

## **VUOKRASOPIMUS**

Osapuolet

Sipoon kunta

ja

Helsingin kaupunki

\_\_\_\_. [kuuta 200[]

## 1 Sopijapuolet

### 1.1 Vuokranantaja

Sipoon kunta

□  
□  
□

(jäljempänä **Vuokranantaja**)

### 1.2 Vuokralainen

Helsingin kaupunki

□  
□  
□

(jäljempänä **Vuokralainen**)

(Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä **Osapuolet** ja erikseen **Osapuoli**)

## 2 Tausta ja tarkoitus

Korkein hallinto-oikeus on 15.1.2008 antanut ratkaisun (KHO:2008:1) Valtio-neuvoston 28.6.2007 antamasta Sipoon kunnan, Vantaan kaupungin ja Helsingin kaupungin välisen kuntajaon muuttamista koskevasta päätöksestä. Ratkaisun mukaan Helsingin kaupunkiin liitetään 1.1.2009 niin sanottu Västerkullan kiilan alue Vantaan kaupungista ja lounaisosa Sipoon kunnasta. Ratkaisu on lainvoimainen.

Osapuolten välillä neuvotellaan samanaikaisesti puitesopimuksesta (**Puitesopimus**) tiettyjen omaisuuserien hallinnasta ja käytöstä sekä eräiden kunnallis-palvelujen järjestämisessä noudatettavista yleisistä periaatteista siihen saakka kunnes kuntajakolain edellyttämä taloudellinen selvitys (**Taloudellinen Selvitys**) on tullut lainvoimaiseksi tai Osapuolten välinen Puitesopimus on muutoin päättynyt.

Tämä vuokrasopimus astuu voimaan samanaikaisesti Puitesopimuksen kanssa ja edellyttäen, että osapuolten välillä solmitaan Puitesopimus.

## 3 Vuokrakohte

Liitteen 1 mukaiset rakennukset irtaimistoiheen ja maapohjineen (Kohte/Kohteet).

Mitä tässä sopimuksessa todetaan Kohteesta/Kohteista, noudatetaan soveltuvin osin Vuokralaisen käytössä oleviin laitteisiin ja muuhun irtaimistoon. Osapuolet yksilöivät yhdessä viipymättä, viimeistään 31.12.2008 mennessä Vuokralaisen käyttöön tulevat laitteet ja irtaimiston.

## 4 Vuokrakausi

Vuokrakausi alkaa 1.1.2009 edellyttäen, että Puitesopimus on allekirjoitettu ja jatkuu kohdan 6 mukaisen viimeisen vuokranmaksupäivän päättymiseen saakka.

**5 Hallintaoikeus**

Kohteen hallinnanluovutus siirtyy Vuokralaiselle vuokrakauden alkaessa.

Jos Kohteen hallinnanluovutus viivästyy Vuokralaisesta johtuvasta syystä, on Vuokralainen kuitenkin vastuussa vuokran maksusta sekä muista Vuokralaiselle kuuluvista velvoitteista sovitun vuokrakauden alkamisesta lukien.

**6 Vuokra**

Vuokran määrä Kohteesta on 124 000 euroa/kk (alv 0 %).

Mahdolliset pinta-alan tarkistusmittaukset eivät vaikuta Vuokran määrään.

Vuokra maksetaan sen kalenterikuukauden loppuun asti, jonka kuluessa Osapuolet saavuttavat yksimielisyyden Taloudellisesta Selvityksestä tai sitä koskeva hallintotuomioistuimen ratkaisu tulee lainvoimaiseksi.

**7 Muut vuokrasopimuksen ehdot**

Muut vuokrasopimukseen liittyvät ehdot sisältyvät tämän vuokrasopimuksen Liitteeseen 2, joka muodostaa olennaisen osan tätä vuokrasopimusta.

**8 Sopimuskappaleet**

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

[ ] \_\_\_\_ . päivänä [ ]kuuta 200[ ]

SIPOON KUNTA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

HELSINGIN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Liitteet**

1. Vuokrakohteet
2. Vuokrasopimuksen muut ehdot
3. Kohteiden pohjapiirustukset

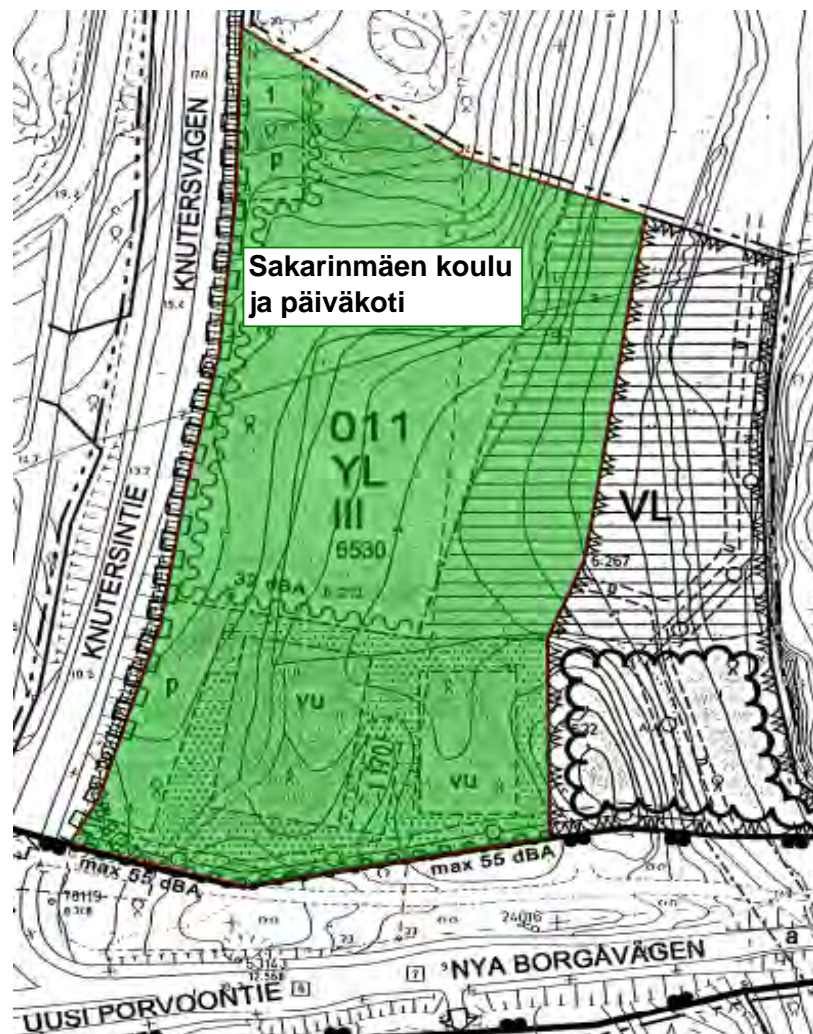
LIITE 1

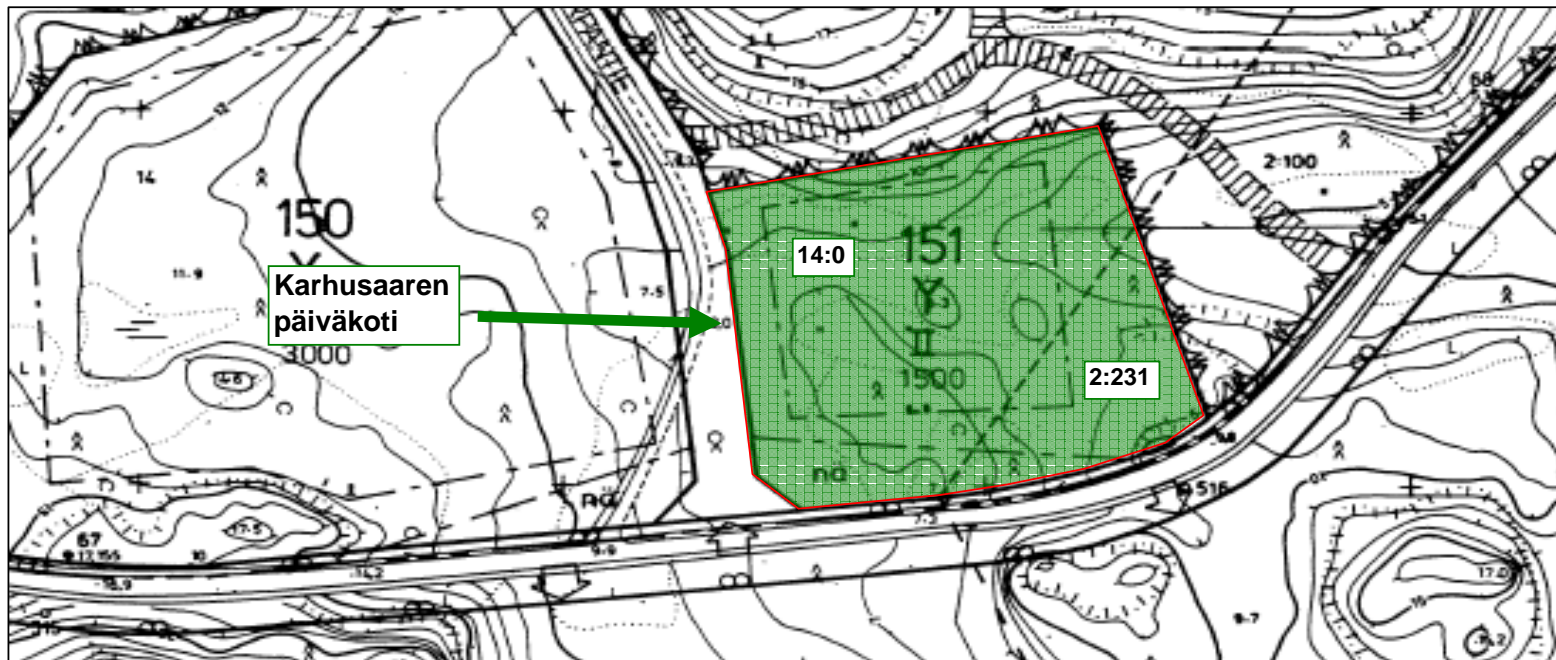
SIPOON KUNNAN LIITOSALUEELLA OLEVAT VUOKRAUSKOHTEET

Rakennus	Osoite	Kiinteistötunnus	Rakennuksen Bruttoala	Piha-alueen likimääräinen maa- ala
Sakarimäen koulu ja päiväkoti karttaliitteestä ilmenevine maa-alueineen	Knutersintie 924, 01100 Itäsalmi	753-433-6-603	5 938 brm2	32 000 maa-m2
Kappelin päiväkoti karttaliitteestä ilmenevine maa-alueineen	Kraputie 4, 01100 Itäsalmi	753-433-1-160	379 brm2	7 400 maa-m2
Karhusaaren päiväkoti karttaliitteestä ilmenevine maa-alueineen	Karhutorpantie 1, 01100 Itäsalmi	753-433-14-0	417 brm2	8 600 maa-m2
Landbon päiväkoti tilan koko maa-alueineen	Landbontie 2, 01100 Itäsalmi	753-433-6-599	600 brm2	10 300 maa-m2

Yhteensä

7 334 brm2





## MUUT EHDOT

### 1 Käyttötarkoitus

Vuokralainen vuokraa Kohteet käytettäväksi päiväkot-, koulu- ja nuorisotoiminnan harjoittamiseen.

Vuokralainen ei saa muuttaa Kohteen/Kohteiden käyttötarkoitusta ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Suostumusta tulee kysyä Vuokranantajalta hyvissä ajoin ja tiedottaa tällöin käyttötarkoituksen muutoksen sisällöstä. Vuokranantaja sallii käyttötarkoituksen muutoksen, mikäli Kiinteistöä koskeva detaljikaava sallii ehdotetun käytön, eikä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheudu Kohteen/Kohteiden arvon alenemista.

Vuokralaisen vastuulla on hankkia ja ylläpitää kustannuksellaan kaikki Kohteen/Kohteiden käyttöä varten tarvittavat viranomaisluvut ja noudattaa tällaisten lupien lupaehtoja. Mikäli Vuokralaisen toiminnan johdosta viranomaiset voisivat kohdistaa hallintopakkoa tai sanktioita myös Vuokranantajaa kohtaan, vastaa Vuokralainen kaikista tällaiseen menettelyyn liittyvistä kuluista ja vahingoista.

### 2 Vuokra

#### 2.1 Vuokran maksaminen

Vuokranmaksu alkaa kohteen hallinnanluovutushetkellä eli 1.1.2009. Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan tilille Nordea 237818-60012 viimeistään kunkin kuukauden viidentenä (5.) arkipäivänä.

Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaista viivästyskorkea sekä mahdolliset vuokran perimisestä aiheutuvat perintäkulut.

#### 2.2 Vuokran tarkistaminen

Kohteen vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksi on lokakuun 2008 pisteluku.

Vuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuun 1. päivänä edellisen lokakuun pisteluvun perusteella. Tarkistettu vuokra tulee voimaan tarkistushetkestä lukien. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran tammikuussa 2010.

Mikäli indeksi laskee, vuokran määrää ei alenneta.

Mikäli viranomaiset lopettavat elinkustannusindeksin julkaisemisen, vuokraa tarkistetaan muulla vastaavalla indeksillä.

### 3 Ylläpito, huolto, korjaukset ja perusparannukset

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan huolellisen kiinteistönomistajan lailla kaikesta Kohteen/Kohteiden ja siellä sijaitsevien Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omistamien koneiden, laitteiden, kalusteiden tai muiden ir-

tainten esineiden (jäljempänä yhdessä **Laitteet**) ja kohdassa 4 määriteltyjen Muutostöiden puhtaanapidosta, huollosta, yllä- ja kunnossapidosta, korjauksista, peruskorjauksista sekä perusparannuksista siten, että Kohde ja Laitteet säilyttävät jatkuvasti kuntonsa ja tasonsa. Vuokralainen vastaa myös kiinteistöverosta, kaikesta jätehuollosta, sähköstä, lämmöstä, vedestä, siivouksesta ja vartiointista. Vuokranantajalla on oikeus siirtää tässä ehtokohdassa yksilöityjen velvoitteiden täyttämiseen liittyvät, palveluntuottajien kanssa solmimansa sopimukset Vuokralaiselle.

Vuokralainen vastaa myös Kohteen käyttöön liittyvän tie-/katuosuuden hoidosta.

Tässä ehtokohdassa esitettyjen Vuokralaisen velvoitteiden tekninen sisältö on määritelty tarkemmin Kiinteistöliiketoiminnan sanakirjassa (Rakli 2001).

Mitä tulee Kohteen/Kohteiden mahdollisiin avoinna oleviin urakkasopimusten mukaisiin takuuajoihin tai 10-vuotisvastuisiin, vastaa virheiden korjaamisesta ensisijaisesti urakoitsija. Mikäli urakoitsija kiistää vastuun, vastaa virheiden korjaamisesta Vuokralainen. Vuokranantaja valtuuttaa Vuokralaisen ryhtymään omalla kustannuksellaan kaikkiin toimenpiteisiin, jotka Vuokralainen katsoo tarpeelliseksi urakoitsijan saattamiseksi vastuuseen.

#### 4 Muutostyöt

Jollei tässä vuokrasopimuksessa muuta nimenomaisesti todeta, on Vuokralaisella oikeus tehdä Kohteessa muutostöitä vain Vuokranantajan suostumuksin.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus täydentää ja muuttaa kustannuksellaan Kohteen taloteknisiä järjestelmiä ja asentaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämiä kalusteita, laitteita ja koneita (kuten atk-, puhelin-, palo-, murto- ja muut turvajärjestelmät laitteineen ja ohjelmistoineen, äänentoistolaitteet, kulunvalvonta- ja työajanseurantalaitteet, keittiöt, sosiaalitalan laitteet ja valaisimet).

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus rakentaa kustannuksellaan Sakarinmäen koulu- ja kiinteistön piha-alueelle opetus-, päiväkotijärjestelmää ja nuorisotoimintaa varten mahdollisesti tarvittavia tilapäisiä rakennuksia.

Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle aikomiinsa, rakenteellisia muutoksia sekä viranomaislupaa vaativiin muutostöihin liittyvät suunnitelma-asiakirjat hyväksyttäväksi. Vuokranantajan suunnitelma-asiakirjoja koskeva hyväksyntä ei poista muutostöiden suorittamiseen liittyvää vastuuta.

Vuokralaisen tämän sopimuskohdan nojalla toteuttamista edellä mainituista muutoksista ja lisäyksistä käytetään jäljempänä käsitettä **Muutostyöt**.

#### 5 Arvonlisävero

Vuokrakohteiden vuokraaminen on arvonlisäverotonta, ellei Vuokranantaja erikseen hakeudu vuokraustoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi. Tarkoituksena on tehdä ns. nettovuokrasopimus, jolloin Vuokralainen vähentää Kohteita varten tekemiinsä hankintoihin liittyvän arvonlisäveron siltä osin kun käyttää Kohteita verollisessa käytössä tai on oikeutettu ns. kuntapalautukseen. Tähän Vuokralaisen vähennys/palautusoikeuteen ei ole merkitystä sillä, onko Vuokranantaja hakeutunut vuokranantajana arvonlisäverovelvolliseksi.



Kaikkiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin vuokriin, kustannuksiin, käyttö-kustannuksiin ja korvauksiin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero, jos kohteesta on hakeuduttu tai hakeudutaan vuokrauksen aikana arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokralainen sitoutuu tällöin käyttämään Kohdetta/Kohteita arvonlisäverolain (1501/1993) 130 §:n mukaiseen palautukseen oikeuttavaan toimintaan tai lain 10 luvun mukaiseen vähennykseen oikeuttavaan toimintaan ja ilmoittamaan välittömästi Vuokranantajalle, jos käyttö muuttuu verottomaksi.

Mikäli Kohdetta käytetään tarkoitukseen, joka ei oikeuta Vuokranantajaa arvonlisäverovähennykseen, on Vuokralainen velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle kaiken tästä arvonlisäveron tarkistusvelvollisuuden, arvonlisäveron vähennysoikeuden menettämisen tai muun arvonlisäverorasitukseen vaikuttavan seikan muodossa aiheutuvan veroseuraamuksen täysimääräisesti.

## **6 Muut verot ja maksut**

Jos viranomaiset säätävät tai määräävät uusia Kohteesta tai vuokraustoiminnasta maksettavia veroja tai maksuja taikka määräävät Vuokranantajalle uusia vuokraustoimintaan liittyviä velvoitteita, tällaiset verot ja maksut sekä kohtuulliseksi katsottava määrä vuokraustoiminnan uusista velvoitteista Vuokranantajalle aiheutuvista kustannuksista lisätään vuokraan.

## **7 Kohteen kunto ja kunnossapito**

### **7.1 Kohteen kunto vuokrakauden alussa**

Osapuolet tekevät viipymättä, viimeistään 31.12.2008 mennessä, yhdessä katselmuksen Kohteissa niiden kunnan selvittämiseksi. Mikäli katselmuksissa havaittaisiin sellaisia vakavia virheitä, jotka estävät Kohteen/Kohteiden käytön, Osapuolet sopivat erikseen siitä, miten menetellä kyseessä olevan Kohteen/Kohteiden korjaamisen tai vuokraamisen suhteen. Selvytyden vuoksi todetaan, että vakavalla virheellä tarkoitetaan virhettä, joka oikeuttaa vuokralaisen purkamaan vuokrasopimuksen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 50 §:n mukaan.

Muutoin Vuokralainen ottaa Kohteet vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat.

### **7.2 Katselmuksset**

Tarve kohdassa 3. määriteltyihin hoitoon, ylläpitoon, korjauksiin, uudistuksiin ja perusparannuksiin arvioidaan tarvittaessa Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajien yhteisten tarkastusten yhteydessä. Tarkastus on pidettävä 10 arkipäivän kuluessa siitä, kun toinen Osapuoli on kirjallisesti vaatinut tarkastusta. Tarkastuksista pidetään pöytäkirjaa, johon kirjataan kaikki ennakoituvat tarvittavat korjaukset ja niiden aikataulut.

Mahdolliset Vuokranantajan ja Vuokralaisen väliset Kohteen hoitoa, ylläpitoa, korjauksia, uudistuksia ja perusparannuksia ja vuositarkastuksia koskevat erimielisyydet tulee ratkaista ensisijaisesti neuvotteluteitse. Osapuolet voivat pyytää luotettavalta, ammattitaitoiselta ja riippumattomalta asiantuntijalta lausunnon korjausten, perusparannusten ja uudistusten tarpeellisuudesta sekä niiden aikataulusta. Sekä Vuokranantajalla että Vuokralaisella on oikeus esittää asiantuntijalle huomautuksia kuitenkin siten, että ne toimitetaan samanaikaisesti toi-

selle Osapuolelle, ja Osapuolten tulee antaa asiantuntijoille näiden kohtuullisesti pyytämää apua ja asiakirjoja lausunnon antamista varten. Asiantuntijan kulut ja palkkiot jaetaan tasan Osapuolten kesken.

Saatuun asiantuntijalausunnon Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat neuvottelemaan erimielisyyteen sovinnollisen ratkaisun. Mikäli Osapuolet eivät ole päässeet sopuun neuvoteltuaan vähintään kuudenkymmenen (60) päivän ajan tai eivät ole samassa ajassa nimenneet yhteistä riippumatonta asiantuntijaa, kummallakin Osapuolella on oikeus panna vireille kanne kohdan 13 mukaisesti.

### **7.3 Vuokralaisen vastuulle kuuluvien velvoitteiden täyttäminen**

Vuokralainen vastaa kohdan 3. mukaisten töiden ja toimien toteuttamisesta sekä solmii tarvittaessa töiden ja toimien suorittamista koskevat sopimukset kolmansien osapuolten kanssa. Lisäksi Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että työt ja toimet suunnitellaan ja suoritetaan ammattitaitoisesti hyvää rakennustapaa noudattaen sekä kaavoitus- ja rakennuslainsäädännön, lupien sekä muiden viranomaisten asettamien ja teknisten vaatimusten mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikkien tarvittavien viranomaislupien hakemisesta, voimassapitamisestä ja uusimisesta. Vuokranantaja sitoutuu viipymättä valtuuttamaan Vuokralaista hakemaan edellä mainitut viranomaisluvut.

Jos Vuokralainen on suorittanut töitä ja toimenpiteitä lainsäädännön, määräysten tai lupaehtojen vastaisesti, Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan kohteen palauttamisesta viipymättä entiseen tilaansa tai sen muuttamisesta lainsäädännön, määräysten tai lupaehtojen mukaiseksi.

Vuokralainen on korvausvastuussa kaikesta sellaisesta vahingosta, joka aiheutuu Vuokranantajalle tai Kohteelle töiden ja toimenpiteiden seurauksena.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen töiden ja toimenpiteiden suorittamisen ajalta tai jaksolta, jolloin mahdolliset töissä tapahtuneet virheet tai puutteet töissä estävät Kohteen/Kohteiden käytön kokonaan tai osittain.

### **7.4 Vuokrakauden päättyminen ja Kohteen kunto**

Mikäli Kohde/Kohteet eivät Taloudellisen Selvityksen mukana siirry Vuokralaiselle, Vuokralainen sitoutuu muuttamaan Kohteesta/Kohteista Vuokrasopimuksen kohdan 6 mukaisena viimeisenä vuokranmaksupäivänä.-

Tämän vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralaisella on velvollisuus Vuokranantajan vaatimuksesta poistaa kustannuksellaan Kohteeseen kuulumattomat, Vuokranantajan yksilöimät kalusteet, koneet ja laitteet, valot, teippaukset, kyltit, kohdassa 4 yksilöidyt muutostyöt jne. ja siivota kaikki poistamisesta aiheutuneet jäljet. Vuokralaisen on muutoinkin siivottava Kohde.

Kohteen kunnan on vastattava sen kuntoa tämän vuokrasopimuksen alkaessa, kuitenkin ottaen huomioon normaalista käyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä johtuva kuluminen sekä kohdan 3 mukaiset Vuokralaisen velvollisuudet.

Siltä osin, kun Vuokranantaja ei vaadi Vuokralaisen teettämien töiden ja muutostöiden poistamista, jäävät työt ja muutostyöt Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta.

Osapuolet suorittavat vuokrakauden päättymisen ja Vuokralaisen poismuuton jälkeen mahdollisimman pian ja viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa poismuutosta katselmuksen, jossa arvioidaan Kohteen/Kohteiden kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Vuokranantajan on ilmoitettava Vuokralaiselle viimeistään kaksi (2) kuukautta katselmuksen jälkeen kaikki Kohteen/Kohteiden kuntoa koskevat vaatimuksensa.

## **8 Vahinkojen korvaaminen**

Vuokralainen vastaa Kohteelle/Kohteille vuokra-aikana mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisesta.

## **9 Muita käyttöön liittyviä seikkoja**

### **9.1 Ympäristö**

Vuokralaisen tulee varmistaa, että Kohteen/Kohteiden toimintaa – riippumatta siitä, onko kyseessä Vuokralaisen tai sellaisen vuokralaisen toiminta, jolle Vuokralainen on vuokrannut Kohteen tai osan/osia Kohteesta – harjoitetaan kulloinkin voimassa olevan ympäristölainsäädännön mukaisesti ja muutenkin Vuokralaista, alivuokralaista tai sitä, jolle Kohde/Kohteet on edelleenvuokrattu, sitovien, ympäristöä koskevien viranomaissuositusten ja määräysten mukaisesti.

Vuokralaisen tulee korvata Vuokranantajalle kokonaisuudessaan se määrä, mukaan luettuna muun muassa vahingonkorvaukset ja yhteisösakot sekä muut maksut ja sakot, joita Vuokranantajan on mahdollisesti ollut maksettava Vuokralaisen, alivuokralaisen tai sen, jolle Kohde on edelleenvuokrattu, lainsäädännön tai muun Vuokralaista sitovan määräyksen vastaisen toiminnan johdosta.

Osapuolet eivät ole tietoisia siitä, että Kohde olisi miltään osin pilaantunut. Mikäli Kohteen/Kohteiden maaperä tai pohjavesi pilaantuvat Vuokralaisen toiminnasta tai laiminlyönnistä johtuen, vastaa Vuokralainen maaperän ja pohjaveden puhdistus- ja muista kustannuksista asianomaisten viranomaisten edellyttämällä tavalla ja ajassa. Muusta mahdollisesta pilaantumisesta vastuu jakautuu ympäristölainsäädännön määrittelemällä tavalla. -

### **9.2 Merkit**

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa kustannuksellaan Kohteeseen merkkejä, kyltejä tai vastaavia edellyttäen, että ne kiinnitetään Vuokranantajan etukäteen hyväksymiin paikkoihin ja, että ne ovat viranomaisohjeiden ja lupaedellytysten mukaisia. Vuokralainen hankkii merkkien sekä kylttien sijoittamiseen ja pitämiseen kulloinkin liittyvät viranomaisluvut kustannuksellaan.

### **9.3 Tilojen turvallinen käyttö**

Vuokralaisen on käytettävä tiloja huolellisesti sekä muun muassa työturvallisuus-, terveys-, paloturvallisuus- ja puhtausmääräysten sekä -ohjeiden mukaisesti. Vuokralainen vastaa siitä, että se itse käyttää tiloja turvallisesti, ja valvoo, että sen henkilöstö, asiakkaat ja vierailijat noudattavat näitä sääntöjä.

Vuokralainen vastaa muun muassa pelastusasetuksen (787/2003) 9 ja 10 §:ssä tarkoitetun pelastussuunnitelman laatimisesta ja päivittämisestä Kohteen/Kohteiden osalta.

#### **9.4 Järjestyssäännöt**

Vuokralaisen on noudatettava Kohdetta/Kohteita koskevia Vuokralaisen järjestyssääntöjä ja muita järjestykseen liittyviä määräyksiä ja ohjeita sekä valvottava, että sen henkilöstö, asiakkaat ja vieraat noudattavat näitä sääntöjä.

#### **9.5 Avaimet**

Vuokralainen on vastuussa siitä, että se itse ja sen henkilöstö säilyttävät Vuokralaiselle luovutettuja avaimia huolellisesti. Jos avaimia kuitenkin häviää tai varastetaan, Vuokralainen on vastuussa kaikista niiden häviämisestä tai varkaudesta aiheutuvista kustannuksista, kuten lukkojen uudelleensarjoittamisesta.

#### **10 Toimintahäiriöt**

Tilapäiset häiriöt veden-, lämmön- ja sähkönjakelussa tai viemärien toiminnassa taikka muut vastaavat kohteen käytössä tai ylläpidossa tarpeellisten palvelujen häiriöt eivät synnytä Vuokralaiselle oikeutta vaatia vuokranalennusta tai korvausta, ellei häiriö johdu Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei ole vastuussa toimintahäiriöiden aiheuttamasta, kohteessa olevalle Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen toiminnalle tai omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko johdu Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

#### **11 Vuokrasopimuksen siirto-, edelleen ja alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä vuokraoikeutta taikka edelleen- tai alivuokrata Kohdetta kolmannelle ilman Vuokranantajan etukäteistä suostumusta.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus alivuokrata kolmannelle Sakarinmäen koulu- ja nuorisoyhteisön alueen tai rakennuksen osa puhelin/tietoliikenteen tukiaseman rakentamista varten sopimuksella, jonka voimassaolo päättyy viimeistään 31.12.2018. Tukiaseman sijoitus on suunniteltava yhteistyössä Vuokranantajan nimeämän edustajan kanssa. Sopimuksen ehdot on hyväksyttävä Vuokranantajalla etukäteen. Sopimus siirtyy Vuokranantajalle tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä. Tukiaseman vuokra kuuluu Vuokralaiselle tämän vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

#### **12 Sopimusmuutos**

Muutokset tähän vuokrasopimukseen on tehtävä kirjallisesti. Muutos tulee voimaan, kun kumpikin Osapuoli on muutoksen allekirjoittanut.

#### **13 Sovellettava lainsäädäntö ja riita-asioiden ratkaiseminen**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassaolevaa lakia.

Tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat käsitellään ensimmäisenä oikeusasteena Kohteen sijaintikunnan käräjäoikeudessa.