

VALLAN AUDITORION, KOKOUSTILOJEN JA HUIPUN 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 1. kerroksen auditoriota ja kokoustiloja, 15. kerroksen kokoustiloja sekä 16. kerroksen Huippua koskevassa vuokraustoiminnassa Vuokranantajan ja auditorion ja/tai kokous- ja/tai tiloja koskevan varauksen tehneen vuokralaisen (jäljempänä **"Vuokralainen"**) välillä.

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

Nämä yleiset vuokrausehdot liitetään osaksi auditoriota ja/tai kokoustiloja ja/tai 16. kerroksen Huippua 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 soveltua.

2 Vuokrakohde

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

3 Vuokra-aika

Vuokrakohdetta vuokrataan yksinomaan määräajaksi, jonka Osapuolet vahvistavat Vuokrakohdetta koskevan varauksen yhteydessä (**"Vuokra-aika"**). Tiloja vuokrataan pääsääntöisesti arkisin klo 8.00–24.00 välisenä aikana. Viikonloppuisin vuokraus on mahdollista erikseen hostin kanssa sovittuna.

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 erääntyy maksettavaksi Vuokranantajan erikseen esittämän laskun perusteella.

Vuokraan sisältyy Vuokralaisen Vuokrakohteessa käyttämä tavanomainen sähkön ja tietoliikenneyhteyksien käyttö sekä mahdollisilla kahvipisteillä tarjolla olevat astiat, kahvi ja tee.

Kahvipisteillä sijaitsevien kahvikoneiden käyttö on sallittu ainoastaan kokoustilojen sekä Huipun käyttäjille.

Auditorion käyttäjien tulee tilata mahdollinen kahvi- ja teetarjoilu erikseen catering-palvelun kautta.

Kahvipisteiden varustelu vaihtelee kerroksittain seuraavasti:

- 1. kerroksen kokoustiloissa: kahvikone, kahvikupit, vesihana, vesilasit sekä tee
- 15. kerroksen kokoustiloissa: ei kahvipistettä
- 16. kerroksen Huippu: kahvikone, kahvikupit, vesihana, vesilasit sekä tee

Kokoustiloihin viedään erikseen suodatinkahvi, tee ja vesi.

Vuokralaisen käytössä on myös host, joka tukee auditorion, kokoustilojen ja Huipun käyttäjiä varauksissa, catering-tilauksissa ja käytännön järjestelyissä arkisin klo 8.00–16.00. Mikäli tilan käyttö edellyttää hostin palveluita tämän ajan ulkopuolella, on se sovittava etukäteen hostin kanssa, ja mahdollisista lisäjärjestelyistä peritään erillinen maksu.

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

5 Varausajankohta ja Vuokralaisen peruutusosoikeus

Kokoustilojen varaus voidaan tehdä enintään kuusi (6) viikkoa ennen varattua ajankohtaa.

Auditorion ja 16. kerroksen Huipun varaus voidaan tehdä enintään yksi (1) vuosi ennen varauksen alkua.

Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus ennen Vuokra-ajan alkua seuraavasti:

- Talon vuokralaiset peruvat varauksen inBliss-varausjärjestelmän kautta.
- Muut yritykset ja yhteisöt peruvat varauksen kirjallisesti sähköpostitse osoitteeseen host@vallahelsinki.fi.

Peruutuksesta ja Vuokrasopimuksen purkamisesta on ilmoitettava seuraavia määräaikoja noudattaen:

- a) Mikäli Vuokrakohde sijaitsee 1. tai 15. kerroksen kokoustiloissa, tulee peruuttamisesta ja Vuokrasopimuksen purkamisesta ilmoittaa vähintään kaksi (2) arkipäivää ennen Vuokra-ajan alkua.
- b) Mikäli Vuokrakohde sijaitsee 1. kerroksen auditoriossa tai 16. kerroksen Huipussa, 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 peruutusosoikeuden 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 catering-palvelu on Vuokrasopimuksesta erillinen Vuokralaisen ja kyseisen catering-palvelun toimittajan välinen sopimus ja Vuokralainen vastaa mahdollisten catering-tilausten peruuttamisesta Vuokralaisen ja kyseisen catering-palvelun toimittajan välisen tilauksen mukaisin ehdoin.

6 Vuokrakohteen hallinnanluovutus ja Vuokra-ajan päättäminen

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 päätyttyä. 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 käytettäville kolmansille osapuolille, Vuokralainen vastaa aiheutuneista vahingoista (selvydeksi, 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 Vuokran alennukseen 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 Vuokrakohdetta tai sen osan hallintaa kolmannelle osapuolelle. Ali- tai edelleenvuokraus sekä muu vuokraoikeuden siirto on kielletty.

11 Vuokranantajan oikeus päästä Vuokrakohteeseen

Vuokrakohteen kunnon 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 Keskuskauppakamarin 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.vallahelsinki.fi.