

LIITE 1 HIPPOS-HANKKEEN VUOKRASOPIMUKSEEN

LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSEN EHDOT

1. Käyttötarkoitus

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokrasopimuksessa määriteltyä huoneiston käyttötarkoitusta ja harjoittamaan huoneistossa ainoastaan näin määriteltyä toimintaa. Mikäli huoneiston käyttötarkoitusta halutaan muuttaa, on tähän saatava etukäteen vuokranantajan kirjallinen suostumus. Vuokralaisen on hankittava huoneistossa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvut ja noudatettava niiden ehtoja.

Jos vuokralaisen toimintaan kohdistuvat viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia vuokratuissa tiloissa, vuokralainen vastaa näin aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkistamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

2. Vuokrauskohteen kunto tilojen valmistuessa

Rakennettavat tilat toteutetaan sopimukseen kirjatun päiväyksen mukaiseen rakennustapaselostuksen sekä LVISA- ja sähköjärjestelmäselostusten määrittelemään tasoon.

Rakennustöiden valmistuttua Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus ottaa tilat vastaan viranomaisen hyväksymän käyttöönottotarkastuksen jälkeen. Mahdollisista puutteista tai virheistä laaditaan osana Vuokrattavien tilojen vastaanottoa lista, jonka mukaan urakoitsija korjaa puutteet.

Hallinnanluovutuksesta laaditaan erillinen vuokrasopimukseen liitettävä pöytäkirja, jossa todetaan tilojen laajuus, tilojen valmistuminen, tilojen hyväksyminen ja vastaanotto Vuokralaisen puolelta, vuokranmaksun alkamisajankohta ja indeksitarkastettu pääomavuokrataso sekä muut tarvittavat asiat. Mikäli tilojen laajuus on toteutussuunnittelun tai rakentamisen aikana muuttunut, käytetään vuokralaskutuksessa Vuokrauskohteen laajuutena toteutunutta laajuutta ja vuokria muutetaan toteutunutta laajuutta vastaavasti.

3. Vuokrattavien tilojen kunnossapito - ja korjausvastuu

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattavia tiloja huolellisesti.

Vuokralaisen vastuu hallinnassaan olevista tiloista, tilojen hoidosta ja ylläpidosta sekä sisäpuolisista sisustuksista, korjauksista ja hallinnassaan olevan kaluston ja laitteiden korjauksesta sekä huollosta käy ilmi liitteenä olevasta vastuujakotaulukosta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistön yhteisten tilojen ylläpitokustannuksista sekä koko kiinteistölle kohdistuvista kuluista, kuten kiinteistövero ja -vakuutus. Nämä kulut peritään kiinteistön vuokralaisilta ylläpitovuokran muodossa, kuten Vuokrasopimuksen kohdassa Vuokra on sovittu.

Vuokranantaja vastaa niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat rakennuksen osien peruskorjauksesta, ellei korjaustarve aiheudu vuokralaisen tuottamuksellisesta toiminnasta tai siitä, että vuokralainen on laiminlyönyt huolenpitovelvollisuutensa.

4. Vuokralaisen kustannusvastuu palveluista

Vuokralainen vastaa omaa toimintaansa palvelevien laitteiden käyttökustannuksista ja ylläpidosta ja tekee omaa vuokratilaansa koskevat sähkö-, tietoliikennelaitteisto ja -yhteys-, siivous-, turvallisuus- yms. sopimukset ja vastaa niiden kustannuksista, elleivät osapuolet nimenomaisesti toisin sovi.

5. Järjestysmääräysten noudattaminen

Vuokralaisen ja vuokrauskohtetta käyttävien tulee noudattaa vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön antamia järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen saa kiinnittää vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön kirjallisella luvalla kilpiä, valomainoksia, ikkunateippauksia tai muita vastaavia kylttejä rakennuksen seiniin tai sekä mainoksille erikseen varatuille mainospaikoille.

6. Muutos - tai parannustyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai parannustyötä ilman vuokranantajan lupaa. Tehdyt muutos- tai parannustyöt jäävät vuokrasuhteen päättyessä vuokrauksen kohteeseen. Vuokranantajan vaatiessa vuokralainen on kuitenkin velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen tekemänsä muutos- tai parannustyöt sekä ennallistamaan tilan siihen kuntoon kuin se oli vuokrasuhteen alkaessa. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tekemistään muutos- tai parannustyöistä, ellei toisin ole vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kirjallisesti sovittu.

7. Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen kestäessä teettää vuokrauskohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällöin vuokrasopimuksen purkuoikeutta.

8. Vuokralaisen oikeus korvaukseen vuokrauskohteen vian johdosta

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta siltä ajalta, jona vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää tai oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohde ei ole ollut sovitussa kunnossa, mikäli vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta seikasta eikä vuokranantaja ole vuokralaisen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta ryhtynyt kohtuullisessa ajassa korjaustoimiin, ja mikäli puute katsotaan olevan pitkäaikainen.

9. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, edelleen vuokrata tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata vuokrauskohdetta kolmannelle. Tämä kielto koskee myös liikkeenluovutustilannetta.

10. Uudet julkiset verot ja maksut

Jos vuokraustoiminnalle määrätään vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen viranomaisten toimesta uusia veroja tai muita maksuja, lisätään ne vuokraan verojen tai maksujen maksuvelvoitteesta lukien.

11. Vuokrauskohteen arvonlisäverollinen käyttö ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Mikäli huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäverövähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Vuokralainen sitoutuu välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta muuttuu arvonlisäverottomaksi.

12. Vastuu arvonlisäveropalautuksista

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverövähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän. Vuokralainen on korvausvelvollinen vuokranantajalle myös siinä tapauksessa, että vuokralainen on siirtänyt sopimuksen kolmannelle ja uusi vuokralainen aiheuttaa vahingon.

13. Tarkistetun vuokran maksaminen

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lähtien vuokranantajan tekemän ilmoituksen mukaisesti.

14. Julkistamisoikeus

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi ja vuokra-ajan pituus.

15. Vakuutena olevan pantin rahaksi muutto

Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran, viivästyskoron tai jättää täyttämättä muun vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus muuttaa vuokralaisen antama pantti rahaksi ja kuitata saatavansa pantinomistajaa kuulematta ilman tuomiota tai päätöstä.

16. Vakuutena olevan rahan korko

Vuokranantaja ei maksa korkoa vuokravakuutena olevalle rahasuoritukselle.

17. Ympäristövastuut

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassa olevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassa olevat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa aiheuttamisensa vahinkojen hoidosta. Vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

18. Jätehuolto

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen tiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan ja osana siivousta viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

Vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon kustannuksista kiinteistön yhteiseltä jäteasemalta eteenpäin. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

19. Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan kiinteistön ja huoneiston avaimet tai kulkukortit kuittausta vastaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokratut tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia tai kulkukortteja säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti.

20. 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 liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 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 täys-arvovakuutuksesta.

21. Toiminta- ja jakeluhäiriöt

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokratiloissa viasta tai häiriöstä viipymättä vuokranantajan edustajalle.

Tilapaiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuvista vahingoista.

22. Poismuutto

Vuokralaisen tulee muuttaa pois vuokratilasta ja luovuttaa se vuokranantajan vapaaseen hallintaan vuokrasopimuksen voi-massaolon päättymispäivänä, joka on myös vuokralaisen muuttopäivä.

Vuokratila tulee luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa vuokratilan käyttötarkoitukselle tavanomaista kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan vuokratilassa perussiivouksen sekä poistamaan mm. vuokratilaan toimintaansa varten asennetut kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjaamaan niiden poistamisesta johtuvat jäljet, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä sovitun veloitteensa, on vuokranantajalla oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella. Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen ei saa korvausta mistään vuokratilaan tekemistään muutoksista tai parannuksista, asiakaspiiriin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muusta sellaisesta.

Vuokratilassa pidetään yhteinen katselmus poismuuton jälkeen, jossa todetaan vuokratilan kunto. Vuokralaisen on välittömästi korvattava vuokranantajalle sellaiset katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

23. Erimielisyydet

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

24. Muut ehdot

Ellei vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.