

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja Järvenpään kaupunki		Y-tunnus 01265414
Osoite PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ		Puhelin 09-27 191
Yhteyshenkilö Mestaritoiminta Oy		Puhelin 09-2798 340
Vuokranmaksutili FI38 8000 1271 1226 74	Fax 09-279 3719	E-mail asiakaspalvelu@mestaritoiminta.fi

Vuokralainen Järvenpään ateria- ja siivouspalvelut Jatsi Oy	Y-tunnus 2842919-1
Osoite Postikatu 8, 04400 Järvenpää	Puhelin Teksti
Yhteyshenkilö Teksti	Puhelin Teksti
E-mail Teksti	

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 1.2.2018	Päätymispäivä Teksti	Hallintaoikeus alkaa Teksti	Maksuvelvollisuus alkaa Teksti
--	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	--

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 määrittymisperuste ja muut maksut

Maksulaji Pääomavuokra 30,2345679€/m2/kk, alv 0%		Maksulaji Ylläpitovuokra 26,67864198€/m2/kk, alv 0%	
Kokonaisvuokra veroton maksu yhteensä/kk 38.416,41667€		Kokonaisvuokra verollinen maksu yhteensä/kk 47.636,357€	Veron määrä yhteensä/kk 9.219,94€
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 24%	Vero Teksti

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

5.2 Vuokrantarkistukset

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi 1951:10=100	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Teksti		Nettosumma/kk Teksti	
Perusindeksin julkaisuk ja –vuosi Teksti	Pisteluku Teksti	Tarkistusajankohdat ja indeksin muutoksesta huomioidaan (%) Ensimmäinen tarkistus tammikuussa 2019. Indeksien muutoksista huomioidaan 100%.	
☒ Tarkistusindeksikuukaudet: Lokakuun indeksin mukaan ☐ Tarkistusindeksi on tarkistusajankohdalla 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 Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta elinkustannusindeksillä, mutta vähintään 1,5%. Ylläpitovuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta toteutuneiden kulujen mukaan lisättynä 1,5%:n vuosikorotuksella.			

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, huollosta ja uusimisesta vastaa se taho, jonka omaisuutta kyseinen kalusto on. Vuokralaisen vastuu ei koske esim. koko kiinteistöä palvelevia järjestelmiä kuten ilmanvaihtoa.
6.3 Vuokralaisen omat tarpeet Vuokralainen vastaa hankkimien 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. viranomais määräysten 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 tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä

LIIKEHUONEISTON 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 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 vuokrahvityksistä 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:

- Pohjapiirros vuokrattavista tiloista
- Vastuunjakotaulukko

12. MUUT EHDOT

Vuokrauksen ehdot:

Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vuokrattujen tilojen siivouksesta erikseen.

Vuokraan kuuluvat yhteiset tilat, kuten henkilöstöravintola, kellarissa sijaitsevat sosiaalitilat jossa pukukaapit henkilöstölle ja kokoushuoneet joita voi varata 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.

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Saatuun 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.

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 17.12.2018

Vuokranantaja Järvenpään kaupunki

valtakirjalla Jarkko Kankkunen

Vuokralainen Jatsi Oy

Jari Toivo