

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 FI	Fax 09-279 3719	E-mail asiakaspalvelu@mestaritoiminta.fi

Vuokralainen Palmia Oy	Y-tunnus 2653762-3
Osoite Lakkisepäntie 23, 00620 Helsinki	Puhelin Teksti
Yhteyshenkilö	Puhelin
E-mail	

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohteen nimi Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo, JUST	Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin 675 m2
Osoite Lääkärinkuja 1, 04410 JÄRVENPÄÄ	Vuokrattavat tilat Tuotantokeittiötilat
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.	
Käyttötarkoitus Keittiötoiminta	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus voimassa ☒ määräajan ☐ toistaiseksi	Alkamispäivä 1.10.2026	Päättymispäivä 31.5.2027	Hallintaoikeus alkaa 1.10.2026	Maksuvelvollisuus alkaa 1.10.2026
--	----------------------------------	------------------------------------	--	---

4. IRTISANOMISAIKA

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

5. VUOKRA

5.1 Vuokran määräytymisperuste ja muut maksut

Maksulaji Pääomavuokra 31 668,57 €/kk, alv 25,5 %		Maksulaji Ylläpitovuokra 24 342,53 €/kk, alv 25,5 %	
Kokonaisvuokra veroton maksu yhteensä/kk 44 630,36 €		Kokonaisvuokra verollinen maksu yhteensä/kk 56 011,10 €	Veron määrä yhteensä/kk 11 380,74 €
Viivästyskorko 16%	Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 3. päivänä.	
Vuokraan sisältyy sähkö, vesi, jätevesi, lämmitys, talousjätteiden jätehuolto.			
☒ Vuokratuista tiloista on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti		Arvonlisäverokanta 25,5%	Vero Teksti

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

5.2 Vuokrantarkistukset

Tarkistustyyppi Prosentuaalinen korotus (2 %)		Indeksi, johon vuokra sidotaan Teksti	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Kokonaisvuokra		Nettosumma/kk Teksti	
Perusindeksin julkaisukki ja –vuosi Teksti	Pisteluku Teksti	Tarkistusajankohdat ja indeksin muutoksesta huomioidaan (%) Vuokraa korotetaan 1.1.2027 alkaen	
☐ Tarkistusindeksikuukaudet: Lokakuun indeksin mukaan ☐ 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 1,5%. ☐ Korotus on aina vähintään Teksti€.			
Tarkistuksen lisätieto Vuokraa (kokonaisvuokra) korotetaan 2 % 1.1.2027 alkaen			

6. VAKUUS

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

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 Vuokralainen vuokraamien tilojen ylläpito kuuluu vuokraan. 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 ja huollosta vastaa se taho, jonka omaisuutta kyseinen kalusto on. Rikkoutuneita laitteita ei tulla uusimaan vuokra-aikana. Vuokralaisen vastuu ei koske esim. koko kiinteistöä palvelevia järjestelmiä kuten ilmanvaihtoa. 7.3 Vuokralaisen omat tarpeet Vuokralainen vastaa hankkimansa 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. 7.4. Viranomaismääräykset ja korjaustoimenpiteet Vuokralainen on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tutustunut vuokrakohteeseen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se sopimuksen tekohetkellä on. Osapuolet tiedostavat, että vuokrakohteen keittiön lattiaa koskee uusimistarve. Vuokranantaja ei tule uusimaan lattiaa Osapuolten välisen vuokrasuhteen aikana, mikäli viranomainen ei erikseen anna tätä koskevaa määräystä. Mikäli viranomainen määrää lattian uusittavaksi vuokrasuhteen aikana, vuokralaiselta ei peritä sopimuksen mukaista vuokraa tältä ajalta.
--

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Mikäli viranomaislainen antaa vuokratilasta koskevan korjauskehotuksen, määräyksen, käyttörajoituksen tai käyttökiellon, osapuolten vastuu määräytyy sen mukaan, mistä määräyksen perusteena oleva seikka johtuu ja kumman osapuolen vastuupiiriin se tämän sopimuksen tai lain mukaan kuuluu.

Vuokranantaja päättää vastuulleen kuuluvien korjaus- ja muutostöiden sisällöstä, toteuttamistavasta ja aikataulusta ottaen huomioon viranomaispäätöksen sisällön, mahdolliset määräajat sekä vuokratilanteen sovitun käyttötarkoituksen. Mikäli viranomaispäätöksessä ei ole asetettu sitovaa määräaikaa, vuokranantajalla ei ole velvollisuutta suorittaa toimenpiteitä välittömästi.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia vuokranantajalta korvausta liiketoiminnan keskeytymisestä, tulonmenetyksistä tai muista välillisistä vahingoista, jotka aiheutuvat viranomaismääräyksestä, käyttörajoituksesta, käyttökiellosta tai niihin liittyvistä korjaus- tai muutostöistä, ellei vahinko johdu vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

Mikäli vuokratilanteen sopimuksen mukainen käyttö estyy tai rajoittuu olennaisesti vuokranantajan vastuulle kuuluvasta syystä, vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen vuokratilalennukseen siltä osin ja siltä ajalta kuin käyttö estyy tai olennaisesti rajoittuu. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta vuokratilalennukseen siltä osin kuin viranomaismääräys, käyttörajoitus tai käyttökielto johtuu vuokralaisen toiminnasta, laiminlyönnistä tai vuokratilanteen käyttämisestä sopimuksen vastaisesti.

8. MUUTOSTYÖT

8.1 Ennen sopimussuhteen alkamista tehdyt muutostyöt

- ☒ Vuokratilanteissa tiloissa ei tehdä muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista
☐ Vuokratilanteissa 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

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratilanteissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratilanteissa 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 vuokratilanteiden tilojen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratilanteista tiloista kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivaroja 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 vuokratilanteissa tiloissa ja vuokratilanteissa 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 vuokratilanteissa tiloissa harjoittamansa toiminnan.

Vuokranantaja ei ole lain liikehuoneistojen vuokrauksesta mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevan 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. ERIKESKUSTELUJEN RATKAISEMINEN

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

11. LIITTEET

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Tähän sopimukseen kuuluvat tämän varsinaisen vuokrasopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

-

12. MUUT EHDOT

Vuokrauksen ehdot: Vuokralainen vastaa vuokratun tilan siivouksesta. Vuokraan kuuluvat yhteiset tilat, kuten henkilöstöravintola, kellarissa sijaitsevat sosiaalitilat, jossa pukukaapit henkilöstölle ja kokoushuoneet, joita voi varata erikseen. Vuokraan ei sisälly pysäköintipaikkoja vuokrattavalla eikä muullakaan kiinteistöllä. Muut ehdot 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 tai muulla tavoin luovuttaa, edelleenvuokrata tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta ja jakautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihdosta. Saatuana 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. Vuokranantajan vaihtuessa sopimus siirtyy mahdolliselle uudelle vuokranantajalle sellaisenaan sopimukseen kirjatuihin ehtoihin. 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 päättyttyä 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 Palmia Oy
Nimenselvennys	Nimenselvennys