

# 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> Teksti	<b>Fax</b> Teksti <b>E-mail</b> asiakaspalvelu@mestaritoiminta.fi

<b>Vuokralainen</b> BC Catering	<b>Y-tunnus</b> 2072982-7
<b>Osoite</b> Teksti	<b>Puhelin</b> Teksti
<b>Yhteyshenkilö</b> Teksti	<b>Puhelin</b> Teksti
<b>E-mail</b> Teksti	

## 2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

<b>Kohteen nimi</b> Vanhankyläniemen kellariravintola	<b>Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin</b> 104 m2
<b>Osoite</b> Stålhantentie 4, 04400 JÄRVENPÄÄ	<b>Vuokrattavat tilat</b> Kahvila- ja ravintolatilat ja ulkoterassi.
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.	
<b>Käyttötarkoitus</b> Ravintola- ja kahvilatoiminta	

## 3. VUOKRA-AIKA

<b>Sopimus voimassa</b> <input type="checkbox"/> määräajan <input checked="" type="checkbox"/> toistaiseksi	<b>Alkamispäivä</b> 1.6.2026	<b>Päättymispäivä</b> Teksti	<b>Hallintaoikeus alkaa</b> 1.6.2026	<b>Maksuvelvollisuus alkaa</b> 1.6.2026
<b>Voimassaolon lisätieto</b> Teksti				

## 4. IRTISANOMISAIKA

<b>Vuokranantajan puolelta:</b> Kolme (3) kuukautta	<b>Vuokralaisen puolelta:</b> Kolme (3) kuukautta
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> Liiketilavuokra	<b>Vuokra veroton maksu/kk</b> 208,00 €	<b>Vuokra verollinen maksu/kk</b> 261,04€	<b>Veron määrä/kk</b> 53,04€
<b>Viivästyskorko</b> 16%	<b>Vuokranmaksukausi</b> 1 kk	<b>Eräpäivä</b> Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 3. päivänä.	
Vuokra sisältää kohtuullisen, käyttötarkoituksen mukaisen sähkön, lämmön, veden- ja jäteveden.			
<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

<b>Tarkistustyyppi</b> Indeksitarkistus, mutta vähintään 2%	<b>Indeksi, johon vuokra sidotaan</b> Elinkustannusindeksi 1951:10=100		
<b>Indeksillä tarkistettavat maksulajit</b> Kokonaisvuokra	<b>Nettosumma/kk</b> Teksti		
<b>Perusindeksin julkaisukki ja –vuosi</b> Maaliskuu 2026	<b>Pisteluku</b> Teksti	<b>Tarkistusajankohdat ja indeksin muutoksesta huomioidaan (%)</b> Vuosittain alkaen 1.1.2027	
<input checked="" type="checkbox"/> Tarkistusindeksikuukaudet: Lokakuu <input type="checkbox"/> Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. <input checked="" type="checkbox"/> Mikäli indeksin pisteluku on alempi kuin vertailuku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. <input type="checkbox"/> Perusindeksiä muutetaan korotuksen yhteydessä. <input checked="" type="checkbox"/> Korotus on aina vähintään 2%. <input type="checkbox"/> Korotus on aina vähintään Teksti€.			
<b>Tarkistuksen lisätieto</b> Teksti			

## 6. VAKUUS

Vakuutta ei peritä.			
<b>Vakuuden arvo</b> Teksti	<b>Vakuuden kuvaus</b> Teksti	<b>Vakuuslaji</b> Teksti	<b>Viimeinen toimituspvm</b> Teksti

## 7. YLLÄPITO

<p><b>7.1 Kiinteistön ylläpito</b> Vuokranantaja vastaa kiinteistön rakenteista, rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevien johtojen putkistojen ja kanavien kunnossapidosta.</p> <p><b>7.2 Vuokrattujen tilojen ylläpito</b> Vuokrattujen tilojen ylläpito kuuluu vuokralaiselle. 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.</p> <p><b>7.3 Vuokralaisen omat tarpeet</b> 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 vuokraohteessa ja/tai vuokratuissa tiloissa. Huolimatta siitä mitä ylläpidosta on tässä sovittu, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 8. MUUTOSTYÖT

<p><b>8.1 Ennen sopimussuhteen alkamista tehdyt muutostyöt</b> <input checked="" type="checkbox"/> Vuokratuissa tiloissa ei tehdä muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista <input type="checkbox"/> Vuokratuissa tiloissa tehdään muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista.</p> <p><b>8.2 Vuokralaisen muutostyöt vuokrasuhteen kestäessä</b> Vuokralaisella on oikeus tehdä muutoksia vasta kun on saanut muutoksiin vuokranantajalta kirjallisen luvan.</p> <p><b>8.3 Vuokranantajan muutostyöt</b> Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# 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. LIITTEET

**Tähän sopimukseen kuuluvat tämän varsinaisen vuokrasopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:**

## 12. MUUT EHDOT

### **Vuokrauksen ehdot:**

Vuokralainen on tutustunut vuokrattaviin tiloihin ja siihen kuuluviin laitteisiin, ja ottaa ne vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat. Vuokralainen on tietoinen kohteeseen tehdystä sisäilmatutkimuksesta (pvm. 19.12.2022). Mikäli toimivaltainen viranomainen kieltää tai rajoittaa tilojen käyttöä taikka edellyttää kohteeseen korjaus-, rajoitus- tai muita toimenpiteitä terveellisyteen, turvallisuuteen tai käyttökelpoisuuteen liittyen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättyään yhden (1) kuukauden kuluttua irtisanomisilmoituksesta. Osapuolilla ei ole tällöin vaatimuksia sopimuksen päättymisen johdosta.

Vuokralainen hoitaa itse käsilymityöt ja liukkaudentorjunnan sekä ulkoalueiden kunnossa- ja puhtaanapidon.

Käyttötarkoituksen ulkopuolisen toiminnan ja tapahtumien energiankulutuksista tulee sopia tapauskohtaisesti.

### **Muut ehdot**

Tarvitsemiensa lupien hankinnasta vastaa vuokralainen.

Terassilla ei saa soittaa musiikkia eikä sieltä saa kuulua häiritsevää meteliä klo 22:00 jälkeen. Ulkotarjoilutoimintaa saa harjoittaa enintään klo 22:00 saakka. Edellä todetusta voidaan sopia toisin, ellei viranomais määräyksistä toisin johdu.

Viranomaisten ohjeistuksia tulee noudattaa ensisijaisesti ja viipymättä. Vuokralaisen tulee toimia kulloinkin voimassaolevan Järvenpään ympäristön-suojelumääräysten mukaan.

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Luvansaaja vastaa kaikista tarvittavista turvallisuus- ja liikennejärjestelyistä sekä ennallistaa alueen käytön jälkeen. Hakija vastaa terassin siisteyden lisäksi lähiympäristön siisteydestä. Luvansaaja vastaa muiden tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta.

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, muulla tavoin luovuttaa tai edelleenvuokrata toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta ja jakautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihdosta.

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.

## **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** BC Catering

Nimenselvennys