

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja Järvenpään kaupunki	Y-tunnus 01265414
Osoite PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ	Puhelin 09-27 191
Yhteyshenkilö Mestaritoiminta Oy	Puhelin 040-9222 000
Vuokranmaksutili Teksti	Fax 09-279 3719
	E-mail asiakaspalvelu@mestaritoiminta.fi

Vuokralainen Järvenpään ateria- ja siivouspalvelut, Jatsi Oy	Y-tunnus 2842919-1
Osoite Postikat... 04400 Järvenpää	Puhelin Teksti
Yhteyshenkilö	Puhelin Teksti
E-mail	

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohteen nimi Kinnarin uusi koulu, keittiötilat	Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin 153 m2
Osoite Koulukuja 3, 04430 Järvenpää	Vuokrattavat tilat Tuotantokeittiö+sosiaalitilat
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 1.9.2019	Päättymispäivä Teksti	Hallintaoikeus alkaa 1.9.2019	Maksuvelvollisuus alkaa 1.1.2020
--	---------------------------------	---------------------------------	---	--

4. IRTISANOMISAIKA

Vuokranantajan puolelta: Irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta.	Vuokralaisen puolelta: Irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta.
Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta hallinnan viivästyksen vuoksi	
Voimassaolon lisätieto Teksti	

5. VUOKRA

5.1 Vuokran määräytymisperuste ja muut maksut

Pääomavuokra / kk, alv 0% 591,52€	Ylläpitovuokra / kk, alv 0% 511,13€
Kokonaisvuokra / kk, alv 0% 1.102,65€	Kokonaisvuokra / kk, alv 24% 1.367,29€
Viivästyskorko 16%	Vuokranmaksukausi 1 kk
Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 3. päivänä.	
Sähkön, lämpimän ja kylmän veden sekä jäteveden ja normaalin jätehuollon kustannukset kuuluvat vuokraan.	
☒ Vuokratuista tiloista on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti	Arvonlisäverokanta 24%
	Vero Teksti

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

5.2 Vuokrantarkistukset

Tarkistustyyppi	Indeksitarkastus	Indeksi, johon vuokra sidotaan	Elinkustannusindeksi 1951:10=100
Indeksillä tarkistettavat maksulajit	Liiketilavuokra		Nettosumma/kk Teksti
Perusindeksin julkaisuk ja –vuosi Teksti	Pisteluku Teksti	Tarkistusajankohdat ja indeksin muutoksesta huomioidaan (%) Tarkastetaan vuosittain tammikuun alusta. Indeksien muutoksista huomioidaan 100%.	
☒ Tarkistusindeksikuukaudet: Lokakuu ☐ 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 Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta elinkustannusindeksillä, kuitenkin vähintään 1,5%. Ylläpitovuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta toteutuneiden kulujen mukaan lisättynä 1,5%:n vuosikorotuksella.			

6. VAKUUS

Vuokralainen toimittaa tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokranantajalle vakuuden. Vakuuden tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Ellei vakuutta toimiteta sovitussa ajassa, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vakuus on voimassa myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi. Vuokranantajan tulee palauttaa vakuus viipymättä vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, ellei vuokralaisella ole vuokrasuhteeseen liittyviä täyttämättömiä velvoitteita. Vuokranantajan tulee ilmoittaa kirjallisesti avoimena olevista velvoitteista viimeistään 1 kk vuokrasuhteen päättymisestä tai siitä ajankohdasta jolloin tilat ovat vapautuneet vuokranantajan käyttöön.			
Vakuuden arvo Teksti	Vakuuden kuvaus Teksti	Vakuuslaji Teksti	Viimeinen toimituspvm Vakuutta ei aseteta.

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 vastaa vuokraamiensa tilojen ylläpidosta. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa vuokralaisen asentamien normaalista tasosta poikkeavien pinnoitteiden ym. vastaavien ennallistamisesta. Huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta vastaa se taho, jonka omaisuutta kyseinen kalusto on.
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 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.

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

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. Muutostyöoikeudesta on tarkempia määräyksiä liitteen 1 kohdassa 3.

8.3 Vuokranantajan muutostyöt

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 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 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 olevalle 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. LIITEET

Tähän sopimukseen kuuluvat tämän varsinaisen vuokrasopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

12. MUUT EHDOT

Vuokrauksen ehdot:

Tilojen siivouksesta sovitaan erikseen.

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.

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.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää vuokrasopimus uudelle vuokranantajalle. Siirrosta tulee ilmoittaa vuokralaiselle kuusi (6) kuukautta ennen sopimuksen siirtoa.

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.

Lisäksi noudatetaan erillisiä liitteenä olevia vuokrauksen ehtoja.

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 Jatsi Oy

This documents contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

JARKKO MATIAS KANKKUNEN

87f38ea0-4a95-4aa8-ba51-69b3ade392ad - 2020-11-18 19:06:30 UTC +02:00
BankID / MobileID - eec2f9b2-fd46-424d-a9c1-87eec7c06628 - FI

Kirsi Maria Liete

ccd0bb39-1be8-4615-8249-21e43212c823 - 2020-11-19 15:38:55 UTC +02:00
BankID / MobileID - 242c28be-89d3-4d3a-aeeb-cb18e46ec5e1 - FI

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende