

27.11.2023

YLEISET SOPIMUS- JA VUOKRAUSEHDOT TOIMITILA / LIIKETILA / TOIMISTO / VARASTO**VUOKRAUSKOHTEN KUNTO JA KÄYTTÖ**

Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen. Vuokralainen hyväksyy tilan siinä kunnossa, kun se on luovutushetkellä kunnan ja laitteiden osalta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa tilalle asettamien vaatimusten täyttämistä. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan tilaa huolellisesti.

Käyttötarkoituksesta ja sovitusta toiminnasta ei saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräjassa.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrauskohteen siinä kunnossa, kuin vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta edellyttää, olettaen että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta on kohteen käyttötarkoituksen mukaista.

JÄRJESTYSMÄÄRÄYKSET

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrattujen tilojen käyttäjät ja asiakkaat noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita tilojen käyttöön sisältyviä ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty ja määrätty. Vuokralainen on myös velvollinen noudattamaan Sipoon kunnan Toimitilojen antamia määräyksiä ja ohjeita. Vuokralainen sitoutuu epäselvissä asioissa ottamaan yhteyttä vuokranantajanaan asioiden selvittämiseksi. Toiminta tiloissa tulee olla asiallista ja hyvien tapojen mukaista. Tupakointi on kielletty kaikissa Sipoon kunnan vuokraamissa kiinteistöissä.

VUOKRAUSKOHTEN LUOVUTUS JA SIIRTO

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymät vakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. Kaikista muista ali- ja edelleenvuokrauksista tulee sopia erikseen vuokranantajan kanssa kirjallisesti. Lähtökohtaisesti Sipoon kunnan tiloja ei saa ali- tai edelleenvuokrata, ellei vuokraus liity päävuokralaisen toimintaan / toiminnan ylläpitämiseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohde konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistusoikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää ostajan kanssa solmimaansa luovutussopimukseen määräys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeuden siirrosta huolimatta, olemassa olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta olemassa olevan vuokrasopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

27.11.2023

VUOKRAUSKOHTEN KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSVASTUU SEKÄ KUNNON VALVONTA

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu on vuokranantajalla, ellei vuokrasopimuksessa tai vastuunjakotaulukossa ole muuta sovittu. Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on pitää tila vuokrattuun käyttöön sopivana, terveenä ja turvallisena. Vuokrauskohteen tulee täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomais määräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Vuokranantajan vastuulle kuuluu huolehtia vuokratun toimitilan / liiketilan / toimiston / varaston kiinteistön hoidosta, korjauksista, rakenteista, lämmitysjärjestelmistä, sähköjärjestelmistä ja vesi- ja viemärijärjestelmistä. Vuokranantaja huolehtii myös huoneiston lukitukseen liittyvistä asioista esimerkiksi lukkojen uudelleensarjoituksesta. Vuokranantajan vastuulle kuuluu huolehtia tilojen terveydellisyydestä ja sisäilma-asioista. Näiden töiden osalta kustannusvastuu on vuokranantajalla. Poikkeuksena kuitenkin asunto-osakeyhtiöt ja kiinteistöosakeyhtiöt, joissa vastuunjako menee yhtiön määrittelemien vastuunjakoperiaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokraamaansa tilaa hyvin. Vuokralaisen vastuulle kuuluu varmistaa, että vuokratut tilat ovat siistit, kunnossa olevat, toiminnasta ei aiheudu terveydellisiä haittoja ja tiloihin ei ole kertynyt palokuormaa. Vuokralaisen vastuulle kuuluvien asioiden seuraamiseksi vuokratiloissa voidaan suorittaa katselmuksia. Vuokralainen on lisäksi velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle havaitsemistaan puutteista, jotka kuuluvat vuokranantajan vastuulle.

Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle tiedot sellaisista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossaan olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista perusparannus- tai korjaushankkeista, jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana.

Tiloihin tehtävät vuokralaisen omat lisä- ja muutostyöt tulee hyväksyttävä etukäteen vuokranantajalla ennen töiden tilaamista ja toteuttamista. Lisä- ja muutostöihin tulee saada vuokranantajalta kirjallinen lupa. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa lisä- ja muutostöiden asianmukaisista luvista, valvonnasta, toteutuksesta ja kustannuksista sekä takuuasioista. Vuokralaisen töihin liittyvät, mahdollisesti muutetut ajantasapiirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään kyseisten töiden valmistuttua. Vuokralainen vastaa omien lisä- ja muutostöidensä kustannuksista. Lisä- ja muutostöiden kustannukset voidaan sisällyttää myös kohteen vuokraan yhteisellä vuokralaisen ja vuokranantajan päätöksellä. Tällöin tehdään vuokrantarkastus.

Vuokralainen on velvoitettu palauttamaan vuokraamansa tilan irtisanomisen jälkeen erillisten rakennelmien ja muutostöiden osalta siihen kuntoon kuin tila on ollut vuokraushetkellä, ellei asiasta sovita kirjallisesti vuokranantajan kanssa irtisanomisen yhteydessä muuta tai muutostyötä varten saatuun kirjalliseen lupaan ole kirjattu poikkeavasta käytännöstä. Lisäksi vuokralaisen on poistettava asentamansa kalusteet, ikkunateippaukset, kyltit yms. vuokrasuhteen päättyessä ja korjattava näiden asennuksesta aiheutuneet vauriot.

VUOKRANANTAJAN OIKEUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen aikana teettää vuokrauskohteessa tavanmukaisia pieniä tai keskisuuria korjaus- ja muutostöitä. Mikäli kyseisillä töillä on vaikutusta vuokralaisen tilan käyttöön, tulee vuokranantajan ilmoittaa vähintään neljä (4) viikkoa ennen työn aloitusta asiasta kirjallisesti vuokralaiselle (esimerkiksi sähköpostilla). Mikäli tila on vastaanotto- ja / tai asiakaskäytössä, sovitaan työn toteutukselle aina tarkka ajankohta, joka sopii myös vuokralaiselle. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus suorittaa välittömästi ilman ennakoilmoitusta ne ylläpito- ja huolto-työt, joita ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää (esimerkiksi vesivahinko). Asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden työt toteutetaan yhtiöiden käytänteiden mukaisesti.

Olennaista merkittävää haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin sekä laajempiin investointikorjauksiin (esim. peruskorjaus) vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä kuusi (6) kuukautta ennen kyseistä ajankohtaa, ellei vuokralaisen kanssa sovita lyhyemmästä ajasta. Vuokranantaja ei ole velvollinen tarjoamaan korjaustyön ajaksi

27.11.2023

korvaavaa tilaa vuokralaiselle. Korjausajalta hyvitetään kuitenkin osa vuokrasta tai koko vuokra *Laki liikehuoneiston vuokraamisesta (1995/482)* mukaisesti.

VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuuden vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa sijaitsevan irtaimistonsa sekä vuokrauskohteessa sijaitsevan muun omaisuutensa riittävän kattavalla irtaimistovakuutuksella, joka sisältää vuokralaisen tarpeelliseksi katsomat palo-, myrsky-, vuoto-, tulva-, varkaus- ja ilkkivaltavakuutukset. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa harjoittamansa toiminnan laatu- ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla ja kattavilla vastuu-, oikeusturva- ja keskeytysvakuutuksilla.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja pitää vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa. Asunto-osakeyhtiöissä / kiinteistöosakeyhtiöissä kiinteistön vakuutuksen hankkii ja ylläpitää yhtiö.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen tiloissa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai toiminnan mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle tai vuokrauskohteessa sijaitsevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudella aiheutuneista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä.

VUOKRAHYVITYKSET

Vuokralaisella on oikeus saada osittainen vuokrahyvitystä tai vapautus vuokran maksusta siltä ajalta, jolloin vuokratun toimitilan / liiketilan / toimiston / varaston osaa tai koko tilaa ei voi käyttää. Osittaisen vuokrahyvityksen tai vapautuksen vuokrasta voi saada myös silloin, kun vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää sovittuun vuokraustarkoitukseen tai kohteen kunto on vuokranantajasta johtuvasta syystä poikkeava kuin vuokraushetkellä ja vaikuttaa tilan käyttöön. Vuokralaisen tulee aina itse hakea vuokrahyvitystä kirjallisesti vuokranantajalta. Vuokranantajan tulee vastata hyvitysvaateeseen yhden (1) kuukauden sisällä vaateen saannista.

Erikseen mainittakoon, että rakennusten julkisivujen tai katujen korjauksesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista tai muiden vuokralaisten aiheuttamien häiriöiden takia ei ole oikeutta saada vuokrahyvitystä. Vuokrahyvitys lasketaan aina prosentuaalisesti tilan huoneistoalasta haitan vaikutusalueeseen perustuen. Lisäksi huomioidaan vuokrahyvitykseen oikeuttavan syyn vaikutus toimitilan / liiketilan / toimiston / varaston päivittäiseen toimintaan.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista korvaukseen vuokranantajalta tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle ja / tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, mikäli ne johtuvat tilapäisistä toimintahäiriöistä tai akuuteista kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisista katkoista ja rajoituksista.

IRTISANOMINEN

Vuokrasopimuksen irtisanominen tulee tehdä kirjallisesti Sipoon kunnan Toimitilat -yksikölle. Sähköposti hyväksytään kirjallisena irtisanomisilmoituksena, mikäli se on lähetetty vuokralaisen henkilökohtaisesta sähköpostiosoitteesta, joka on kirjattu sopimustietoihin. Irtisanomisilmoituksessa tulee lukea kohdetieto, osoite ja vuokralaisen nimi, yhteystiedot sekä päivämäärä, johon sopimus halutaan päättää.

27.11.2023

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokralaisen osalta yksi (1) kalenterikuukausi, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta määritelty. Vuokranantajan irtisanomisaika on kolme (3) kalenterikuukautta. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua, eikä sitä voi irtisanoa. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan purkaa kuitenkin *Laki liikehuoneiston vuokraamisesta (1995/482)* määriteltyjen seikkojen perusteella (esim. vuokralaisen laiminlyödessä vuokranmaksun tai rikkoessa sopimusehtoja). Määräaikainen vuokrasopimus voidaan myös purkaa ennen vuokrasopimuksen päättymistä, mikäli sekä vuokranantaja että vuokralainen ovat tämän päätöksen yhteisymmärryksessä tehneet.

Irtisanomisaika lasketaan kalenterikuukausittain, jolloin irtisanominen tulee tehdä viimeistään kalenterikuukauden viimeinen päivä, jotta sopimus voidaan päättää seuraavan kuun loppuun. Irtisanomisajasta voidaan sopia poikkeava käytäntö korjaustöiden tai muiden rajoittavien tekijöiden takia.

VUOKRASUHTEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokrattu tila tulee luovuttaa siivottuna ja tyhjennettynä. Vuokralainen ei saa jättää tilaan mitään kalusteita tai varusteita, ellei vuokrasopimukseen ole muuta kirjattu. Tilan kunto katselmoidaan tarvittaessa yhteisessä katselmuksessa ja dokumentoidaan. Avaimet tulee palauttaa vuokrasopimuksen päättymispäivänä tai sitä seuraavana päivänä klo 12:00 mennessä vuokranantajalle.

Vuokrasopimukseen ei kohdistu vakuutta. Vuokralainen kuitenkin sitoutuu sopimuksen päättyessä maksamaan laskuun perustuen vuokranantajalle vuokra-aikana mahdollisesti vuokrattuun tilaan tulleet vahingot, viat ja puutteet, jotka eivät ole aiheutuneet tavanomaisesta kulumisesta.

ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS JA ILMOITTAMINEN

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero, ellei osapuolten kesken ole muuta sovittu. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron palautukseen ja/tai vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron palautukseen ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle, joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen ja palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen. Tämä koskee myös kaikkia tilanteita, joissa vuokralainen muutoin ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain arvonlisäverottomasti.

Jos osapuolet erillisesti sopivat, että vuokranantaja vuokraa koko vuokrauskohteen tai osan vuokrauskohteesta vuokralaiselle ilman arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöinvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän. Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

27.11.2023

UUDET VEROT / MAKSUT

Mikäli lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Lisäys tehdään seuraavan vuokrantarkistuksen yhteydessä omana kohtanaan. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole vuokrantarkistusta, tehdään tarkistus kertaluontoisesti muutokseen perustuen välittömästi.

YMPÄRISTÖVASTUUT JA LUVAT

Vuokralainen vakuuttaa, että hänen harjoittamansa toiminta on Suomessa voimassa olevien ympäristölakien mukaista, ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen vuokralaiselta sellaisten velvoitteiden johdosta, jotka vuokralainen on hänelle aiheuttanut toimimalla ympäristölakien ja viranomais määräysten vastaisesti.

HENKILÖTIEDOT JA REKISTERIT

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän vuokrasopimuksen perusteella osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi.

Osapuolet vastaavat siitä, että osapuolella on oikeus luovuttaa vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille.

Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti. Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

Mikäli tässä vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä henkilötietojen käsittelysopimuksessa.

YLIVOIMAINEN ESTE JA SEN VAIKUTUKSET

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästyminen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy.

27.11.2023

Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa. Vuokralaisella ei ole vuokramaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun vuokrauskohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

ERIMIELISYYDET JA SOVELLETTAVA LAKI

Osapuolten tulee pyrkiä sovinnollisesti neuvotellen löytämään ratkaisu vuokrauskohteessa havaittujen virheiden ja poikkeamien tai tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyöntien sekä osapuolten välillä ilmenevien muiden erimielisyyksien korjaamiseksi. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia käsiteltäväksi vuokrauskohteen sijaintipaikan mukaan määräytyvässä käräjäoikeudessa. Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset) ja erityisesti *Laki liikehuoneiston vuokraamisesta (1995/482)* muutoksineen.