

## Ekotehokkuuden elementit vuokrasopimuksissa

### Ekotehokkaasta toimintatavasta

Ekotehokkaan toimintatavan tarkoituksena on tukea vuokranantajan ja vuokralaisen sekä kiinteistö- ja käyttäjäpalveluita tarjoavien tahojen pyrkimyksiä toimia ympäristön kannalta tehokkaasti ja taloudellisesti sekä helpottaa sopimusprosessia.

Ekotehokas toimintatapa tarjoaa keskustelupohjan esimerkiksi sopimusneuvotteluihin toimialalla keskeisiksi koetuista ekotehokkaan toimintatavan elementeistä.

### Sopimusehdoista

Ekotehokkaan toimintatavan ohella tämä dokumentti sisältää esimerkkikirjauksia ekotehokkaiksi sopimusehdoiksi.

Esimerkkiehdot vaihtelevat sisällöllisesti siten, että osa ehdoista asettaa osapuolille sanktioituja toimintavelvoitteita ja vastuita, kun taas osa ehdoista asettaa osapuolille lähinnä tavoitteita, joiden saavuttamatta jäämistä ei kuitenkaan ole sanktioitu.

Sopimus muodostuu sen sisältämistä ehdoista ja sopimusta tulkitaan aina kokonaisuutena. Esimerkkiehtoja käytettäessä kannattaakin kiinnittää erityistä huomiota siihen, että käytetty esimerkkiehto ja muu sopimus muodostavat loogisen ja yhdenmukaisen kokonaisuuden.

### 1. Yleiset ympäristösuorituskyvyn tavoitteet/Ekotehokas toimintatapa

- Osapuolten (omistaja ja käyttäjä) ympäristötavoitteiden ja -järjestelmien<sup>1</sup> huomioiminen tilan- ja vuokralaisen valinnassa, sopimuksissa ja vuokrasuhteessa
- Asetetaan yleiselle ympäristösuorituskyvylle tavoitteita (järjestelmien tai tavoitteiden käyttöönoton tasolla)

### Sopimusehtoja, esimerkkikirjauksia:

#### YLEINEN TAVOITEASETANTA

// Sopijapuolet pyrkivät aktiiviseen, elinkaariedulliseen ja ympäristön huomioon ottavaan yhteistyöhön.

<sup>1</sup> Sertifikaatit, yhteiskuntavastuuraportointi- ja laatujärjestelmät, politiikat, sopimukset ja sitoumukset, tms. (esimerkiksi GRI, Promise, LEED, BREEAM, Green Office, Kansalliset energiatehokkuussopimukset, jne.)

## SEURAAVAT EDELLYTTÄVÄT TARKEMPAA TAVOITE- JA TEHTÄVÄASETANTAA SOPIMUKSESSA

// Sopijapuolet toimivat aktiivisesti yhteistyössä siten, että tässä sopimuksessa asetetut, ekotehokkuuteen liittyvät tavoitteet saavutetaan. Tavoitteet tullaan saavuttamaan energiankäyttöä jatkuvasti tehostamalla, energiatehokkuutta parantamalla, energiaa säästämällä sekä lisäämällä käyttäjien tietoisuutta energiankäytön tehostamisen mahdollisuuksista jäljempänä tässä sopimuksessa yksilöidyin tavoin.

//Vuokranantaja on sitoutunut noudattamaan Kiinteistöalan energiatehokkuus-sopimuksessa määriteltyjä, energiatehokkaalle toiminnalle asetettuja tavoitteita. Vuokranantajan on toimenpideohjelman mukaan toteutettava toimia, joilla pyritään lisäämään käyttäjien tietoisuutta energiankäytön tehostamisen mahdollisuuksista ja merkityksestä. Vuokranantaja on sitoutunut energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen aina, kun se on taloudellisesti, tekniset sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat sekä kulttuuriperinnön suojelu huomioon ottaen perusteltua. Vuokranantaja seuraa tavoitteen toteutumista ja raportoi vuokralaisille/käyttäjille erikseen sovittavalla tavalla/kerran vuodessa. Vuokranantaja huolehtii toimenpideohjelman edellyttämin tavoin myös siitä, että toimenpideohjelman edellyttämät energiankäytön tehostamiseen liittyvät tavoitteet otetaan huomioon kiinteistöpalveluja kilpailutettaessa ja hankittaessa.

## SERTIFIOINTI

### KOHTEELLE JO MYÖNNETTY SERTIFIKAATTI

Kohteelle on myönnetty sertifikaatti

LEED [\_\_]

BREEAM [\_\_]

Muu [\_\_] mikä \_\_\_\_\_

### KOHTEELLE HAETAAN SERTIFIKAATTIA

Vuokranantaja hakee kohteelle seuraavaa sertifikaattia:

LEED [\_\_]

BREEAM [\_\_]

Muu [\_\_] mikä \_\_\_\_\_

// Vuokranantaja huolehtii siitä, että kohde on sertifioitu xx.xx.xxxx mennessä.

// Mikäli sertifiointi viivästyy asetetusta määräajasta [yksinomaan] vuokranantajasta johtuvasta syystä, alennetaan vuokralaisen maksamaa vuokraa • euroa / täysi viivästys[viikko/kuukausi].

#### KOHTEELLE VAHVISTETUN SERTIFIKAATIN VOIMASSAOLO

// Vuokranantaja pyrkii ylläpitämään sertifiakaattia koko vuokrasuhteen kestoajan.

// Vuokranantaja huolehtii ja vastaa siitä, että kohde on edellä tässä sopimuksessa yksilöidyn tavoin sertifioitu vuokrasuhteen kestoajan.

//Vuokralainen sitoutuu [jäljempänä tässä sopimuksessa yksilöidyn toimin] osaltaan kohteen käyttäjänä täyttämään sertifiakaatin ylläpitämiseen tai sen saamiseen liittyvät, tässä sopimuksessa yksilöidyt velvoitteensa siten, että sertifioinnin edellytykset täyttyvät.

#### VUOKRALAISEN TOIMINTAA KOSKEVA SERTIFIKAATTI

//Vuokralaisen toiminnalle myönnetty seuraava sertifiakaatti

WWF Green Office [\_\_\_]

Muu [\_\_\_] mikä \_\_\_\_\_

//Vuokralainen hakee toiminnalleen sertifiakaatin xx.xx.xxxx mennessä:

WWF Green Office [\_\_\_]

Muu [\_\_\_] mikä \_\_\_\_\_

#### VUOKRALAISEN SERTIFIKAATIN YLLÄPITO

//Vuokralainen pyrkii ylläpitämään sertifiakaattia koko vuokrasuhteen kestoajan.

// Vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä, että sovittu sertifiakaatti on voimassa vuokrasuhteen ajan.

#### SANKTIOT (MUILTA OSIN SANKTIOT KESKITETYSTI KOHDASSA 11)

// Sovitun sertifiakaatti- tai sertifiointitason ylläpitämisellä on osapuolille olennainen merkitys. Jos sertifioinnista vastaava laiminlyö sertifiointia koskevan velvoitteen itsestään johtuvasta syystä, on toisella osapuolella oikeus purkaa osapuolten välinen sopimussuhde, jos sertifioinnista vastaava osapuoli ei ole oikaissut sopimusrikkomustaan [kuuden (6) kuukauden] kuluessa kirjallisen purku-uhkaisen ilmoituksen vastaanottamisesta.

// Sovitun sertifiakaatti- tai sertifiointitason ylläpitämisellä on osapuolille olennainen merkitys. Jos sertifioinnista vastaava laiminlyön sertifiointia koskevan velvoitteen itsestään johtuvasta syystä, eikä oikaise sopimusrikkomustaan [kolmen (3) kuukauden] kuluessa kirjallisen reklamaation vastaanottamisesta, maksaa sopimusta rikkova toiselle osapuolelle sopimussakkona • euroa per kukin täysi viivästys[viikko/kuukausi]. Jos viivästys kestää yli [• kuukautta], on toisella osapuolella oikeus purkaa osapuolten välinen vuokrasuhde. Sopimussakko eräännyy maksettavaksi kuukausittain jälkikäteen vuokranmaksun yhteydessä.

// Mikäli sovittu sertifiointivelvoite laiminlyödään, on toisella osapuolella [sopimussakon sijasta] oikeus irtisanoa osapuolten välinen toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde

## MUUTOKSET

// Jos sovittujen sertifiointien myöntäminen ja ylläpito lopetetaan sertifiointia vahvistavan tahon, viranomaisten taikka muun vastaavan toimesta, sopivat osapuolet viivytyksettä korvaavasta sertifikaatista, sen hakemisesta ja ylläpitämisestä. Korvaavan sertifikaatin hakemiseen ja ylläpitämiseen liittyvistä kaikista kustannuksista vastaa kustannuksista se osapuoli, jonka vastuulle sertifiointin haku ja ylläpito sopimussuhteessa kuuluu.

## 2. Rakennuksen ja tilojen käyttö/Ekotehokas toimintatapa

- Sovitut normaalit käyttöajat (arkisin ja viikonloppuisin), jolloin tekniset järjestelmät ja sovitut palvelut toimivat määritellyllä perustasolla (mm. ilmastointi, lämmitys, turvallisuus, kulunvalvonta, valaistus). Esim. tavoitevuokraan sisältyvä laatutaso.
- Poikkeaminen normaaleista käyttöajoista ja laatutasoista (lisäten tai vähentäen kustannuksia ennalta sovitulla tavalla)<sup>2</sup>. Kyseessä lisävuokra/hyvitys.
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista

### Sopimusehtoja, esimerkkikirjauksia:

// Kiinteistön normaali käyttö- / käyntiaika on arkisin klo 7 – 18, jolloin kiinteistössä on normaalitason mukainen lämmitys, jäähdytys ja ilmanvaihto. Normaalitasolla tarkoitetaan []. Muina aikoina edellä mainitut järjestelmät toimivat minimitasolla.

// Mikäli vuokralaisen vaatimuksesta normaalitasoa on ylläpidettävä muina kuin edellä yksilöitynä kiinteistön normaalina käyttöaikana, vastaa vuokralainen kaikista normaalitason ylläpitämiseen liittyvistä lisäkustannuksista. Lisäkustannukset maksetaan 14 päivän kuluessa erillisen laskun vastaanottamisesta.

// Mikäli olosuhteet poikkeavat sovitusta tasosta [yksinomaan] vuokranantajasta johtuvasta syystä, alentaa vuokranantaja vuokralaiselta perittävän vuokran määrää poikkeaman kestoajalta • euroa per [päivä/viikko]. [Vuokranalennusta ei kuitenkaan anneta, jos poikkeaman yhtäjaksoinen kesto on alle • päivää.]

## 3. Energia (sähkö, lämpö, energiamuodot)/Ekotehokas toimintatapa

- Pyritään mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen kaikessa

---

<sup>2</sup> Vuokralaisella oikeus pyytää omistajaa pitämään tekniset järjestelmät päällä myös muina kuin sopimuksessa määriteltynä normaaleina käyttöaikoina. Tällöin vuokralainen vastaa pyynnöstä aiheutuneista käyttökustannuksista.

toiminnassa taloudelliset ja tekniset reunaehdot huomioiden<sup>3</sup>

- Valaistuksen, käyttäjä­sähkön ja kiinteistö­­sähkön osalta kustannusjaon tavoitteena aiheuttajaperiaate (tavoitevuokra + lisävuokra/hyvitys)
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista
- Sovitaan investointipolitiikasta energiatehokkuuteen (millä edellytyksillä/reunaehdoilla niitä toteutetaan)
- Käytettävät energiamuodot (esim. paikallisesti tuotettu energia mahdollisuuksien mukaan tai mahdollisuus vaikuttaa ostosähkön ympäristöystävällisyyteen ja laatuun)

## Sopimusehtoja, esimerkkikirjauksia:

### YLEISTÄ

// Molemmat osapuolet pyrkivät mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen kaikessa toiminnassa taloudelliset ja tekniset reunaehdot huomioiden.

### VALAISTUS, SÄHKÖLAITTEET JNE.

// Vuokralainen huolehtii energiatehokkaasta toiminnasta esimerkiksi ohjeistamalla henkilökuntansa ja kohteessa toimivat palveluntuottajansa valaistuksen sammuttamiseen iltaisin sekä tietokoneiden ja muiden laitteiden sammuttamiseen käytön jälkeen.

// Vuokralainen ohjeistaa henkilöstönsä ja kohteessa toimivat palveluntuottajansa sammuttamaan työpisteen valot sekä katkaisemaan sähkölaitteiden virran (tietokoneet, näyttöpäätteet, jne.) poistuessaan työpisteeltään sekä valvoo henkilöstönsä ja palveluntuottajiensa toimintaa.

// Vuokrakohteen valaistus on päällä arkisin klo 7-18. Vuokralainen ohjeistaa kohteessa muina kuin em. aikoina työskentelevän henkilöstönsä tai palveluntuottajansa sammuttamaan kohteen yleisten alueiden valaistuksen sekä sähkölaitteet (kopiokoneet, printterit jne.) poistuessaan kohteesta ja valvoo kohtuullisin toimin henkilöstönsä ja palveluntuottajiensa toimintaa.

// Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan kohteeseen liitteestä • ilmeneville alueille liikkeentunnistusvalaisimet. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan valaisinten ylläpidosta sekä polttimoiden uusimisesta.

### SÄHKÖ- JA ENERGIA

---

<sup>3</sup> Vuokranantajan ja vuokralaisen yhteistyö, esim. liiketilan valaistuksen suunnittelussa siten, ettei tilaa turhaan lämmitetä tehottoman valaistuksen lämpökuormalla ja sen vuoksi jäädytetä samanaikaisesti.

// Vuokralainen tekee kustannuksellaan sähkösopimuksen valitseman energialaitoksen kanssa.

// Vuokralainen pyrkii ensisijaisesti hankkimaan paikallisesti tuotettua energiaa sekä mahdollisuuksien mukaan valitsemaan ympäristöystävällisesti tuotettua energiaa (aurinko-, vesi- tai tuulienergiaa).

// Vuokralainen hankkii kustannuksellaan paikallisesti tuotettua energiaa.

// Vuokralainen tekee kustannuksellaan vihreästä sähköstä sopimuksen.

// Vuokralainen hankkii kustannuksellaan ympäristöystävällisesti tuotettua energiaa (aurinko-, vesi- tai tuulienergiaa).

// Vuokralainen hankkii kustannuksellaan energiankulutukseen liittyviä vihreitä sertifikaatteja [ ].

// Vuokranantaja tekee tarvittavat kiinteistöä koskevat sähkösopimukset. Vuokralainen vastaa mittarikulutuksen perusteella kohteessa käytetyn sähkön kustannuksista. // Lisäksi vuokralainen vastaa kohteen kokoon suhteutetun osuuden kiinteistösähkön kustannuksista.

// Sähkön hankinnasta vastaava osapuoli huolehtii siitä, että osuus, joka vastaa vähintään • % edellisen kalenterivuoden sähkönkulutuksen kokonaismäärästä hankitaan ympäristöystävällisesti tuotettuja energiamuotoja käyttäen. Sopimuksen allekirjoitushetkellä edellisen kalenterivuoden perusteella laskettu osuus on • MWh. Ympäristöystävällisesti tuotettujen energiamuotojen osuus sähkönkulutuksesta tarkistetaan vuosittain • kuun loppuun mennessä vastaamaan edellä yksilöityä prosenttiosuutta edellisen kalenterivuoden toteutuneesta sähkönkulutuksesta. [Vuokranantaja] ilmoittaa kulloinkin voimassa olevan osuuden toiselle osapuolelle kuukauden kuluttua tarkistushetkestä.

## ENERGIATODISTUS

// Kohteen energiatodistus on tämän sopimuksen liitteenä •.

## ENERGIANKULUTUKSEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET (SOVELTUU KÄYTETTÄVÄKSI MINKÄ TAHANSA ENERGIAMUODON YHTEYDESSÄ)

// Vuokranantaja on asettanut tavoitteeksi vähentää kohteen [lämmitysenergian] kulutusta vuoden 2009 tasosta vuoteen 2020 mennessä 20 %. Tavoitteen toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan vuokralaisille/käyttäjille erikseen sovittavalla tavalla / kerran vuodessa. Vuokralainen sitoutuu omilla [erikseen sovittavilla] toimillaan myötävaikuttamaan edellä mainitun tavoitteen saavuttamiseen.

-----

// Osapuolet asettavat [•kulutuksen] tavoitetasoksi x [MWh/•]/[v.] (**Tavoitetaso**).

[Sähkön/lämmitysenergian/•] hankinnasta vastaava osapuoli toimittaa (kahden) (2) kuukauden kuluessa kunkin kalenterivuoden päättymisestä toiselle osapuolelle kirjallisesti laskelman toteutuneen [sähkön/lämmitysenergian/•] kulutuksen sekä Tavoitetason erotuksesta (**Selvitys**). Jäljennökset [sähkö/energiayhtiön] antamista kulutustiedoista toimitetaan niitä pyytävälle

Tavoitetason ylittämistä vuokralaisen maksettavaksi tuleva sopimussakko tai Tavoitetason alittamisesta vuokranantajan maksettavaksi tuleva hyvitys määräytyy seuraavasti (*huomioon otettava yllä mainittu Tavoitetason määrittäminen*):

Ylitys/alitus	Sopimussakon tai hyvityksen määrä
Tavoitetaso	0
+/-[x-y] %	X % vuokran / hoitovuokran vuotuisesta määrästä
+/-[x-y] %	X % vuokran / hoitovuokran vuotuisesta määrästä
+/-[x-y] %	X % vuokran / hoitovuokran vuotuisesta määrästä
+/-[x-y] %	X % vuokran / hoitovuokran vuotuisesta määrästä

Sopimussakko ja hyvitys maksetaan 30 päivän kuluessa Selvityksen ja Kulutustietojen vastaanottamisesta.

// [Jos Tavoitetaso ylittyy • peräkkäisenä tarkastelujaksona yli x %/tarkastelujakso tai alittuu vastaavasti, sitoutuvat Osapuolet sopimaan uudesta tavoitetasosta. Mikäli osapuolet eivät sovi uudesta tavoitetasosta [60] päivän kuluessa toisen osapuolen kirjallisen neuvottelupyynnön vastaanottamisesta (**Neuvottelumääräaika**), on uusi tavoitetaso [poikkeamaprosenttien mediaani]. Uusi tavoitetaso tulee voimaan [60] päivän kuluessa Neuvottelumääräajan päättymisestä. Tarkastelujaksolla tarkoitetaan [kalenterivuotta].]

## INVESTOINNIT

// Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kaikista [sähkö]mittariin [ja sähkö] mittaukseen liittyvistä toimista kuten esimerkiksi [sähkö]mittarin asentamisesta, ylläpidosta ja uusimisesta sekä [sähkö]mittarin luennasta etäluenta mukaan lukien. Sähkölmittari asennetaan [ennen vuokrakauden alkua/viimeistään xx.xx.xxxx].

// Vuokralainen asentaa vuokrakohteeseen [sähkö]mittarin [ennen vuokrakauden alkua / viimeistään xx.xx.xxxx] ja vastaa kaikista [sähkö]mittariin ja [sähkö] mittaukseen liittyvistä toimista kustannuksineen, kuten ylläpidosta ja uusimisesta sekä [sähkö]mittarin luennasta etäluenta mukaan lukien.

//Vuokralainen vastaa kaikista [sähkö]mittariin sekä [sähkö] mittaukseen kulloinkin liittyvistä kustannuksista, kuten esimerkiksi [sähkö]mittarin asentamiseen, ylläpitoon taikka uusimiseen liittyvistä kustannuksista.

## 4. Vesi/Ekotehokas toimintatapa

- Kumpikin osapuoli pyrkii minimoimaan veden käytön kiinteistöllä
- Käyttövesiverkoston ja vesikalusteiden kunto sekä asetukset pidetään tasolla, joka mahdollistaa alhaisen vedenkulutuksen kiinteistöllä
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista

## Sopimusehtoja, esimerkkikirjauksia:

### VESIMAKSU

// Vuokralaiselta peritään erillinen korvaus kulutetusta vedestä kohteeseen asennetun vesimittarin osoittaman kulutuksen mukaan. Vuokranantaja lähettää tasauslaskun vuokralaiselle kerran vuodessa, josta käy ilmi todellinen vuosikulutus sekä kuinka paljon vuokralainen on velvollinen maksamaan tasausta tai oikeutettu saamaan hyvitystä.

// Veden kulutus sisältyy vuokraan, mutta vuokralaisille raportoidaan veden kulutuksen tavoitetasosta ja tuloksista \_ kertaa vuodessa.

### VEDENKULUTUKSEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET

// Vuokranantajan asettama vedenkulutuksen tavoitetaso on •/m<sup>3</sup>/v. Tavoitteen toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan vuokralaisille/käyttäjille erikseen sovittavalla tavalla / kerran vuodessa. Vuokralainen sitoutuu omilla [erikseen sovittavilla ja kohtuullisilla] toimillaan myötävaikuttamaan edellä mainitun tavoitteen saavuttamiseen.

-----

// Osapuolet asettavat veden kulutuksen tavoitetasoksi • m<sup>3</sup>/v. (**Tavoitetaso**).

Veden hankinnasta vastaava osapuoli toimittaa [kahden (2) kuukauden] kuluessa kunkin kalenterivuoden päättymisestä toiselle osapuolelle kirjallisesti tiedon realisoituneesta vedenkulutuksesta sekä laskelman todellisen vedenkulutuksen ja Tavoitetason erotuksesta (**Selvitys**). Jäljennökset vesiyhtiön antamista kulutustiedoista toimitetaan niitä pyytävälle osapuolelle viivytyksettä (**Kulutustiedot**). Korvaus tai vuokrahyvitys suoritetaan 30 päivän kuluessa Selvityksen ja Kulutustietojen vastaanottamisesta.

Tavoitetason ylittämisestä vuokralaisen maksettavaksi tuleva sopimussakko tai Tavoitetason alittamisesta vuokranantajan maksettavaksi tuleva hyvitys määräytyy seuraavasti (*huomioon on otettava yllä mainittu Tavoitetason määrittäytapa*):

Ylitys/alitus	Sopimussakon tai hyvityksen määrä
Tavoitetaso	0
+/-[x-y] %	X % vuokran / hoitovuokran vuotuisesta määrästä
+/-[x-y] %	X % vuokran / hoitovuokran vuotuisesta määrästä
+/-[x-y] %	X % vuokran / hoitovuokran vuotuisesta



	määrästä
+/-[x-y] %	X % vuokran / hoitovuokran vuotuisesta määrästä

Sopimussakko ja hyvitys maksetaan 30 päivän kuluessa Selvityksen ja Kulutustietojen vastaanottamisesta.

// [Jos Tavoitetaso ylittyy • peräkkäisenä tarkastelujaksona yli x %/tarkastelujakso tai alittuu vastaavasti, sitoutuvat Osapuolet sopimaan uudesta tavoitetasosta. Mikäli osapuolet eivät sovi uudesta tavoitetasosta [60] päivän kuluessa toisen osapuolen kirjallisen neuvottelupyynnön vastaanottamisesta (**Neuvottelumääräaika**), on uusi tavoitetaso [poikkeamaprosenttien mediaani]. Uusi tavoitetaso tulee voimaan [60] päivän kuluessa Neuvottelumääräajan päättymisestä. Tarkastelujaksolla tarkoitetaan [kalenterivuotta].]

## INVESTOINNIT

// Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kaikista vesimittariin ja vedenkulutuksen mittaukseen liittyvistä toimista kuten esimerkiksi vesimittarin asentamisesta, ylläpidosta ja uusimisesta sekä vesimittarin luennasta [etäluenta mukaan lukien]. Vesimittari asennetaan [ennen vuokrakauden alkua/viimeistään xx.xx.xxxx].

// Vuokralainen asentaa vuokrakohteeseen vesimittarin [ennen vuokrakauden alkua / viimeistään xx.xx.xxxx] ja vastaa kaikista vesimittariin ja vedenkulutuksen mittaukseen liittyvistä toimista kustannuksineen, kuten ylläpidosta ja uusimisesta sekä vesimittarin luennasta [etäluenta mukaan lukien].

// Vuokranantaja asentaa kohteeseen kustannuksellaan [ennen vuokrakauden alkua / viimeistään xx.xx.xxxx] ekotehokkaat vesikalusteet, joiden ominaisuudet on yksilöity tarkemmin liitteessä •.

// Vuokranantaja asentaa kohteeseen ekotehokkaat, liitteestä • ilmenevät vesikalusteet [ennen vuokrakauden alkua / viimeistään xx.xx.xxxx]. Vesikalusteiden investointikustannukset peritään vuokralaiselta vuokrakauden kuluessa tasaerin [hoito]vuokran yhteydessä. Jos vuokrasuhde päättyy ennaikaisesti vuokralaisesta johtuvasta syystä, korvaa vuokralainen jäljellä olevan vesikalusteinvestoinnin kustannukset kertakorvauksena vuokrasuhteen päätöshetkellä.

// Vuokralainen asentaa kohteeseen kustannuksellaan ekotehokkaat, liitteestä • ilmenevät vesikalusteet. Vuokrasuhteen päättyessä vesikalusteet jäävät vuokranantajan omaisuudeksi korvauksetta.

## 5. Sisäilma/Ekotehokas toimintatapa

- Asetetaan sisäilman laadulle (mm. lämpötila) kriteerit
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista
- Poikkeaminen sovitusta laatutasosta (kustannus tai säästö perusvuokrasta) huomioidaan aiheuttajaperiaatteella<sup>4</sup> ja ennalta sovitulla tavalla (tavoitevuokra + lisävuokra/hyvitys)

## Sopimusehtoja, esimerkkikirjauksia

-----

### OLOSUHTEET - HOITOVUOKRA

// Selvyyden vuoksi todetaan, että hoitovuokra sisältää jäljempänä yksilöidysti normaalilämpötilaan perustuvat kulloisetkin lämmityskustannukset tavanomaisina kohteen käyttöaikoina.

Vuokranantaja vastaa siitä, että kohteen sisälämpötila on arkisin klo 7-18 + • - • astetta (normaalilämpötila). Normaalilämpötilaa valvotaan vuokranantajan asentamalla sisälämpömittareilla. Vuokralainen on osaltaan velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle havaitsemistaan lämpötilapoikkeamista.

Vuokralaisella on oikeus vaatia normaalilämpötilan nostoa taikka laskemista enintään • asteella / vaadittu ajanjakso. Ajanjakson minimikesto on • kuukautta ja maksimikesto on [• kuukautta/vuotta/vuokrakauden jäljellä oleva kesto aika]. Jollei toisin erikseen sovita, normaalilämpötilan muutos tulee voimaan • viikon kuluessa vuokralaisen vaatimuksen vastaanottamisesta.

Vuokralainen vastaa vaatimansa normaalilämpötilan muutoksen mahdollisesti aiheuttamista kaikista lisäkustannuksista täysimääräisesti. Lisäkustannukset huomioidaan tarkistettaessa arvioitua hoitovuokraa vastaamaan toteutuneita hoitovuokralla katettavia kustannuksia.

Mikäli vuokralaisen vaatiman normaalilämpötilan muutoksen johdosta kohteen lämmityskustannukset alittavat normaalilämpötilaan perustuvat, hoitovuokran perusteena olevat lämmityskustannukset, alentaa vuokranantaja hoitovuokran määrää lämmityskustannusten alitusta vastaavasti.

-----

### OLOSUHDEMUUTOS – LISÄVUOKRA/VUOKRAHYVITYS

// Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen maksama vuokra sisältää jäljempänä yksilöidysti normaalilämpötilaan perustuvat kulloisetkin lämmityskustannukset

---

<sup>4</sup> Vuokralaisella mahdollisuus säästää hoitovuokrassa, mikäli esimerkiksi sallii sovittua normaalitasoa alemman lämpötilan talvella (esim. 17 astetta) ja ylemmän kesällä (esim. 27 astetta) ja normaalitasoa kevyemmän ilmastoinnin.

Vuokranantaja vastaa siitä, että kohteen sisälämpötila on arkisin klo 7-18 + • - • astetta (normaalilämpötila). Normaalilämpötilaa valvotaan vuokranantajan asentamalla sisälämpömittareilla. Vuokralainen on osaltaan velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle havaitsemistaan lämpötilapoikkeamista.

Vuokralaisella on oikeus vaatia normaalilämpötilan nostoa taikka laskemista enintään • asteella / vaadittu ajanjakso. Ajanjakson minimikesto on • kuukautta ja maksimikesto on [kuukauden] kesto aika. Jollei toisin erikseen sovita, normaalilämpötilan muutos tulee voimaan • [viikon] kuluessa vuokralaisen vaatimuksen esittämisestä.

Vuokralainen vastaa vaatimansa normaalilämpötilan muutoksen mahdollisesti aiheuttamista kaikista lisäkustannuksista täysimääräisesti. Vuokralainen maksaa lisäkustannukset 14 päivän kuluessa vuokranantajan kirjallisen laskun vastaanottamisesta.

Mikäli vuokralaisen vaatiman normaalilämpötilan muutoksen johdosta kohteen lämmityskustannukset alittavat normaalilämpötilaan perustuvat, vuokran perusteena olevat lämmityskustannukset, alentaa vuokranantaja hoitovuokran määrää lämmityskustannusten alitusta vastaavasti. Lämmityskustannusten alitus hyvitetään vuokralaiselle [vuosittain jälkikäteen].

// Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen, jos kohteessa ilmenee poikkeamia normaalilämpötilasta taikka muusta sovitusta lämpötilasta ja poikkeaman yhtäjaksoinen kesto on vähintään • vuorokautta. Vuokranalennus määräytyy seuraavasti:

Poikkeama asteina	Poikkeaman kesto	Vuokranalennuksen määrä
+/- 1		
+/- 2		
+/- 3		
+/-4		
Jne.		

## 6. Jätteet ja kierrätys/Ekotehokas toimintatapa

- Jätehuollon ja kierrätyksen kustannukset aiheuttajaperiaatteella
- Sovitaan kiinteistölle tehtävästä jätteiden lajittelu- ja kierrätysohjelmasta, joka tyydyttää molempia osapuolia
- Sovitaan mittaroinnista sekä mittareiden asennuksen ja ylläpidon kustannuksista

**Sopimusehtoja, esimerkkikirjauksia:**

-----

// Tavanomaisen jätehuollon kustannukset sisältyvät vuokralaiselta perittävään vuokraan. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin aktiivisesti vähentämään omasta toiminnastaan syntyvän jätteen määrää. Vuokralainen sitoutuu lajittelemaan [sekajätteen ja kierrätettävän paperijätteen] erikseen.

Muun kuin edellä mainitun tavanomaiseen jätehuoltoon kuuluvan jätteen sekä ongelmajätteen jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista ja jätehuollon järjestämisestä vastaa vuokralainen.

-----

// Vuokralainen vastaa vuokrakohteessa harjoittamaansa liiketoimintaan liittyvän jätteen jätehuollosta kustannuksineen täysimääräisesti.

// Vuokralainen noudattaa vuokranantajan kulloinkin antamia, jätteiden lajitteluun sekä kierrätykseen kulloinkin liittyviä ohjeita ja määräyksiä. Vuokralainen sitoutuu lajittelemaan seka-, energia-, metalli-, lasi-, bio-, paperi-, pahvi- ja ongelmajätteet erikseen.

// Osapuolten tavoitteena on vähentää jätteen kulutusta. Vuokralainen kiinnittää omassa toiminnassaan erityistä huomiota siihen, että jätteen kulutuksen määrä vähenee.

// Jätteenkulutuksen tavoitetaso on • t/[v.]. [*Sopimussakko/vuokrahyvitys kuten infran kulutuksen yhteydessä*]

// Jätteenkulutuksen tavoitetason vuodessa on jätelajikohtaisesti seuraava:

- Sekajäte \_\_\_\_\_
- Energiajäte \_\_\_\_\_
- Biojäte \_\_\_\_\_
- Metallijäte \_\_\_\_\_
- Ongelmajäte \_\_\_\_\_
- Paperi \_\_\_\_\_
- Pahvi \_\_\_\_\_

[Vuokranantaja vastaa jätteen punnituksesta ja punnituskustannukset lisätään vuokralaiselta perittävään hoitovuokran/jättemaksun määrään.]

Vuokralainen maksaa kuluttamansa/tuottamansa jätteen kustannuksista täysimääräisesti. Asetetun tavoitetason ylittämisestä seuraava lisäkorvaus ja alittamisesta seuraava vuokranalennus määräytyy seuraavasti: [*Kuten infrankulutuksen yhteydessä*]

**7. Ylläpito/Ekotehokas toimintatapa**

- Sovitaan kiinteistön ylläpidon laatutasosta (sis. ekotehokkaat

hankinnat), sen toteutumisen seuraamisesta ja laatutason muuttamisesta sopimusaikana

- Sovitaan ylläpitovastuiden ja kustannusten jakautumisesta
- Jaetun vuokran malli tavoitteena, jossa kumpikin osapuoli pystyy vaikuttamaan osaltaan ylläpidon laatutason, kulutuksiin ja kustannuksiin, mutta vastuu palveluiden järjestämisestä on vuokranantajalla (nettovuokrasopimuksessa ylläpitovastuu ja kustannukset vuokralaisella, jolloin kohderiski vuokranantajalla)

## **Sopimusehtoja, esimerkkikirjaus**

Vuokranantaja vastaa vuokratun kohteen rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa vuokraamisensa tilojen ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa vuokralaisen vuokraamien tilojen osalta kuitenkin rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevista putkistoista, johdoista ja kanavista. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa vuokralaisen asentamien normaalista tasosta poikkeavien pinnoitteiden ym. vastaavien ennalleen saattamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista.

Vuokralainen vastaa itse hankkimiansa laitteiden ja muiden järjestelmien ylläpidosta. Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin sellaisten rakennelmien, järjestelmien laitteiden yms. vastaavien kunnossapidosta, jos ne palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa. Vuokralainen vastaa myös oman toimintansa aiheuttamista kustannuksista kuten esim. viranomais määräysten aiheuttamista muutosvaatimuksista vuokratassa tilassa.

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista. Ilmoitus tulee toimittaa kirjallisesti ja ensisijaisesti sähköisesti.

Vuokralaisen toiminnan vaatimista parannuksista ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista ja -korjauksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset ja -korjaukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen. Korjausten yhteydessä on otettava energiatehokkuus huomioon ja korjaukset toteutetaan mahdollisimman ympäristöystävällisin menetelmin ja siten, että energia- ja ekotehokkuus paranee, jos se on kustannustehokkaasti mahdollista.

## **8. Muutostyöt, vuokralaisen tekemät investoinnit ja vuokralaisen laitteet/Ekotehokas toimintatapa**

- Sovitaan investointipolitiikasta (millä edellytyksillä/reunaehdoilla niitä toteutetaan)

- Investointien ja laitteiden kustannusjako

Esimerkkikirjaus:

// Vuokralaisella on oikeus tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokrakohteessa saatuaan niihin vuokranantajan kirjallisen luvan. Jos vuokralainen saa luvan tehdä huoneistossa muutos- tai korjaustöitä, on osapuolten sovittava kirjallisesti työn ja materiaalien mahdollisesta korvaamisesta taikka töiden ennallistamisvelvoitteesta ennen töiden aloittamista. Vuokranantajalla on oikeus evätä vuokralaiselta oikeus työn suorittamiseen, jos aiotusta työstä aiheutuu haittaa tai vahinkoa kohteelle, rakennukselle taikka vuokranantajalle tai jos työn suorittaminen ei palvele hyvän kiinteistönpidon tavoitteita taikka jos työn suorittaminen ei palvele asetettujen ekotehokkuustavoitteiden saavuttamista.

// Muutostöiden suorittamisessa on käytettävä [mahdollisuuksien mukaan] ympäristöystävällisiä ja ekotehokkaita rakennusaineita ja -materiaaleja.

// Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tarvitsemiensa laitteiden hankinnasta ja ylläpidosta. Jollei toisin erikseen sovita, laitteiden on kuuluttava energiatehokkuusluokkaan [A].

//Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen poistaa tehdyt työt kustannuksellaan sekä korjaa irrottamisjäljet ympäristöään vastaavaan kuntoon. Vuokrakohtetta ennallistettaessa otetaan huomioon kohtuullisessa laajuudessa myös seuraavan käyttäjän kohteeseen liittyvät kohtuulliset tarpeet.

// Vuokralainen toteuttaa työt hyvän rakennustavan sekä viranomais määräysten mukaisesti ja noudattaen vuokranantajan töiden suorittamiselle asettamia, ekotehokkuuteen liittyviä kohtuullisia vaatimuksia. Vuokralainen huomioi töiden toteuttamisen yhteydessä vuokranantajan asettamat, rakennusjätteen vähentämiseen, lajitteluun ja kierrätykseen liittyvät ohjeet.

// Muutostyöt poistetaan noudattaen vuokranantajan asettamia, rakennusjätteiden lajitteluun ja kierrätykseen liittyviä ohjeita.

// [ ] Muutostöistä ja niiden korvaamisesta on sovittu erikseen, erillisessä liitteessä.

// Vuokralaisen muutostöitä suunniteltaessa ja lupaa myönnettäessä on huomioitava myös asetetut ekotehokkuusvaatimukset. Jo lupavaiheessa on selvitettävä purkujätteiden kierrätysmahdollisuudet tai niiden asianmukainen hävittäminen. Lupavaiheessa myös mahdolliset ekotehokkaat vaatimukset laite- ja materiaalivalinnoille on määriteltävä kuten myös ekotehokkaiden toteutustapojen varmistaminen toteutusvaiheessa esimerkiksi urakkasuorituksen valvonnan avulla.

## 9. Liikkuminen, saavutettavuus/Ekotehokas toimintatapa

- Autopaikat ja niiden käyttö
- Julkiset liikennevälineet ja niiden käytön opasteet
- Polkupyörät ja niiden käyttö
- Sovitaan mittaroinnista

### Sopimusehtoja, esimerkkikirjauksia:

#### YLEISET TAVOITTEET

// Osapuolten tavoitteena on vähentää osaltaan myös liikennöintiin liittyvien päästöjen aiheuttamia ympäristöhaittoja.

// Vuokralainen sitoutuu käytössään olevin kohtuullisin toimin lisäämään osaltaan sen työntekijöiden ja asiakkaiden tietoisuutta julkisista liikennöintimahdollisuuksista kohteeseen.

#### AUTOILU

// Kohteen ominaisuudet huomioon ottaen vuokralaisen käyttöön ei ole varattu yhtään asiakaspaikkaa.

// Kohteen ominaisuudet huomioon ottaen vuokralaisen käyttöön on varattu vain • [erillisin tunnuksin/liitteeseen •] merkittyä autopaikkaa.

// Kiinteistön parkkihallissa sijaitsee • kappaletta erillisin kyltein merkittyä sähköautojen latauspistoketta.

// Kiinteistön parkkihallissa sijaitsee [tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä] ajoneuvojen pesupaikka. Vuokralaisella on oikeus käyttää pesulapalveluja pesulapalveluyrittäjän kanssa erikseen sovittavin tavoin. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja on pesulayrittäjän kanssa erikseen sovituin tavoin edellyttänyt, että pesulapalvelutoiminnassa kiinnitetään erityistä huomiota ympäristöystävälliseen toimintatapaan ja ympäristölle ystävällisten aineiden ja tarvikkeiden käyttämiseen.

// Vuokralainen järjestää kustannuksellaan henkilöstölleen ekotehokkaan ajotavan koulutusta [joka toinen vuosi/kerran vuodessa] sekä muutoin tarvittaessa.

// Vuokralainen kannustaa kustannuksellaan henkilöstöään erilaisin kampanjoin ekotehokkaaseen ajotapaan ja järjestää vähintään • kpl autottoman päivän kampanjaa

// Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan kiinteistön käyttäjille ekotehokkaan ajotavan koulutusta [joka toinen vuosi/kerran vuodessa] sekä • kpl autottoman päivän kampanjaa vuodessa.

## POLKUPYÖRÄILY

// Vuokralainen sitoutuu erilaisten kampanjoiden ja muiden vastaavien toimien avulla myötävaikuttamaan siihen, että työntekijöiden työmatkapyöräily lisääntyy ja että työpäivän aikana suoritettavista matkoista vähintään • km/v tehdään työntekijöiden käyttöön vuokralaisen toimesta osoitetuilla polkupyörillä.

// Vuokranantaja on varannut Vuokralaiselle ja tämän työntekijöille mahdollisuuden polkupyörien käyttöön, x kpl. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan polkupyörien käytössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä erikseen allekirjoitettavaa polkupyörien käyttösopimusta, jossa on sovittu polkupyörien kuntoon ja kunnossapitoon sekä vahingoittumiseen liittyvistä vastuista.

// Kohteessa on • kappaletta polkupyörien säilytystelinettä, jotka ovat kiinteistön käyttäjien käytössä. Polkupyörien säilytys tapahtuu niille merkityissä paikoissa. Vuokralaisella on lisäksi oikeus käyttää suihku-/pukuhuonetiloja.

## JULKISET LIIKENNEVÄLINEET

// Vuokranantaja huolehtii, että kiinteistön yleisissä tiloissa on taulu, josta näkyvät julkisten liikennevälineiden kulkuyhteydet ja aikataulut.

// Vuokranantajaa huolehtii, että kohteessa on selkeät julkisia liikennevälineitä koskevat opasteet.

// Vuokralainen kannustaa työntekijöitään julkisten liikennevälineiden käyttöön ja huolehtii, että työntekijöiden käytössä on vähintään • kappaletta työsuhdematkalippuja.

## LIIKENNÖINNIN VÄHENTÄMINEN

// Vuokralainen järjestää työntekijöidensä työolot siten, että etätyöskentely on vuokralainen erikseen määrittämissä rajoissa mahdollista.

// Vuokralainen hankkii ja ylläpitää kustannuksellaan videoneuvottelulaitteet ja sitoutuu



## 10. Johtaminen, raportointi, yhteistoiminta/Ekotehokas toimintatapa

- Sovitaan toteutumisen raportoinnista ja tavoitteiden tarkistamisesta
- Sovitaan palkkio-/sanktiomenetelmistä

Sovitaan vuorovaikutuskäytännöistä ja viestinnästä, suositetaan tehokkaita sähköisiä menettelytapoja (sähköinen laskutus, automatiikka mittaroinnissa, raportointitiedon reaaliaikaisuus)

### Sopimusehtoja, esimerkkikirjauksia

// Vuokralainen ja vuokranantaja järjestävät \_\_\_\_\_kerran vuodessa tilaisuuden, jossa raportoidaan yleisesti sopimuksen tavoitteiden toteutuminen. Lisäksi vuokralaiselle toimitetaan kulutukseen perustuvat raportit \_\_\_\_ kertaa vuodessa.

//

Osapuolet sitoutuvat antamaan toisilleen seuraavat kiinteistöä koskevat tiedot :

- lämmitysenergian kulutus
- veden kulutus
- tuotetun jätteen määrät lajeittain/kierrätys ?
- kiinteistön ylläpitoon liittyvät laite- ja materiaalihankinnat (ekotehokkaat hankinnat)

Tiedot toimitetaan vähintään kerran vuodessa sellaisessa muodossa, joka parhaiten soveltuu tarkoitukseen. Osapuolet sitoutuvat käyttämään edellä mainittuja tietoja ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen ja pitämään ne luottamuksellisina.

// Raportoinnista vastaava sopimusosapuoli raportoi toista osapuolta kirjallisesti sähköisesti tässä sopimuksessa asetettujen ekotehokkuustavoitteiden saavuttamisesta. Osapuoli toimittaa [kutakin kvartaalia seuraavan kalenterikuukauden 2. arkipäivään mennessä/kalenterivuositain • viikon kuluessa kalenterivuoden päättymisestä] liitteenä • olevaa raportointipohjaa käyttäen raportoivat tiedot. Raportin tulee sisältää tiedot tavoitteen saavuttamisesta tai saavuttamatta jäämisestä [sekä laskelman sovitun sanktion/hyvityksen määrästä].

// Osapuolten välisten ekotehokkuustavoitteiden ja -velvoitteiden täyttämisen valvontaa varten osapuolet perustavat ekotehokkuustyöryhmän, johon kuuluu yksi edustaja vuokralaisen puolelta ja kaksi edustajaa vuokranantajan puolelta. Vuokranantajan nimeämä edustaja toimii puheenjohtajana. Ekotehokkuustyöryhmä kokoontuu vähintään 3 kertaa vuodessa puheenjohtajan kutsusta. Ekotehokkuustyöryhmä käsittelee ekotehokkuustavoitteiden saavuttamiseen / saavuttamatta jäämiseen liittyvät tiedot ja valvoo osapuolia velvoittavien ekotehokkuustavoitteiden ja -velvoitteiden asianmukaista täyttämistä.

Ekotehokkuustyöryhmällä on oikeus esittää erilaisten ekotehokkuustavoitteiden saavuttamista helpottavien yhteistoimintamuotojen käyttöönottoa osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa sovittujen valtuuksien puitteissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että varsinaiset sopimusmuutokset edellyttävät kirjallisen sopimusmuutoksen molemminpuolista allekirjoittamista.

Kumpikin osapuoli vastaa omista ekotehokkuustyöryhmässä toimimiseen liittyvistä kustannuksista. Ekotehokkuustyöryhmän kustannukset sisältyvät vuokralaisen maksamaan [vuokraan/hoitovuokraan].

## **11. Poikkeaminen sopimuksesta ja muutostilanteet/Ekotehokas toimintatapa**

- Sovitaan menettelyistä tapauksissa, jossa toinen osapuoli ei ole täyttänyt sille asetettuja vastuita tai velvoitteita. Esim. toisella osapuolella oikeus antaa kirjallinen huomautus ja vaatimus korjaavien toimenpiteiden aloittamisesta tai keskustelun avaamisesta toimenpiteiden suorittamiseksi.

### VAKUUS

// Vakuus on annettu kaikkien tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että vakuutta voidaan käyttää myös tässä sopimuksessa yksilöityjen ekotehokkuustavoitteiden saavuttamiseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

### PURKU

// Tässä sopimuksessa yksilöityjen ekotehokkuustavoitteiden saavuttamisella ja niiden saavuttamiseen liittyvien sopimusvelvoitteiden täyttämällä on osapuolille olennainen merkitys. Osapuolella on oikeus purkaa vuokrasuhde, jos toinen osapuoli rikkoo edellä mainittuja sopimusvelvoitteitaan olennaisesti, eikä oikaise sopimusrikkomustaan [kolmen (3)] kuukauden kuluessa kirjallisen purku-uhkaisen ilmoituksen vastaanottamisesta].

### TOISTAISEKSI VOIMASSAOLEVAN VUOKRASUHTEEN IRTISANOMINEN

// Kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa osapuolten välinen toistaiseksi voimassaoleva vuokrasuhde irtisanomisaikaa noudattaen, jos toinen osapuoli rikkoo tässä sopimuksessa asetettua ekotehokkuustavoitetta tai sen saavuttamiseksi sovittua sopimusvelvoitetta.

### SOPIMUSSAKKO

// Tässä sopimuksessa yksilöityjen ekotehokkuustavoitteiden saavuttamiselle ja niiden saavuttamiseen liittyvien sopimusvelvoitteiden täyttämällä on osapuolille olennainen merkitys. Jollei velvoitteiden täyttämistä taikka tavoitteita rikkova oikaise menettelyään • päivän kuluessa kirjallisen huomautuksen vastaanottamisesta, suorittaa rikkoja toiselle

osapuolella sopimussakkona • % rikkomushetkellä voimassa olevan [kuukausi/vuosi]vuokran] määrästä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimussakko ei rajoita osapuolen oikeutta vahingonkorvaukseen. Vahingonaiheuttaja vastaa aiheuttamastaan [välittömästi] vahingosta täysimääräisesti.

## 12. Muut asiat

### YLEISIÄ SOPIMUSEHTOJA

#### VARAUTUMINEN MUUTTUVIIN VIRANOMAISMÄÄRÄYKSIIN

// Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta ja ylläpitämisestä sekä toimintaansa liittyvien kulloistenkin viranomaismääräysten mukaisten velvoitteiden täyttämisestä kohteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen vastuu pitää sisällään muun muassa muuttuvien viranomaismääräysten johdosta suoritettavaksi tulevat korjaus-, muutos- ja lisätyöt.

// Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta ja ylläpitämisestä. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että kohdetta voidaan kulloinkin käyttää sovittuun käyttötarkoitukseen. Vuokranantaja vastaa siten muun muassa muuttuvien viranomaismääräysten johdosta toteutettavaksi tulevien korjaus-, muutos- ja lisätöiden suorittamisesta kohteessa.

// Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta ja ylläpitämisestä. Mikäli kohteessa on muuttuvien viranomaisnormien johdosta välttämätöntä suorittaa korjaus-, muutos- tai lisätyö, toteuttaa vuokranantaja työn. Kaikki työn suorittamiseen liittyvät välittömät kustannukset, kuten luvitus-, suunnittelu-, toteutus- ja valvontakustannukset jaetaan osapuolten kesken [puoliksi].

// Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta ja ylläpitämisestä. Mikäli kohteessa on muuttuvien viranomaisnormien johdosta välttämätöntä suorittaa korjaus-, muutos- tai lisätyö, vastaa vuokranantaja työn teettämisestä. Kaikki työhön liittyvät välittömät kustannukset, kuten luvitus-, suunnittelu-, toteutus- ja valvontakustannukset jaetaan osapuolten kesken siten, että vuokralainen vastaa jäljellä olevan vuokrasuhteen kestoon suhteutetun osuuden töiden kustannuksista. Vuokralaisen osuutta laskettaessa:

- Työlle arvioidaan osapuolten toimesta taikka osapuolten yhteisesti nimeämän puolueettoman asiantuntijan toimesta tekninen elinkaari. Asiantuntijan kustannukset kuuluvat osapuolten välillä tämän kohdan mukaisesti jaettavaan työn kustannuksiin. Teknisen elinkaaren määrittämiseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan osapuolten välillä viime kädessä tämän sopimuksen erimielisyyksien

ratkaisua koskevan ehdon mukaisesti;

- Jäljellä olevan vuokrasuhteen kesto lasketaan siitä, kun [töiden suorittaminen urakkasopimuksen mukaan aloitetaan / tarvittavat viranomaisluvut ovat tulleet lainvoimaiseksi].
- [Vuokralaisen osuus töiden kustannuksista voi kuitenkin olla enintään • prosenttia.]

// Mikäli kohteeseen tulee suoritettavaksi muuttuvista viranomaisnormeista johtuvia korjauksia-, muutoksia- tai lisätöitä, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan töiden toteutus- ja kustannusvastuun kohtuullisesta jakautumisesta osapuolten kesken noudattaen soveltuvin osin tämän sopimuksen mukaista vastuunjakoja. Mikäli osapuolten kesken ei saavuteta yksimielisyyttä vastuun jakautumisesta [kahden (2) kuukauden] kuluessa kirjallisen neuvotteluehdotuksen toimittamisesta toiselle osapuolelle, on kummallakin osapuolella oikeus saattaa erimielisyys ratkaistavaksi sopimuksen kohdan • mukaista erimielisyyksien ratkaisemista koskevaa ehtoa noudattaen.

## PALVELUJEN HANKINTA JA ALIHANKKIJAT

// Vuokralainen sitoutuu huomioimaan tämän sopimuksen mukaiset ekotehokkuustavoitteet ja niiden saavuttamiseksi sovitut velvoitteet hankkiessaan palveluja sekä käyttäessään alihankkijoita. Vuokralainen vastaa käyttämiensä alihankkijoiden toiminnasta niin kuin omastaan.

## OPTIO-OIKEUS VUOKRASUHTEEN JATKAMISEEN

// Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasuhdetta ilmoittamalla siitä vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään [kuusi (6) kuukautta etukäteen]. Vuokrasuhteen jatkamisen edellytyksenä kuitenkin on kaikkien sopimusvelvoitteiden (mukaan lukien ekotehokkuustavoitteiden saavuttaminen ja edellä mainittujen saavuttamiseksi sovittujen velvoitteiden) asianmukainen täyttäminen. Vuokrasuhde jatkuu [entisin ehdoin].

## KÄSITTEET

Tässä sopimuksessa seuraavilla käsitteillä tarkoitetaan:

*Energiatehokkuudella* tarkoitetaan suoritteen, palvelun, tavaran tai energian tuotoksen ja energiapanoksen välistä suhdetta.

*Energiatehokkuuden parantumisella* tarkoitetaan teknisistä, ihmisten käyttäytymiseen liittyvistä ja/tai taloudellisista muutoksista johtuvaa energian loppukäytön tehokkuuden lisääntymistä.

*Energiansäästöillä* tarkoitetaan säästetyn energian määrää, joka määritetään mittaamalla

# RAKLI

*Tilaa elämälle*

ja/tai arvioimalla energiankäyttöä ennen yhden tai useamman energiatehokkuutta parantavan toimenpiteen toteuttamista ja sen jälkeen siten, että energiankäyttöön vaikuttavat ulkoiset suhteet vakioidaan.

*Energiatehokkuutta parantavilla toimenpiteillä* tarkoitetaan kaikkia toimia, joista yleensä seuraa todennettavissa ja mitattavissa tai arvioitavissa oleva energiatehokkuuden parantuminen.