

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 Tuusulan kunta	Y-tunnus 0131661-3
Osoite PL 60, 04301 TUUSULA	Puhelin Teksti
Yhteyshenkilö Teksti	Puhelin Teksti
E-mail Teksti	

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohteen nimi Kirjastokatu 4	Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin 240 m2
Osoite Kirjastokatu 4, 04400 Järvenpää	Vuokrattavat tilat Huoneet 21 – 34 (numeroitu pohjapiirroksen), sekä yhteiskäyttötilat 15 ja 16, joissa sijaitsee keittiö. Siivoushuoneen ja inva-wc:n käyttöoikeus.
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.	
Käyttötarkoitus Sairaalakoulu	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus voimassa ☐ määräajan ☒ toistaiseksi	Alkamispäivä 1.6.2025	Päättymispäivä Teksti	Hallintaoikeus alkaa 1.6.2025	Maksuvelvollisuus alkaa 1.6.2025
--	---------------------------------	---------------------------------	---	--

4. IRTISANOMISAIKA

Vuokranantajan puolelta: Irtisanomisaika kuusi (6) kuukautta.	Vuokralaisen puolelta: Irtisanomisaika kuusi (6) kuukautta.
Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta hallinnan viivästyksen vuoksi	
Voimassaolon lisätieto Teksti	

5. VUOKRA

5.1 Vuokran määräytymisperuste ja muut maksut

Maksulaji Liiketilavuokra	Veroton maksu/kk 4.080,00€ (17,00€/m2/kk)	Verollinen maksu/kk 5.120,40€	Veron määrä/kk 1.040,40€
Viivästyskorko 16%	Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 2. päivänä.	
Vuokraan kuuluu lämpö, vesi, sähkö ja normaali jätehuolto. Tilojen siivous ei kuulu vuokraan.			
Ennen vuokrasuhteen alkua tehtävät vuokralaisen toiminnan vaatimat muutostyöt tulevat vuokralaisen maksettavaksi.			
☒ Vuokratuista tiloista on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti		Arvonlisäverokanta 25,5%	Vero 1.040,40€

5.2 Vuokrantarkistukset

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10=100)	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Liiketilavuokra		Nettosumma/kk Teksti	
Perusindeksin julkaisuk ja –vuosi Lokakuu 2024	Pisteluku 2343	Tarkistusajankohdat ja indeksin muutoksesta huomioidaan (%) Vuokra tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta. Ensimmäinen tarkistus 1.1.2026.	
☒ 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 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

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa vuokralaisen vuokraamien tilojen osalta kuitenkin rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevista putkistoista, johdoista ja kanavista. vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa vuokralaisen asentamien normaalista tasosta poikkeavien pinnoitteiden ym. vastaavien ennallistamisesta.

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.

8. MUUTOSTYÖT

8.1 Ennen sopimussuhteen alkamista tehdyt muutostyöt

☐ Vuokratuissa tiloissa ei tehdä muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista
 ☒ Vuokratuissa tiloissa tehdään muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista. Muutostyöt laskutetaan vuokralaiselta.

Toteutetuista muutostöistä tehdään erillinen liite, johon merkitään onko muutostyöt ennallistettava vuokrasuhteen päättyessä. Vuokrasuhteen kestäessä tehdyistä muutostöistä sovitaan erikseen. Muutostöiden ennallistamisen kustannuksista vastaa vuokralainen.

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 vuokratussa tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

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 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. LIITEET

Tähän sopimukseen kuuluvat tämän varsinaisen vuokrasopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

12. MUUT EHDOT

Vuokrauksen ehdot:

Muutostyöt

Tiloissa tehdään muutostöitä. Muutostöiden kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan vuokralainen. Muutostyöt laskutetaan toteutuneiden kustannusten perusteella, lisättynä neljän prosentin (4%) korolla. Muutostyövuokra veloitetaan kolmen vuoden aikana alkaen vuokrasuhteen alkamisesta. Mikäli vuokrasuhde päättyy ennen muutostyövuokran takaisinmaksua, suoritetaan jäljellä oleva muutostyövuokra kertakorvauksena.

Vuokrattavat tilat

Vuokralainen vuokraa tilat sairaalakoulun opetustiloiksi.

Muut ehdot

Tiloissa tehdään ennen vuokrasuhteen alkamista mahdollisesti pieniä muutostöitä vuokralaisen tarpeiden mukaan. Muutostyöt laskutetaan vuokralaiselta.

Vesi ja jätevesi, lämmitys ja normaali jätehuolto kuuluvat vuokraan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan asentamista valomainoksista ja markiiseista sekä niihin liittyvien viranomaislupien hakemisesta.

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

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.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista vuokratilojen sisäpuolisten kattojen, seinien, lattioiden, ovien ja ikkunoiden kunnossapito- ja korjauskustannuksista, jotka eivät kuulu kiinteistölle.

Mikäli vuokralainen aiheuttaa toiminnallaan tuottamuksellista vahinkoa, vastaa tällöin kuluista vuokralainen. Tarvittavat huoltotoimenpiteet sovitaan isännöitsijän kanssa.

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.

Muutostyöt

Vuokralainen tekee vuokra-aikana 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 Tuusulan kunta Nimenselvennys