Vuokra-aikana Kiinteistölle tavanomaisen täysarvokiinteistövakuutuksen, joka sisältää toiminnan häiriötilanteita koskevan vakuutuksen ja vähintään 36 kuukauden vuokravakuutuksen/-kattavuuden ja hallintomaksut.

10.2 Vuokralainen sitoutuu hankkimaan ja ylläpitämään Vuokra-aikana asianmukaisen vakuutuksen Vuokrakohteessa sijaitsevalle toiminnalleen ja irtaimistolleen, joka kattaa oman vastuun, toiminnan keskeytymisen ja kolmansien osapuolten aiheuttamat vahingot. Vuokralaisen on pyydettäessä toimitettava Vuokranantajalle jäljennökset kohdan 10.2 mukaisesti itse hankituista ja ylläpidetyistä vakuutuksista.

10.3 Vuokralainen vastaa kaikista Kohdassa 11.1 tarkoitettuihin vakuutuksiin liittyvistä kustannuksista ja maksuista, mukaan lukien vakuutusmaksut sekä mahdolliset omavastuuosuudet vahinkotilanteissa.

11. ALIVUOKRAUS JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

11.1 Vuokralainen ei saa alivuokrata Vuokrakohdetta kokonaisuudessaan muille toimijoille ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Tällaista suostumusta ei saa ilman syytä evätä. Alivuokrattava osa tai osat eivät saa yhteensä ylittää 50 prosenttia Vuokrakohteen koosta ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Tämän kohdan (kohta 11.1) mukaisesta alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa kaikista tässä sopimuksessa Vuokranantajalle asetetuista velvoitteista, elleivät osapuolet toisin kirjallisesti sovi.

11.2 Vuokralainen ei saa edelleenvuokrata Vuokrakohdetta eikä siirtää tätä Sopimusta ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Hyväksyntä voidaan evätä Vuokranantajan vapaan harkinnan mukaan. Hyväksyntää ei kuitenkaan voida evätä, jos Vuokranantaja on arvioinut uuden Vuokralaisen, mukaan lukien Vuokralaisen maksukyvyn, jonka Vuokranantaja pitää tyydyttävänä.

11.3 Vuokralainen ei saa pantata tämän sopimuksen mukaisia oikeuksiaan ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa.

12. TULIPALO/TUHO

12.1 Jos Kiinteistö tuhoutuu tulipalossa tai muussa onnettomuudessa, Osapuolet voivat luopua kaikista tämän sopimuksen mukaisista oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan Kiinteistön osalta.

13. VUOKRALAISEN VASTUU

13.1 Vuokralainen vastaa kaikista vahingoista, joita Vuokralainen, mukaan lukien Vuokralaisen edustajat, työntekijät, asiamiehet, asiakkaat, tavarantoimittajat, urakoitsijat ja/tai muut henkilöt, joille vuokralainen on myöntänyt pääsyn Kiinteistöön, ovat aiheuttaneet Kiinteistölle.

13.2 Jos Vuokralainen rikkoo olennaisesti tätä Sopimusta eikä korjaa rikkomusta 14 kalenteripäivän kuluessa (tai välittömästi, jos aineellisen omaisuus- tai henkilövahingon vaara on välitön) Vuokranantajan kirjallisesta kehotuksesta, Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi, minkä jälkeen Vuokralainen on velvollinen välittömästi poistumaan Vuokrakohteesta.

13.3 Jos Vuokranantaja haluaa vedota Vuokralaisen pitkäaikaiseen tai toistuvaan sopimusrikkomukseen irtisanomisen perusteena, Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti, että vuokrasopimus voidaan näin ollen irtisanoa, ellei sopimusrikkomusta lopeteta.

13.4 Välillisiä vahinkoja ei korvata. Vuokra-aikana aiheutuneet vahingot eivät saa ylittää 12 kuukauden vuokraa, ellei Vuokralainen ole toiminut tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta. Jos Vuokra-aikaa jatketaan, sovelletaan uutta vastaavaa rajoitusta kaikkiin jatkoaikana aiheutuviin vahinkoihin. Välillinen ja välitön vahinko tulkitaan siten kuin kauppalain 67 §:ssä (laki 355/1987, muutoksineen) säädetään. Edellä sanotusta huolimatta ja selvyyden vuoksi vuokranmenetys katsotaan aina tässä kohdassa 13 tarkoitetuksi välittömäksi vahingoksi.

13.5 Sen estämättä, mitä kohdassa 13.4 sanotaan, jos Vuokralainen häädetään tai Vuokrakohde vapautuu Vuokranantajan pyynnöstä sopimusrikkomuksen vuoksi tai Vuokrakohde vapautuu konkurssin seurauksena, Vuokralainen maksaa Vuokran ja kaikki muut tämän Sopimuksen mukaiset maksut Vuokra-ajasta jäljellä olevalta ajalta. Maksuvelvollisuus on voimassa vain siltä osin kuin Vuokranantajalle aiheutunutta tappiota ei korvata Vuokrakohdetta korvaavalla vuokrasopimuksella. Vuokranantajan on tehtävä parhaansa Vuokrakohteen korvaavan vuokrasopimuksen toteuttamiseksi. Vuokralaisen on myös maksettava häädöstä, oikeudenkäynnistä ja vuokrakohteen siivouksesta aiheutuvat kustannukset. Sama koskee Vuokralaisen töiden peruuttamisesta aiheutuvia kustannuksia ja korvaavan vuokrasopimuksen laatimisesta aiheutuvia kustannuksia.

14. VUOKRANANTAJAN VASTUU

14.1 Vuokranantaja vastaa Vuokralaiselle aiheutuneista välittömistä vahingoista.

14.2 Jos Vuokranantaja rikkoo olennaisesti tätä Sopimusta eikä ryhdy korjaustoimiin 14 kalenteripäivän kuluessa siitä, kun on saanut Vuokralaiselta kirjallisen huomautuksen, Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömin vaikutuksin. Vuokralainen ei voi irtisanoa Sopimusta muusta syystä Vuokrakauden aikana, ellei lain liikehuoneiston vuokrauksesta (laki 482/1995, muutoksineen) pakottavista säännöksistä muuta johdu.

14.3 Jos Vuokralainen haluaa vedota Vuokranantajan pitkäaikaiseen tai toistuvaan sopimusrikkomukseen irtisanomisen perusteena, Vuokralaisen on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti, että vuokrasopimus voidaan näin irtisanoa, ellei sopimusrikkomus pääty.

14.4 Välillisiä vahinkoja ei korvata. Vuokra-aikana aiheutuneet vahingot eivät saa ylittää 12 kuukauden vuokraa, ellei Vuokranantaja ole toiminut tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta. Jos Vuokra-aikaa jatketaan, sovelletaan uutta vastaavaa rajoitusta kaikkiin jatkoaikana aiheutuviin vahinkoihin. Välillinen ja välitön vahinko tulkitaan siten kuin kauppalain 67§:ssä (laki 355/1987, muutoksineen) säädetään.

15. VUOKRAKOHTEEN VAPAUTTAMINEN

15.1 Vuokralaisen on palautettava Vuokrasopimuskauden päättymistä seuraavana arkipäivänä Vuokranantajalle Vuokrakohde hyvin puhdistettuna, tyhjennettynä Vuokralaisen omaisuudesta ja muuten sellaisessa kunnossa, että se täyttää Liitteen 2 vastuunjakotaulukon mukaiset velvoitteensa, lukuun ottamatta normaalia kulumista huomioiden Vuokrasopimuksen mukaisen Vuokrakohteen aiottu käyttö. Kaikki Vuokrakohteen avaimet ja/tai kulkukortit on luovutettava Vuokranantajalle.

15.2 Osapuolet sopivat tekevänsä kuusi (6) kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä yhteisen Vuokrakohteen tarkastuksen, jossa kartoitetaan Vuokralaisen välttämättömien ylläpito-, kunnossapito-, huolto-, korjaus- tai uusimistöiden tarpeet. Osapuolet pitävät pöytäkirjaa tehtyjen havaintojen dokumentoimiseksi.

15.3 Jos Vuokralainen ei korjaa sovittuja puutteita sovittuun aikatauluun mennessä tai rikkoo muulla tavalla kohtaa 15.1, Vuokranantajalla on oikeus korjata rikkomus Vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantaja voi katsoa Vuokrakohteessa olevan Vuokralaisen poistamattoman omaisuuden osalta, että kyseinen omaisuus siirtyy Vuokranantajalle välittömästi, ja Vuokranantaja voi kohtuullisesti hävittää kyseisen omaisuuden Vuokralaisen kustannuksella (mukaan lukien kuljetuskustannukset ja mahdolliset jätteistä perittävät verot

tai muut maksut). Lisäksi Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokraa, tämän sopimuksen mukaiset erilliskorvaukset mukaan lukien, kunnes Vuokranantaja on hävittänyt Vuokralaisen poistamattoman omaisuuden Vuokrakohteessa. Vuokranantajan on kuitenkin tehtävä parhaansa Vuokrakohteessa olevan Vuokralaisen poistamattoman omaisuuden hävittämiseksi.

15.4 Kun Vuokra-ajasta on jäljellä kuusi (6) kuukautta tai vähemmän, Vuokranantajalla on oikeus asentaa Vuokrakohteen rakennuksen julkisivuun kylttejä, joissa ilmoitetaan yleisölle, että Vuokrakohde on vuokrattavissa. Samana aikana Vuokralaisen on Vuokranantajan ennakkoilmoituksen jälkeen annettava Vuokranantajalle ja sen mahdollisille Vuokralaisille pääsy Vuokrakohteeseen toimisto- ja työaikojen ulkopuolella. Tällaisia käyntejä ei kuitenkaan saa tapahtua enempää kuin kolme (3) kertaa viikossa. Vuokranantajan on parhaansa mukaan pyrittävä rajoittamaan Vuokralaisen toiminnalle aiheutuvia häiriöitä tällaisten käyntien aikana. Vuokranantajan on parhaansa mukaan pyrittävä varmistamaan, että mahdollisilla vuokralaisilla ja heidän edustajillaan ja asiamiehillään, jotka voivat päästä vuokrakohteeseen toimisto- tai työaikana ei ole merkintää rikosrekisteriä, joka estäisi heitä työskentelemästä lasten kanssa.

16. VASTUULLISUUS

16.1 Osapuolet sopivat, että tilojen ja ulkoalueiden kunnossapitoon ja uusimiseen, sisätilojen kunnossapitoon ja uusimiseen sekä kaikkiin Vuokralaisen Kiinteistöissä suorittamiin rakennus- ja muutostöihin liittyvien töiden on perustuttava ympäristötehokkaisiin ratkaisuihin ja ne on toteutettava ympäristöystävällisillä tuotteilla ja materiaaleilla.

17. ILMOITUKSET

Tähän Sopimukseen liittyvät ilmoitukset, jotka lähetetään Osapuolen jäljempänä mainittuun osoitteeseen tai myöhemmin ilmoitettuun osoitteeseen, katsotaan vastaanottajan vastaanottamaksi:

(a) jos toimitettu kuriiripalvelun välityksellä tai henkilökohtaisesti: toimituspäivänä, paitsi että kello 16.00paikallista aikaa jälkeen toimitetut ilmoitukset katsotaan vastaanotetuiksi seuraavana työpäivänä; ja

(b) jos toimitetaan sähköpostitse, aikaisempana seuraavista päivistä: (i) kun sähköpostin vastaanottaja on vahvistanut vastaanottaneensa sen (epäselvyyksien välttämiseksi, ei kuitenkaan automaattisia poissaolovastauksia tai vastaavia) tai (ii) viisi (5) työpäivää sähköpostin lähettämisestä.

Vuokranantajalle: Kinland V B Oy
Andreas Wassdal
c/o Colliers International Finland
Firdonkatu 2 T 173, 00520 Helsinki
Sähköposti: andreas.wassdal@kinlandgroup.com

Vuokralaiselle: Kemijärven kaupunki
Ilpo Tervonen
Hallituskatu 4

PL 5, 98101 Kemijärvi
Sähköposti: ilpo.tervonen@kemijarvi.fi

18. MUUTOKSET

18.1 Kaikkien tämän Sopimuksen muutosten tai lisäysten on oltava kirjallisia ja Osapuolten toimivaltaisten edustajien allekirjoittamia, jotta ne olisivat päteviä.

19. ERITYISET MÄÄRÄYKSET

19.1 Vuokranantaja voi kirjallisesti pyytää Vuokralaista toimittamaan Vuokranantajalle kuuden (6) kuukauden välein yleiskatsauksen asiakkaiden määrästä Kiinteistössä. Vuokralaisen on toimitettava Vuokranantajalle katsaus kolmen (3) viikon kuluessa pyynnön vastaanottamisesta.

20. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

20.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintasääntöjä.

20.2 Tästä sopimuksesta tai siihen liittyen mahdollisesti syntyvät riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

21. TÄYTÄNTÖÖNPANO, SOPIMUKSEN OSAPUOLET

21.1 Tämä Sopimus voidaan laatia useana kappaleena, joista kutakin pidetään alkuperäisenä, mutta nämä kappaleet muodostavat yhdessä yhden ja saman asiakirjan.

21.2 Tämä Sopimus tulee voimaan, kun molempien Osapuolten toimivaltaiset edustajat ovat allekirjoittaneet sen Nokian kaupunginhallituksen hyväksynnän ja valitusajan umpeutumisen jälkeen. Tämän Sopimuksen tai minkä tahansa muun siihen liittyvän todistuksen, sopimuksen tai asiakirjan allekirjoittaminen voi tapahtua manuaalisesti, toimittamalla pdf-kopio allekirjoitussivusta tai sähköisen allekirjoituksen avulla.

_____

(allekirjoitussivu seuraa)

VAKUUDEKSI, Osapuolet ovat – jollei kohdasta 21 muuta johdu – asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Sopimuksen tämän Sopimuksen alussa mainittuna päivänä ja vuonna.

KINLAND V B OY	**KEMIJÄRVEN KAUPUNKI**
_____	_____
Nimi: Andreas Wassdal	Nimi:
_____	_____
Nimi:	Nimi:

LIITE 1 VUOKRAKOHTEEN POHJAKUVA

LIITE 2 VASTUUNJAKOTAULUKKO