

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

<b>Vuokranantaja</b> Järvenpään kaupunki	<b>Y-tunnus</b> 0126541-4
<b>Osoite</b> PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ	<b>Puhelin</b> 09-27 191
<b>Yhteyshenkilö</b> Mestaritoiminta Oy	<b>Puhelin</b> 040 9222 000
<b>Vuokranmaksutili</b> FI	<b>Fax</b> 09-279 3719 <b>E-mail</b> asiakaspalvelu@mestaritoiminta.fi

<b>Vuokralainen</b> Palmia Oy	<b>Y-tunnus</b> 2653762-3
<b>Osoite</b> Läkkipäntie 23, 00620 Helsinki	<b>Puhelin</b> Teksti
<b>Yhteyshenkilö</b> Ritva Mähönen	<b>Puhelin</b> 040 637 1507
<b>E-mail</b> <a href="mailto:ritva.mahonen@palmia.fi">ritva.mahonen@palmia.fi</a>	

## 2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

<b>Kohteen nimi</b> Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo, JUST	<b>Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin</b> 675 m <sup>2</sup>
<b>Osoite</b> Lääkärinkuja 1, 04410 JÄRVENPÄÄ	<b>Vuokrattavat tilat</b> Tuotantokeittiötilat
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.	
<b>Käyttötarkoitus</b> Keittiötoiminta	

## 3. VUOKRA-AIKA

<b>Sopimus voimassa</b> <input checked="" type="checkbox"/> määräajan <input type="checkbox"/> toistaiseksi	<b>Alkamispäivä</b> 1.8.2026	<b>Päätymispäivä</b> 30.9.2026	<b>Hallintaoikeus alkaa</b> 1.8.2026	<b>Maksuvelvollisuus alkaa</b> 1.8.2026
--	---------------------------------	-----------------------------------	---	--

## 4. IRTISANOMISAIKA

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

## 5. VUOKRA

### 5.1 Vuokran määräytymisperuste ja muut maksut

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

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## 5.2 Vuokrantarkistukset

Tarkistustyyppi Teksti		Indeksi, johon vuokra sidotaan Teksti	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Teksti		Nettosumma/kk Teksti	
Perusindeksin julkaisukki ja –vuosi Teksti	Pisteluku Teksti	Tarkistusajankohdat ja indeksin muutoksesta huomioidaan (%) Teksti	
<input type="checkbox"/> Tarkistusindeksikuukaudet: Lokakuun indeksin mukaan			
<input type="checkbox"/> Tarkistusindeksi on tarkistusajankohdalla tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku.			
<input type="checkbox"/> Mikäli indeksin pisteluku on alempi kuin vertailuluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			
<input type="checkbox"/> Perusindeksiä muutetaan korotuksen yhteydessä.			
<input type="checkbox"/> Korotus on aina vähintään 1,5%.			
<input type="checkbox"/> Korotus on aina vähintään Teksti€.			
Tarkistuksen lisätieto			

## 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 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**  
Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tiloissa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä

# LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

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 vuokraohteessa 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 vastaa vuokratun tilan siivouksesta.

Vuokraan kuuluvat yhteiset tilat, kuten henkilöstöravintola, kellarissa sijaitsevat sosiaalitalat, 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.

Saatuaan vuokranantajan luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

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 kirjatuin ehdoin.

## 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 vuokralleento-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

**Paikka ja aika** Järvenpäässä

**Vuokranantaja** Järvenpään kaupunki

**Vuokralainen** Palmia Oy

Nimenselvennys

Nimenselvennys