

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja Järvenpään kaupunki		Y-tunnus 0126541-4
Osoite PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ		Puhelin 09-27 191
Yhteyshenkilö Mestaritoiminta OY		Puhelin 040-9222 000
Vuokranmaksutili Teksti	Fax Teksti	E-mail asiakaspalvelu@mestaritoiminta.fi

Vuokralainen BC Catering	Y-tunnus 2072982-7
Osoite	Puhelin Teksti

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohteen nimi Vanhankylänniemen kartano	Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin 370 m2
Osoite Stålnäntie 4, 04400 JÄRVENPÄÄ	Vuokrattavat tilat Kahvila- ja ravintolatilat, kokoustilat, keittiö, ulkoterassi ja Kartanon ranta-alue, liitteen 1 mukaan.
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.	
Käyttötarkoitus Ravintola- ja myymälätoiminta	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus voimassa ☒ määräajan ☐ toistaiseksi	Alkamispäivä 1.3.2026	Päättymispäivä 28.2.2031	Hallintaoikeus alkaa 1.3.2026	Maksuvelvollisuus alkaa 1.3.2026
Voimassaolon lisätieto Määräaikaisen sopimuksen jälkeen on mahdollista vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisestä sopimuksesta ottaa käyttöön kolmen (3) vuoden vuokrasopimusoption 1.3.2031 alkaen. Option käyttöönotosta tulee pitää yhteinen neuvottelu viimeistään 31.8.2030. Kolmen vuoden option jälkeen on mahdollista jatkaa vuokra-aikaa yhteisestä sopimuksesta kahden (2) vuoden jatkolla. Option käyttöönotosta tulee pitää yhteinen neuvottelu viimeistään 31.8.2033.				

4. IRTISANOMISAIKA

Vuokranantajan puolelta:	Vuokralaisen puolelta:
Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta hallinnan viivästyksen vuoksi.	
Voimassaolon lisätieto Teksti	

5. VUOKRA

5.1 Vuokran määrittämisperuste ja muut maksut

Maksulaji Liiketilavuokra	Vuokra veroton maksu/kk 3.330,00 €	Vuokra verollinen maksu/kk 4.179,15€	Veron määrä/kk 849,15€
Viivästyskorko 16%	Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 3. päivänä.	
Pääomavuokra 9€/m2/kk, alv 0% ja hoitovuokra 3€/m2/kk, alv 0%. Hoitovuokra sisältää sähkön, lämmön, veden, jäteveden sekä normaalin jätehuollon.			

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

☒ Vuokratuista tiloista on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti	Arvonlisäverokanta 25,5%	Vero Teksti
---	------------------------------------	-----------------------

5.2 Vuokrantarkistukset

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus, mutta vähintään 2%		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi 1951:10=100	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Pääoma- ja hoitovuokra		Nettosumma/kk Teksti	
Perusindeksin julkaisuk ja –vuosi Lokakuu 2026	Pisteluku Teksti	Tarkistusajankohdat ja indeksin muutoksesta huomioidaan (%) Vuosittain alkaen 1.1.2027	
☐ Tarkistusindeksikuukaudet: Teksti			
☐ Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku.			
☒ Mikäli indeksin pisteluku on alempi kuin vertailuluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			
☐ Perusindeksiä muutetaan korotuksen yhteydessä.			
☒ Korotus on aina vähintään 2%.			
☐ Korotus on aina vähintään Teksti€.			
Tarkistuksen lisätieto Teksti			

6. VAKUUS

Vakuutta ei peritä.			
Vakuuden arvo Teksti	Vakuuden kuvaus Teksti	Vakuuslaji Teksti	Viimeinen toimituspvm Teksti

7. YLLÄPITO

7.1 Kiinteistön ylläpito Vuokranantaja vastaa kiinteistön rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevien johtojen putkistojen ja kanavien kunnossapidosta.
7.2 Vuokrattujen tilojen ylläpito Vuokrattujen tilojen ylläpito kuuluu vuokralaiselle. Vuokranantaja vastaa vuokralaisen vuokraamien tilojen osalta rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevista putkistoista, johdoista ja kanavista. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa vuokralaisen asentamien normaalista tasosta poikkeavien pinnoitteiden ym. vastaavien ennallistamisesta. Huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahd. jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta vastaa se taho, jonka omaisuutta kyseinen kalusto on. Vuokralaisen vastuu ei koske esim. koko kiinteistöä palvelevia järjestelmiä kuten ilmanvaihtoa.
7.3 Vuokralaisen omat tarpeet Vuokralainen vastaa 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 kuten opasteet, valomainokset ja markiisit. Vuokralainen vastaa myös oman toimintansa aiheuttamista kustannuksista kuten esim. viranomaismääräysten aiheuttamista muutosvaatimuksista vuokrakohteessa ja/tai vuokratuissa tiloissa. Huolimatta siitä mitä ylläpidosta on tässä sovittu, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista.

8. MUUTOSTYÖT

8.1 Ennen sopimussuhteen alkamista tehdyt muutostyöt ☒ Vuokratuissa tiloissa ei tehdä muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista ☐ Vuokratuissa tiloissa tehdään muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista.
8.2 Vuokralaisen muutostyöt vuokrasuhteen kestäessä Vuokralaisella on oikeus tehdä muutoksia vasta kun on saanut muutoksiin vuokranantajalta kirjallisen luvan.
8.3 Vuokranantajan muutostyöt

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Olennaista haittaa vuokrattujen tilojen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratuista tiloista kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivarauksia esim. vesijohdot, viemärit, sähkö- ja tiedonsiirtoreitit yms. ilmoitettuaan tästä kahta kuukautta ennen töiden suorittamista. Mikäli muutostöistä, poislukien kiireellistä korjausta vaativat työt sekä pienet huoltotyöt jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle, aiheutuu olennaista haittaa vuokralaiselle ja kohde ei ole vuokrasopimuksen edellyttämässä kunnossa, vuokranantaja on velvollinen sopimaan vuokrahyvityksistä vuokralaisen kanssa.

9. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tiloissa ja vuokrakohteessa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden äkillisten ja ennalta arvaamattomien vahinkojen (mm. vesi-, palo-, noki- ja pölyvahingot) varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

Vuokranantaja ei ole lain liikehuoneistojen vuokrauksesta mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevalla kolmannen tahon irtaimistolle tai vuokralaisen toiminnalle aiheutunutta vahinkoa ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Kyseinen omaisuus ei vakuutusehtojen mukaan tule myöskään korvattavaksi kiinteistön vakuutuksesta / kiinteistön täysarvovakuutuksesta.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti pääsemään sopimukseen neuvotteluteitse mahdollisissa riitatilanteissa. Ellei sopimukseen päästä tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokranantajan kotipaikan käräjäoikeudessa.

11. LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat tämän varsinaisen vuokrasopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

12. MUUT EHDOT

Vuokrauksen ehdot:

Vuokralainen on tutustunut vuokrattaviin tiloihin ja siihen kuuluviin laitteisiin, ja ottaa ne vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat. Keittiölaitteiden korjauksista ja huolloista vastaa vuokra-aikana vuokralainen

Vuokralainen hoitaa itse käsilumityöt ja liukkaudentorjunnan sekä ulkoalueiden kunnossa- ja puhtaanapidon liite 1 mukaan.

Muut ehdot

Tarvitsemiensa lupien hankinnasta vastaa vuokralainen.

Kaupungin turvallisuussuunnitelman mukaisesti terassilla ei saa soittaa musiikkia eikä sieltä saa kuulua häiritsevää meteliä klo 22:00 jälkeen. Ulkotarjoilutoimintaa saa harjoittaa enintään klo 22:00 saakka. Lupaviranomainen voi päätöksellään rajoittaa edellä esitettyjä aikoja. THL:n / Avi:n / Valtioneuvoston tai muun vastaavan instanssin ohjeistuksia tulee noudattaa ensisijaisesti ja viipymättä. Vuokralaisen tulee toimia kulloinkin voimassaolevan Järvenpään ympäristön-suojelumääräysten mukaan.

Luvansaaja vastaa kaikista tarvittavista turvallisuus- ja liikennejärjestelyistä sekä ennallistaa alueen käytön jälkeen. Hakija

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

vastaa terassin siisteyden lisäksi lähiympäristön siisteydestä. Luvansaaja vastaa muiden tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneistojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty ja määrätty. Mikäli vuokralainen aiheuttaa toiminnallaan tuottamuksellista vahinkoa, vastaa tällöin kuluista vuokralainen. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, muulla tavoin luovuttaa tai edelleenvuokrata toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta ja jakautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihdosta. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita. Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei siirron hyväksymisen yhteydessä kirjallisesti sovita toisin. Muutostyöt Vuokralainen tekee huoneistoon omalla kustannuksellaan toimintansa vaatimat rakennus- ja lvis-tekniset muutostyöt. Muutostöihin liittyvät suunnitelmat ja muut dokumentit on hyväksyttävä vuokranantajalla ennen muutostyön aloittamista. Jos muutokseen/toimintaan vaaditaan viranomaisen lupa, on lupa haettava ennen muutostyön/toiminnan aloittamista. Vuokralainen vastaa kaikista viranomaislupiin liittyvistä kustannuksista. Vuokranantajan edustajalla on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti Vuokrasuhteen päätyttyä muutostyöt jäävät korvauksetta vuokranantajan hyväksi.

13. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle. Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleanto-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.	
Paikka ja aika Järvenpäässä	
Vuokranantaja Järvenpään kaupunki	Vuokralainen BC Catering

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Liite 1 (vuokra-alue merkitty punaisilla reunaviivoilla)

