

KIINTEISTÖ OY ITÄMERENTORIN KOKOUS- JA EDUSTUSTILOJEN YLEISET VUOKRAUSEHDOT

1 Osapuolet ja soveltaminen

Näitä yleisiä vuokrausehtoja sovelletaan Exilion Real Estate I Ky:n (y-tunnus 2133332-2) (jäljempänä **"Vuokranantaja"**) omistaman Kiinteistö Oy Itämerentorin 15. kerroksen kokous- ja 16. kerroksen edustustiloja koskevassa vuokraustoiminnassa Vuokranantajan ja kokous- ja/tai edustustiloja koskevan varauksen tehneen vuokralaisen (jäljempänä **"Vuokralainen"**) välillä.

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

Nämä yleiset vuokrausehdot liitetään osaksi kokous- ja/tai edustustiloja koskevaa vuokrasopimusta vuokrakohdetta koskevan varauksen yhteydessä (varaus ja nämä yleiset vuokrausehdot jäljempänä yhdessä **"Vuokrasopimus"**). Mikäli varauksen yhteydessä erikseen Osapuolten välillä nimenomaisesti sovitun ja näiden yleisten ehtojen välillä on ristiriita, sovelletaan ensisijaisesti varauksen yhteydessä sovitua.

2 Vuokrakohde

Osapuolet yksilöivät ja vahvistavat varauksen yhteydessä Kiinteistö Oy Itämerentorin kokous- ja/tai edustustiloissa sijaitsevan kulloinkin Vuokrasopimuksen kohteena olevan tilan (**"Vuokrakohde"**).

3 Vuokra-aika

Vuokrakohdetta vuokrataan yksinomaan määräajaksi, jonka Osapuolet vahvistavat Vuokrakohdetta koskevan varauksen yhteydessä (**"Vuokra-aika"**).

4 Vuokra

Osapuolet vahvistavat Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaiselta perittävän vuokran varauksen yhteydessä (**"Vuokra"**).

Kaikkiin Vuokrasopimuksen mukaisiin Vuokriin sekä muihin maksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokra eräännyty maksettavaksi Vuokranantajan erikseen esittämän laskun perusteella.

Vuokraan sisältyy Vuokralaisen Vuokrakohteessa käyttämä tavanomainen sähkön ja tietoliikennesyhteyksien käyttö.

Vuokrasopimuksen mukaisiin kaikkiin maksuvelvoitteisiin sovellettava viivästyskorko on korkolain (633/1982, muutoksineen) mukainen.

5 Vuokralaisen peruutusoikeus

Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus ennen Vuokra-ajan alkua ilmoittamalla siitä kirjallisesti Vuokranantajalle noudattaen seuraavia peruutusoikeutta koskevia määräaikoja:

- Mikäli Vuokrakohde sijaitsee 15. kerroksen kokoustiloissa, tulee peruuttamisesta ja Vuokrasopimuksen purkamisesta ilmoittaa vähintään kaksi (2) arkipäivää ennen Vuokra-ajan alkua.
- Mikäli Vuokrakohde sijaitsee 16. kerroksen edustustiloissa, tulee peruuttamisesta ja Vuokrasopimuksen purkamisesta ilmoittaa vähintään yksi (1) viikko ennen Vuokra-ajan alkua.

Mikäli Vuokrakohde koostuu sekä a) että b) kohdan mukaisista tiloista, tarkastellaan Vuokrakohteeseen sisältyviä eri tiloja Vuokralaisen peruutusoikeuden osalta toisistaan erillisinä a) ja b) kohdan mukaisina tiloina.

Muussa kuin a) ja b) kohdan määräaikoja noudattaen tehdyssä peruutuksessa Vuokralainen on velvoitettu suorittamaan Vuokran Vuokranantajalle täysimääräisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen Vuokrakohteeseen tilaama mahdollinen cateringpalvelu on Vuokrasopimuksesta erillinen Vuokralaisen ja kyseisen cateringpalvelun toimittajan välinen sopimus ja Vuokralainen vastaa mahdollisten cateringtilausten peruuttamisesta Vuokralaisen ja kyseisen cateringpalvelun toimittajan välisen tilauksen mukaisin ehdoin.

6 Vuokrakohteen hallinnanluovutus ja Vuokra-ajan päättymisen

Vuokrakohteen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle Vuokra-ajan alkaessa. Vuokrakohde vuokrataan siinä kunnossa kuin se on Vuokra-ajan alkaessa. Vuokralainen on tutustunut Vuokrakohteeseen ja hyväksyy Vuokrakohteen laitteineen siinä kunnossa kuin se on. Vuokralaisen tulee tarkastaa Vuokrakohde Vuokra-ajan alussa ja ilmoittaa kirjallisesti mahdollisista puutteista, vioista tai vaurioista Vuokranantajalle välittömästi.

Vuokra-ajan päättyessä Vuokralaisen on luovutettava Vuokrakohde takaisin vastaavassa kunnossa kuin se oli Vuokra-ajan alussa pois lukien Vuokrakohteen käyttötarkoituksen mukaisen käytön aiheuttama tavanomainen kuluminen. Tavanomainen Vuokrakohteen siivoaminen sisältyy Vuokraan ja on Vuokranantajan vastuulla.

Vuokralaisen vastuulla on huolehtia, että Vuokralaisen luvalla tai myötävaikutuksella Vuokrakohteessa sekä Vuokrakohteen rakennuksen muissa tiloissa olleet henkilöt poistuvat Vuokra-ajan päättyessä. Mikäli Vuokra-aika päättyy Vuokrakohteen rakennuksen aulapalvelun sulkeutumisen jälkeen, Vuokralaisen tulee lisäksi huolehtia, että Vuokrakohteen rakennuksen uloskäyntien ovet lukkiutuvat asianmukaisesti Vuokrakohteeseen liittyvän rakennuksen uloskäyntien käytön yhteydessä. Vuokralainen vastaa lukkiutumattomien uloskäyntien aiheuttamien mahdollisten automaattisten hälytysten aiheuttamista kustannuksista.

7 Vuokrakohteen käyttö, kunto ja Vuokralaisen vastuu

Vuokrakohde luovutetaan käytettäväksi yksinomaan Vuokralaisen liiketoiminnassa ja tavanomaiseen kokous- ja/tai edustuskäyttöön.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta ja vuokrasuhteen perusteella käytössä olevia mahdollisia muita Vuokrakohteen rakennuksen tiloja sekä irtainta omaisuutta huolellisesti sekä noudattamaan mm. turvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa Vuokrasopimuksen mukaisesta ja turvallisesta tilojen käytöstä paitsi omalta myös Vuokralaisen luvalla tai myötävaikutuksella Vuokrakohteessa tai muissa Vuokrakohteen rakennuksen tiloissa olevien henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä muiden mahdollisten kolmansien osapuolten osalta. Tämän ehdon rikkominen katsotaan olennaiseksi sopimusrikkomukseksi.

Vuokralainen on tietoinen, että Vuokrakohteen tilat sijaitsevat toimistorakennuksessa, jolla on vuokrauksen aikana myös muita käyttäjiä. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta sekä vuokrasuhteen perusteella käytössä olevia mahdollisia muita Vuokrakohteen rakennuksen tiloja

siten, ettei rakennuksen muille käyttäjille, rakennuksen muiden käyttäjien toiminnalle tai heidän omaisuudellensa aiheudu Vuokralaisen ja Vuokralaisen luvalla tai myötävaikutuksella Vuokrakohteessa tai muissa Vuokrakohteen rakennuksen tiloissa olevien Vuokralaisen henkilökunnan, asiakkaiden sekä mahdollisten kolmansien osapuolten toiminnasta tavanomaisesta toimistoympäristöstä poikkeavaa häiriötä tai melua tai mitään vahinkoa, haittaa tai vaaraa. Tämän ehdon rikkominen katsotaan olennaiseksi sopimusrikkomukseksi

Vuokralaisen tulee välittömästi poistaa Vuokrakohteesta ja Vuokrakohteen rakennuksen tiloista Vuokralaisen luvalla tai myötävaikutuksella tiloissa olevat henkilöt, jotka käyttäytyvät häiritsevästi tai muutoin tavalla, josta voi aiheutua häiriötä, vahinkoa, haittaa tai vaaraa ko. henkilöille, kolmansille osapuolille, Vuokranantajalle, Vuokrakohteelle, Vuokrakohteen rakennukselle, kiinteistöyhtiölle tai irtaimelle omaisuudelle. Tämän ehdon rikkominen katsotaan olennaiseksi sopimusrikkomukseksi.

Vuokralaisen on ilmoitettava viipymättä Vuokrakohteessa ja muissa Vuokrakohteen rakennuksen tiloissa havaituista puutteista, häiriöstä tai korjaus- tai huoltotarpeesta. Omaisuutta sekä henkeä ja terveyttä uhkaavan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi tarpeellisiin toimenpiteisiin Vuokralaisen tulee ryhtyä aina välittömästi.

Mikäli Vuokralaisen ja Vuokralaisen luvalla tai myötävaikutuksella Vuokrakohteessa tai muissa Vuokrakohteen rakennuksen tiloissa olevien Vuokralaisen henkilökunnan, asiakkaiden sekä mahdollisten kolmansien osapuolten toiminta, laiminlyönti, huolimattomuus tai omaisuus aiheuttaa vahinkoa Vuokranantajalle, Vuokrakohteelle, Vuokrakohteen rakennuksen muille tiloille, kiinteistöyhtiölle tai rakennusta käyttäville kolmansille osapuolille, Vuokralainen vastaa aiheutuneista vahingoista (selvyydeksi, mukaan lukien mahdollinen vuokratulon menetys) Vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle ja/tai mahdollisille kolmansille osapuolille täysimääräisesti. Mikäli Vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että Vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö rakennuksen omistajana voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen em. toiminnan tai omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa Vuokralainen nämä kustannukset Vuokranantajalle tai kiinteistöyhtiölle täysimääräisesti.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle Vuokralaisen ja Vuokralaisen luvalla tai myötävaikutuksesta Vuokrakohteessa tai muissa Vuokrakohteen rakennuksen tiloissa olleiden Vuokralaisen henkilökunnan, asiakkaiden sekä mahdollisten kolmansien osapuolten Vuokrakohteeseen tai muihin Vuokrakohteen rakennuksen tiloihin jääneen irtaimen omaisuuden säilyttämisestä sekä näihin liittyvistä muista toimenpiteistä aiheutuvat kaikki kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Vuokranantajalla ole velvollisuutta säilyttää Vuokralaisen Vuokrakohteeseen jättämään irtainta omaisuutta.

8 Vuokranantajan vastuunrajoitus

Vuokranantaja ei vastaa Vuokrasopimuksesta ja Vuokrakohteen käytöstä johtuvasta Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa mistään Vuokrasopimuksesta ja Vuokrakohteen käytöstä johtuvasta tai Vuokrakohteen tiloissa Vuokralaiselle tai Vuokralaisen luvalla tai myötävaikutuksella Vuokrakohteessa oleville Vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai muille kolmansille osapuolille mahdollisesti aiheutuvista henkilö- tai muista vahingoista.

Vuokranantaja ei vastaa sähkö-, puhelin-, tietoliikenne-, vesi-, viemäri-, lämpö- tai muiden taloteknisten verkkojen aiheuttamista häiriöistä tai esteistä taikka niistä aiheutuvista vahingoista mukaan lukien mahdolliset Vuokralaisen liiketoiminnalle aiheutuvat vahingot. Katkot ja rajoitukset taloteknisissä järjestelmissä eivät oikeuta Vuokralaista Vuokranalennukseen tai korvaukseen.

Vuokranantajan tämän Vuokrasopimuksen mukaisen vastuun enimmäismäärä on rajoitettu Vuokran arvonlisäverotonta määrää vastaavaan määrään.

Tämän kohdan 8 mukaiset Vuokranantajan vastuunrajoitukset eivät koske Vuokranantajan tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella aiheuttamia vahinkoja.

9 Vakuuttamisvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen ottamaan ja ylläpitämään Vuokrakohteen tiloissa harjoitettavan Vuokralaisen toiminnan sekä mm. Vuokrakohteessa olevan Vuokralaisen omistaman tai mahdollisen kolmannen osapuolen omaisuuden ja vahingot kattavan vakuutuksen.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohteen kiinteistö on vakuutettu tavanomaisella kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövakuutus ei korvaa Vuokralaisen tai kolmannen omistamalle tai hallitsemalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

10 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen ei saa luovuttaa Vuokrakohtetta tai sen osan hallintaa kolmannelle osapuolelle. Ali- tai edelleenvuokraus sekä muu vuokraoikeuden siirto on kielletty.

11 Vuokranantajan oikeus päästä Vuokrakohteeseen

Vuokrakohteen kunnan ja hoidon valvomista varten Vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä Vuokranantaja tai Vuokranantajan edustaja Vuokrakohteeseen.

12 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Vuokrasopimukseen ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta lainvalintaa koskevia sääntöjä.

Vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluihin, ratkaistaan Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi. Välimiesmenettelyn kieli on suomi.

13 Henkilötietojen käsittely

Vuokralainen on ennen Vuokrasopimusta tutustunut tietosuojaselosteeseen, jossa on kerrottu millä perusteella ja mihin tarkoituksiin Exilion Management Oy käsittelee Vuokranantajan lukuun henkilötietoja sekä oikeuksista henkilötietojen käsittelyn osalta. Tietosuojaseloste on nähtävillä osoitteessa www.itamerentorni.fi.