



VUOKRAUSEHDOT

1. SOPIMUSEHTOJEN SOVELTAMINEN

Vahvistaessaan Jaakko Peltomäki Oy:n tai sen aputoiminimillä harjoitettavien yksikköjen (jäljempänä "Studio A2" tai "Vuokralleantaja") tarjouksen, kustannusarvion, projektisuunnitelman tai toimeksiantosopimuksen tilan vuokraava yritys tai muu yhteisö (jäljempänä "Vuokraaja") vahvistaa hyväksyneensä nämä Vuokrausehdot osaksi osapuolten välistä sopimusta.

2. SOPIMUKSEN SYNTYMINEN

Alustaviin varauksiin sovelletaan kulloisenkin tarjouksen voimassaoloaikaa. Mikäli voimassaoloaikaa ei ole erikseen ilmoitettu, on alustava varaus ja sitä koskeva suullinen tai kirjallinen tarjous voimassa 14 vuorokautta tarjouksen antamisesta. Vuokralleantajan ja Vuokraajan välille ei synny sopimusta tarjouksen ja mahdollisen alustavan varauksen perusteella.

Tilavaraus katsotaan vahvistetuksi ja Vuokralleantajan ja Vuokraajan välinen sopimus syntyy, kun osapuolet sopivat Vuokralleantajan tilan tai sen osan vuokrauksesta joko kirjallisesti tai suullisesti. Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun molemmat osapuolet ovat täyttäneet sitoumuksensa sopimuksen mukaisesti.

Mikäli erillistä kirjallista sopimusta ei ole laadittu, sopimuksen voimassaolo päättyy, kun Vuokralleantaja katsoo, että molemmat osapuolet ovat täyttäneet sitoumuksensa.

3. VUOKRALLE ANTAJAN VASTUUT

Vuokralleantaja vastaa siitä, että vuokrattava tila on vuokrauksen alkaessa siinä kunnossa, kuin Vuokralleantaja ja Vuokraaja ovat sopineet. Vuokralleantaja vastaa vuokraamiensa tilojen siisteydestä ennen vuokra-ajan alkua, tiloihin kuuluvien irtaimen omaisuuden toimivuudesta sekä tilojen kiinteistötekniikan toimivuudesta siinä määrin, kuin Vuokralleantaja voi niihin vaikuttaa.

4. VUOKRAAJAN VASTUUT

Vuokraaja vastaa tilan käyttäjien turvallisuudesta käytön aikana sekä tilan ja siellä olevan irtaimen omaisuuden huolellisesta käsittelystä. Vuokraaja vastaa kaikista Studio A2:n tilojen käyttöön liittyvistä henkilöille tai omaisuudelle vuokra-aikana aiheutuneista vahingoista.

5. VELOITUSPERUSTEET

Veloitus muodostuu vuokrattavan ajanjakson sekä sovittujen valmistelutöiden perusteella. Vuokraaja ymmärtää, että tapauksissa, joissa hinta ilmoitetaan arviona, lopullinen hinta voi erota tarjouksen loppusummasta.

Vuokralleantaja on oikeutettu lisäkorvaukseen vuokra-ajan ylityksistä sekä kustannuksia aiheuttavan käyttötarkoituksen tai suunnitelman muutoksista, mikäli ne aiheutuvat Vuokraajan toimenpiteistä.

Vuokralleantajalla on oikeus laskuttaa 15 % suuruisen käsittelykorvaus sellaisista materiaali- ja palveluhankinnoista, jotka Vuokraaja pyytää Vuokralleantajaa hankkimaan ja joista ei ole sovittu osapuolten välisessä sopimuksessa.

Mikäli Vuokraajan tilankäyttö estyy tai keskeytyy tämän toiminnasta tai laiminlyönnistä johtuvasta viranomaisen väliintulosta johtuen, on Vuokraaja velvollinen maksamaan sopimuksen mukaiset maksut kokonaisuudessaan. Tällaisia seikkoja ovat mm. järjestyshäiriöt, lupaehtojen noudattamatta jättäminen sekä viranomais- tai tekijän- / lähioikeusmaksujen laiminlyönti.

6. MUUTOKSET VUOKRAUKSESSA

Mikäli Vuokraaja esittää muutoksia vuokra-aikaan, tilan käyttötarkoitukseen tai muuhun sopimuksen sisältöön sopimuksen syntymisen jälkeen, sopivat osapuolet muutoksista ja niiden aiheuttamista kustannusvaikutuksista erikseen.

7. MAKSUEHDOT

Vuokralleantajalla on oikeus laskuttaa Vuokraajaa välittömästi vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Maksuehto on 14 pv netto laskun päiväyksestä, ellei Vuokraajan kanssa ole toisin sovittu. Viivästyskorko on korkolain mukainen 8 %.

Vuokralleantaja pidättää oikeuden laskuttaa sovittun kokonaishinnan etukäteen joko kokonaan tai osittain, kun on syytä olettaa sovittujen maksujen vaarantuvan tai jäävän täyttämättä (kts. kohta 10. Ennakoitu sopimusrikkomus).

8. PERUUTUSEHDOT JA SIIRROT

Jollei osapuolten kesken ole muuta sovittu, sovelletaan seuraavia yleisiä peruutusehtoja.

- a) Vuokralleantajalla on aina oikeus laskuttaa korvaus jo syntyneistä kuluista toteutuneen mukaan. Tällaisia ovat esimerkiksi suunnittelukustannukset, muut valmistelutyöt sekä mahdollisista materiaali- ja alihankinnoista johtuvat kulut.
- b) Yli 21vrk ennen vuokra-ajan alkua peruista varauksista laskutetaan jo syntyneet kulut, kuitenkin vähintään 20% sopimuksen loppusummasta.
- c) 7-21vrk ennen sovittua vuokra-ajan alkua peruista varauksista, laskutetaan jo syntyneet kulut, kuitenkin vähintään 50 % sopimuksen loppusummasta.
- d) Alle 7vrk ennen sovittua aloitusta peruista varauksista laskutetaan sopimuksen loppusumma kokonaisuudessaan.

Peruutuksen tulee aina tapahtua kirjallisesti, joko kirjeenä tai sähköpostilla. Korvauksen määrittävä peruutusajankohta lasketaan siitä hetkestä, kun Vuokralleantaja on vastaanottanut kirjallisen peruutusilmoituksen. Vuokraajan on varmistuttava peruutusilmoituksensa perillemenosta.

Peruutuksen sijaan, voidaan vuokrauksen sovittua ajankohtaa siirtää Vuokraajan ja Vuokralleantajan yhteisellä sopimuksella siten, kuin se muun varaustilanteen mukaan on mahdollista. Vuokraaja on tällöin velvollinen suorittamaan 50 % sopimuksen loppusummasta ennakkomaksuna. Siirto voi olla enintään 12 kk alkuperäisestä ajankohdasta. Vuokralleantajalla on oikeus pitää saamansa ennakkomaksu riippumatta siitä, toteutuuko vuokraus määrätyn siirtoajan sisällä.

9. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Vuokraajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli

- a) vuokrauksen tarkoituksena oleva tuotanto tai tapahtuma peruuntuu ylivoimaisen esteen (force majeure, kts. kohta 15. Ylivoimaiset esteet) vuoksi; tai
- b) Vuokraaja lopettaa toimintansa; tai
- c) Vuokraaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan; tai
- d) Vuokralleantaja asetetaan tai se haetaan konkurssiin tai selvitystilaan; tai
- e) Vuokralleantajalla on julkinen maksuhäiriö tai avoimia velkoja ulosotossa.

Vuokralleantajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli

- a) Vuokraaja ei täytä sopimuksen mukaista maksuvelvoitettaan; tai
- b) Vuokraajan toiminta tiloissa ei vastaa tässä sopimuksessa sovittuja ehtoja tai sitä, mitä Vuokraaja ja Vuokralleantaja ovat etukäteen sopineet; tai
- c) Vuokraaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan.

Sopimuksen purkautuessa osapuolilla on oikeus pitää saamansa suoritus siihen määrään saakka kuin suoritus vastaa jo tehtyä työtä tai aiheutuneita kuluja.

10. ENNAKOITU SOPIMUSRIKKOMUS

Jos Vuokraajan taloudellisesta tilasta ei ole saatavilla riittävästi luottettavaa tietoa ennen sopimuksen tekemistä tai sopimuksen teon jälkeen Vuokraajan taloudelliset olot osoittautuvat esim. viivästyneiden maksujen perusteella sellaisiksi, että Vuokralleantajalla on syytä olettaa sovittujen maksujen vaarantuvan tai jäävän täyttämättä, Vuokralleantajalla on oikeus yksipuolisesti muuttaa maksuehtoja tai vaatia vakuutta ennen sovittujen tehtävien jatkamista. Mikäli Vuokraaja ei kirjallisesti viimeistään muutos- / vakuusilmoituksen vastaanottamista seuraavana arkipäivänä vastusta ilmoitettua menettelyä, sen katsotaan suostuneen noudattamaan menettelyä. Ilmoitus katsotaan vastaanotetuksi seuraavana arkipäivänä sen lähetyspäivästä lukien.

Jos Vuokraaja kieltäytyy noudattamasta uusia maksuehtoja tai asettamasta vakuutta, Vuokralleantajalla on oikeus pidättäytyä vuokrattavien tilojen luovutuksesta Vuokraajan käyttöön. Vuokralleantajalla on tällöin lisäksi oikeus vahingonkorvaukseen Yleisten sopimusehtojen kohdan 13 mukaisesti.

Jos sopimuksen teon jälkeen Vuokralleantajan taloudelliset olot osoittautuvat sellaisiksi, että Vuokraajan on syytä olettaa sopimuksen mukaisten toimenpiteiden vaarantuvan tai jäävän

täyttämättä, Vuokraajalla on oikeus vaatia vakuus sopimuksen täyttämisestä. Mikäli Vuokralleantaja ei aseta vakuutta kohtuullisessa ajassa vakuudenasettamisvaatimuksesta, on Vuokraajalla oikeus sopimuksen purkamiseen ja vahingonkorvaukseen Yleisten sopimusehtojen kohdan 13 mukaisesti.

11. TILAN VASTAANOTTAMINEN JA LUOVUTTA MINEN

Kun kalustoa vuokrataan käytettäväksi ilman Capital AV:n alaisuudessa toimivaa henkilöstöä, sovelletaan seuraavia ehtoja:

11.1 Käyttöaika

Tila on Vuokraajan käytettävissä sopimuksen mukaisena päivänä kello 8:00 alkaen. Tila tulee luovuttaa vuokra-ajan päättymispäivää seuraavana aamuuna kello 6:00 mennessä. Edellä mainituista kellonajoista voidaan poiketa vain Vuokralleantajan ja Vuokraajan erillisellä sopimuksella.

Sellaisista käyttöajan poikkeuksista, joista Vuokralleantaja ja Vuokraaja eivät ole erikseen sopineet, on Vuokralleantajalla oikeus laskuttaa korvaus kaikista aiheutuneista välittömistä ja välillisistä kuluista mukaan lukien tilan muille käyttäjille mahdollisesti aiheutuneet haitat.

11.2 Vuokrattavan tilan vastaanottaminen

Vuokraajan tulee välittömästi vuokrauksen alkaessa tarkastaa tilan sopimuksen mukaisuus. Vuokraajan tulee ilmoittaa Vuokralleantajalle kaikki havaitsemansa puutteet ja viat viivytyksettä. Vuokralleantajan tulee tiedon saatuaan ryhtyä tarvittaviin toimiin puutteiden ja vikojen korjaamiseksi.

Mikäli vika tai puute on sellainen, ettei sitä voidaan kohduudella korjata vuokra-ajan sisällä, voivat Vuokraaja ja Vuokralleantaja sopia vuokran kompensoinnista. Tällöin vian tai puutteen tulee kuitenkin olla sellainen, että se olennaisesti haittaa Vuokraajan käyttötarkoituksen mukaista toimintaa tilassa.

11.3 Vuokratun tilan luovuttaminen

Vuokrattu tila tulee palauttaa vuokra-ajan loppuun mennessä sellaiseksi, kuin se oli vuokrauksen alkaessa. Vuokralleantajalla on oikeus laskuttaa Vuokraajaa toimenpiteistä, jotka Vuokralleantaja suorittaa vuokra-ajan päättymisen jälkeen tilan palauttamiseksi sellaiseksi, kuin se oli ennen Vuokraajan vuokra-ajan alkamista.

11.4 Siivous

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tilan vuokraus sisältää säännöllisen ylläpitosiivouksen sekä vastaavantasaisen siivouksen vuokra-ajan päätyttyä. Ylläpitosiivous kattaa tilassa olevien roska-astioiden tyhjennyksen, lattioiden lakaisun sekä muita tavanomaiseen ylläpitosiivoukseen kuuluvia toimia. Lisäsiivous Vuokraajan pyynnöstä laskutetaan siitä erikseen.

Vuokraaja huolehtii sellaisten jätteiden kierrätyksestä, jotka eivät kokonsa tai luonteensa vuoksi sovellu tilassa oleviin roska-astioihin.

Vuokralleantaja pidättää oikeuden laskuttaa erikseen sellaisesta siivoustyöstä, joka ei, tilan sopimuksen mukainen käyttötarkoitus huomioiden, kuulu normaaliin ylläpitosiivoukseen.

12. MAKSUEHTOJEN LAIMINLYÖNNIN SEURAUUS

Mikäli Vuokraaja laiminlyö sille sovitun maksuvelvollisuutensa, Vuokralleantajalla on oikeus purkaa sopimus välittömästi Vuokraajaa kuulematta, oikeus pidättyä tilojen luovuttamisesta Vuokraajan käyttöön ja oikeus vahingonkorvaukseen. Lisäksi Vuokralleantajalla on oikeus purkaa kaikki Vuokraajan kanssa voimassa olevat, meneillään olevia ja tulevia vuokrauksia koskevat sopimukset ilman korvausvelvollisuutta Vuokraajalle. Vuokraaja on tällöin velvollinen korvaamaan Vuokralleantajalle sopimusten purkamisesta aiheutuneet kustannukset.

13. VAHINGONKORVAUS

Osapuolella on oikeus saada korvaus toisen osapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneista välittömistä kuluista ja vahingoista. Vuokralleantajan vastuu rajoittuu kuitenkin kaikissa olosuhteissa sopimuksessa sovittuun kokonaishintaan.

Osapuoli ei vastaa mistään välillisestä tai epäsuorasta vahingosta. Vahingonkorvausvelvollisuuden rajoitukset eivät koske tapauksia, jossa on kyseessä osapuolen tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella aiheuttama vahinko.

Osapuolet eivät vastaa vahingoista tai viivästyksistä, jotka aiheutuvat objektiivisesti arvioiden sanotusta osapuolesta riippumattomasta seikasta tai seikasta, johon osapuoli ei ole kohtuudella voinut vaikuttaa ja jota ei olisi voinut ennakoita sopimuksen allekirjoittamishetkellä (force majeure).

14. VAKUUTUKSET JA LUVAT

Vuokralleantajan tilaa koskevat vakuutukset kattavat yleiset ennalta-arvaamattomat vahingot kuten luonnon katastrofit ja kiinteästä kiinteistötekniikasta aiheutuneet vesivahingot ja tulipalot.

Vuokraaja vastaa omilla vastuuvakuutuksillaan kaikista tilan käytöstä kiinteistölle ja tilalle itselleen, tilassa toimiville henkilöille ja tilassa olevalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneista vahingoista. Vuokraajan vastuuvakuutuksen tulee olla vähintään 1 000 000 euroa.

Jollei muuta ole sovittu, vastaa Vuokraaja käyttötarkoituksensa mukaisista viranomais- ja muista luvista sekä erillisistä tapahtumajärjestäjän vastuuvakuutuksista.

15. YLIVOIMAISET ESTEET

Ylivoimaisina esteinä toimituksen toteuttamiselle voidaan pitää seuraavia olosuhteita:

- a) Yleiset force majeure tapaukset kuten sota, lakot, luonnonmullistukset, tulipalo, ennalta arvaamaton liikenteen keskeytyminen, osapuolista riippumattomat viranomaisten määräykset* yms.
- b) Tapahtuman tai tuotannon avainhenkilön sairaus, josta osapuoli toimittaa toiselle osapuolelle lääkärintodistuksen.**
- c) Onnettomuudet ja kuljetuskaluston rikkoontumiset sellaisissa tapauksissa, joissa korvaavan kuljetuskaluston hankkiminen osoittautuu mahdottomaksi ja/tai tuotannon toteuttamiseen

tarvittavat laitteet vaurioituvat, eikä niitä kohtuudella saada korjattua tai korvattua ennen tuotannon alkamista.

- d) Jostain edellä mainitusta tai muusta syystä johtuvat tilanteet, joissa sopimuksen täyttäminen edellyttäisi uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna osapuolille sopimuksen täyttymisestä koituvaan etuun.

* Viranomaisen antamaa suositusta ei voida yksin pitää ylivoimaisena esteenä. Viranomaismääräyksiä, jotka eivät nimenomaisesti kiellä tuotannon tai tapahtuman toteuttamista, ei voida suoraan pitää ylivoimaisena esteenä, vaikka ne aiheuttaisivat Vuokraajalle lisäkustannuksia tai lisätyötä.

** Selvyiden vuoksi todetaan, osapuolen on ensisijaisesti järjestettävä sairastuneelle henkilölle korvaaja tai muuttaa suunnitelmaansa niin, että kyseisen henkilön puuttuminen ei estä tuotannon tai tapahtuman toteutumista.

Ylivoimaisesta esteestä ja sen arvioidusta kestosta on viipymättä ilmoitettava toiselle osapuolelle, ja samalla on pyrittävä kaikkiin kohtuullisiin keinoin välttämään esteen vaikutus.

16. REKLAMAATIOT

Osapuolen on tehtävä reklamaatio viivytyksettä virheen tai viivästyksen havaitessaan ja viimeistään seitsemän (7) vuorokautta sopimuksen mukaisen toimeksiannon päättymisen jälkeen.

Mikäli reklamoitu virhe tai viivästys on tapahtunut sellaisessa tuotannon osassa, jota suorittaa kolmas osapuoli, Vuokralleantaja ei vastaa virheestä tai viivästyksestä, vaikka se olisi tapahtunut Vuokralleantajan valvonnan alaisuudessa. Vuokralleantaja vastaa vain suoraan alaisuudessaan toimivien alihankkijoiden virheistä ja viivästyksestä.

17. TURVALLISUUS JA VAHINGONVASTUU

Vuokraaja on vastuussa tuotannon turvallisesta toteutuksesta. Ellei toisin ole sovittu, Vuokraaja vastaa kaikista vuokra-aikana tiloissa oleville henkilöille sekä heidän omaisuudelleen tapahtuvista vahingoista.

Vuokralleantajalla on oikeus keskeyttää Vuokraajan toiminta tiloissa mikäli:

- a) Vuokraajan tai kolmannen osapuolen toiminta aiheuttaa vaaraa muille paikalla työskenteleville, kiinteistölle tai kiinteälle- tai irtaimelle omaisuudelle
- b) Vuokraajan tai kolmannen osapuolen palkkaama henkilöstö ei täytä pätevyysvaatimuksia
- c) Vuokraajan tai kolmannen osapuolen toimittamat laitteet tai muu irtain tavara aiheuttavat vaaraa muille paikalla työskenteleville, kiinteistölle tai muulle omaisuudelle

18. IMMATERIAALIOIKEUDET

Kaikki Vuokralleantajan tuottamat havainne- ja tekniset kuvat, tilasuunnitelmat ja muu tuotettu materiaali ovat Vuokralleantajan omaisuutta ja niiden hyödyntäminen muuhun kuin sopimuksen mukaisena vuokra-aikana toteutettavaan tuotantoon on kielletty.

Vuokralleantaja luo asiakkailleen monipuolisia ideoita tilojensa käyttömahdollisuuksista. Osapuolet sopivat, ettei Vuokraajalla ole oikeutta hyödyntää Vuokralleantajan sille esittelemiä ideoita itsenäisesti tai muun kumppanin kanssa.

Vuokralleantajalla on oikeus mainita Vuokraaja ja tämän vuokratuissa tuloissa toteuttama tuotanto julkisesti referenssinään markkinointi-, PR- ja viestintätarkoituksissaan hyvän tavan mukaisesti, ellei Vuokraaja tätä kirjallisesti nimenomaisesti kiellä. Vuokralleantajalla on oikeus käyttää tuotantoon liittyvää aineistoa sitoumuksetta.

19. VUOKRALLEANTAJAN NÄKYMINEN

Vuokralleantaja saa signeerata Vuokraajan teettämää materiaalia vain Vuokraajan luvalla. Vuokralleantajan tuottamaa materiaalia Vuokralleantaja saa signeerata, ellei Vuokraaja tätä nimenomaisesti kiellä.

20. ALLEKIRJOITUSVALTUUDET

Vuokraajan on pyydettyäessä toimitettava Vuokralleantajalle kauppa- tai yhdistysrekisteriote, josta selviävät nimenkirjoitusoikeudet, sekä tarvittaessa lisäselvitys nimenkirjoitusoikeudesta. Mikäli asiakirjoja on allekirjoittanut joku, jolla ei ole asianmukaista valtuutusta, voi Vuokralleantaja vaatia allekirjoittajaa henkilökohtaisesti vastaamaan sopimuksen velvoitteista. Vaihtoehtoisesti Vuokralleantajalla on oikeus purkaa sopimus välittömästi ja vaatia vahingonkorvausta Yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

21. YHTEYSHENKILÖT

Osapuolet nimeävät yhteyshenkilöt, jotka ovat toimivaltaisia antamaan toisillensa mm. ohjeita tapahtuman tai projektin käytännön seikkoihin liittyen. Osapuolet ilmoittavat yhteyshenkilöidensä ja heidän yhteystietojensa muutoksista toisilleen kirjallisesti ilman aiheetonta viivytystä. Lisäksi osapuolet nimeävät sijaisen yhteyshenkilölleen tämän ollessa pidempiaikaisesti tavoittamattomissa.

22. SALASSAPITO

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa ja olemaan käyttämättä muuhun kuin osapuolten välisen sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen luottamuksellista tietoa, kuten sopimuksen ehtoja, yrityssalaisuuksia ja kaikkea muuta sellaista tietoa, jota voidaan kohtuudella pitää luottamuksellisena ja jonka osapuoli on osapuolten välisen sopimuksen perusteella tai siihen liittyvien toimien nojalla saanut tietoonsa. Salassapitovelvollisuus on voimassa niin kauan, kun luottamuksellisella tiedolla on kaupallista merkitystä kyseiselle osapuolelle.

23. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Osapuolella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osaksikaan ilman toisen osapuolen kirjallista suostumusta.

24. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Osapuolet voivat poiketa näistä Yleisistä sopimusehdoista tai muutoin muuttaa osapuolten välisen sopimuksen sisältöä sopimalla siitä nimenomaisesti ja kirjallisesti.

25. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAJEN RATKAISU

Osapuolten väliseen sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintasäännöksiä. Sopimuksesta aiheutuvat riidat, joita ei kyetä ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

26. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Vuokralleantajan ja Vuokraajan välinen sopimus on voimassa toistaiseksi, kunnes vuokra-aika päättyy ja kaikki sopimuksen mukaiset toimet on suoritettu. Sellaiset ehdot, joiden on tarkoitettu säilyvän voimassa myös sopimuksen muutoin päättyttyä, esimerkiksi salassapitoehdot, säilyvät kuitenkin voimassa.