

LIITE 1

LIITE 1: YLEISET VUOKRASOPIMUSEHDOT

Nämä vuokrasopimusehdot liittyvät liikehuoneistojen vuokrasopimuksiin. Tässä määrittelemättä olevien ehtojen osalta noudatetaan Lakia Liikehuoneistojen Vuokrauksesta (482/1995, jäljempänä LHVL)

1. Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen

Vuokrasopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkestä lukien. Vuokra (sisältäen mahdollisen ylläpituovuokran) on maksettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

2. Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10 =100). Indeksisidonnaisuus on 100 %. Vuokra tarkistetaan nykyarvoonsa kunkin vuoden tammikuussa. Ensimmäinen tarkistus 1.1.2025. Tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä tarkistushetkellä julkaistua pistelukua. Perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksen kohdassa 6 annettua julkaisukuukautta sekä pistelukua. Jos kohdassa 6 ei ole annettu julkaisukuukautta ja pistelukua, käytetään perusindeksinä vuokrasopimuksen allekirjoituskuukauden pistelukua. Indeksitarkistukset suoritetaan laskennalliseen vuokraan myös ennen vuokranmaksuvelvollisuuden alkua. Mahdollista indeksin alenemista ei huomioida.

Vuokran korotus on indeksin muutoksesta riippumatta kuitenkin aina vähintään 3 %.

3. Ylläpituovuokra

Jos vuokrasopimuksen kohdassa 8 on sovittu ylläpituovuokran maksamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan ylläpituvuokraa seuraavin ehdoin: Ylläpituvuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kullekin vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpituvuokrassa veloittavia ylläpituksia ovat muun muassa sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1. luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Hoitokuluryhmiä ovat mm.: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätahuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut, jäähdytys, turvallisuus. Ylläpituvuokran sisältö vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä on eritelty liitteenä 2 olevassa laskelmassa. Ylläpituvuokraan ja käyttökorvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Vuokraamansa tilan osalta vuokralainen vastaa itse tilojensa siivouksesta, ikkunoiden pesusta, lamppujen vaihdosta ja irtaimiston vakuuttamisesta sekä mahdollisista turvallisuuspalveluista.

Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan kirjanpidon kautta. Mahdollinen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden talousarviossa. Vuokranantajalla on kuitenkin aina oikeus veloittaa mahdollinen alijäämä erikseen.

Mikäli vuosittaisen talousarvion laatimisen jälkeen ylläpituvuokran perusteena olevien ylläpituksien määrä olennaisesti nousee tai laskee, on vuokranantajalle oikeus tarkistaa talousarviota ja ylläpituvuokran määrää vastaavasti ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokralaiselle vähintään kahta (2) kuukautta ennen ylläpituvuokran määrän tarkistamista.

4. Vuokrauskohteen käyttötarkoitus

Vuokralainen saa harjoittaa vuokrauskohteessa vain vuokrasopimuksessa mainittua toimintaa. Muu toiminta edellyttää vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen hankkii itse toimintansa tarvitsemat viranomaisluvut ja vastaa näiden mahdollisesti edellyttämistä lisä- ja muutostöistä - myös siltä osin, kun viranomaismääräykset ja/tai vuokralaisen toiminnan laajuus muuttuvat vuokrauksen aikana.

5. Yhteisten tilojen käyttö

Vuokralaisen tulee pitää kuormaus- ja purkualueet, huoltokäytävät sekä varatiet ja palo-ovet vapaina eikä niitä saa käyttää miltään osin tavaran säilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavarat omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa käyttää mitään osaa kiinteistön yhteisistä tiloista myyntitoimintaan, esittelyyn, varastointiin tai muihin tarkoituksiin. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan erikseen yhteistiloissa aiheuttamansa vahingot.

Kiinteistöyhtiön jäteasemalle on tarkoitettu toimitettavaksi normaali, päivittäisestä toiminnasta aiheutuva kulutusjäte. Mikä vuokralaisen omasta liiketoiminnasta aiheutuu esim. huomattava määrä pakkaus- tai muuta jätettä, on vuokralainen itse velvollinen varastoimaan ja toimittamaan jätteen asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Lisäksi vuokralainen on vastuussa toimittamaan kiinteistöyhtiön jäteasemalle kelpaamattomat jätteet asianmukaiseen vastaanottoaikaan, jolla on siihen tarvittavat luvat. Mikäli vuokralainen laiminlyö jätteenkeräysohjeistuksia ja väärinkäytöksiä tulee ilmi, kiinteistöyhtiö laskuttaa syntyneet kustannukset niiden aiheuttajalta.

LIITE 1

6. Julkisivu, näyteikkunat, mainoskytöt ja ulkomainokset

Vuokralainen saa kiinnittää kilpiä, mainosvaloja ja muuta sellaista vain viranomaisten, kiinteistöyhtiön ja vuokranantajan hyväksymiin paikkoihin. Vuokralainen on vastuussa tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kuluista. Kilpien, mainosvalojen ja muiden vastaavien tulee olla lupaehtojen mukaisia ja sopeutua vuokrakohteen yleisilmeeseen. Mikäli vuokranantaja perustellusta syystä vaatii, on vuokralaisen muutettava niitä vuokra-aikana. Ulkoseinissä olevista mainospaikoista tehdään erilliset vuokrasopimukset. Vuokralainen vastaa oman sisäjulkisivunsa ilmeestä ja varustelusta.

7. Vuokrauskohteen kunnossapito ja korjausvastuu, vuokrasuhteen päättymisen

Vuokralainen ottaa vastaan ja hyväksyy vuokratilat siinä kunnossa missä ne ovat vuokra-ajan alkaessa. Vuokralainen ei ole oikeutettu esittämään mitään vaatimuksia vuokranantajaa kohtaan kohteen kunnan perusteella. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan vuokrakohteen muuttamisesta vuokralaisen vaatimuksien mukaiseksi, huomioiden kuitenkin alla kohdassa 9 sovittu.

Vuokralaisen tulee hoitaa vuokrauskohtetta huolellisesti. Ellei kirjallisesti toisin ole sovittu, vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan, vuokra-aikana huoneiston käytöstä aiheutuvista korjauksista, kuten pintakäsittelyistä, maalauksista, seinä- ja lattiapäällysteistä, vuokrattujen tilojen ovien, ikkunoiden ja vitriinien korjauksista aiheuttajasta riippumatta sekä muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä korjauksista ja toimenpiteistä, siltä osin, kun ei ole kysymys normaalista kulumisesta. Vuokra-aikana vuokralainen vastaa vuokrattuihin tiloihin kuuluvien vuokralaisen tai vuokranantajan hankkimien huoneistokohtaisten koneiden ja kalusteiden huollosta ja korjauksesta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki vuokratuille tiloille aiheutuneet vahingot tuottamuksestaan riippumatta (mukaan lukien ulko-oven ja ikkunoiden vauriot), paitsi jos vahinkojen osoitetaan johtuneen Vuokranantajan tuottamuksesta tai vuokranantajan vastuulle kuuluvasta rakenteellisesta viasta.

Ellei kirjallisesti toisin ole sovittu, vuokranantaja vastaa vuokra-aikana niistä peruskorjauksen luonteisista korjauksista, jotka aiheutuvat vuokrauksen kohteen normaalista kulumisesta ja jotka kohdistuvat vuokrauksen kohteen rakenteisiin. Mikäli korjaustarve kuitenkin johtuu siitä, että vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksiensa täyttämisen tai huolenpitovelvollisuutensa, vastaa korjauskustannuksista vuokralainen.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokrauksen kohde tavanomaista kulumista lukuun ottamatta samassa kunnossa kuin se oli vuokrakauden alkaessa ja lisäksi siivottuna. Osapuolet pitävät tällöin kohteessa yhteisen loppukatselmuksen, josta laaditaan erillinen pöytäkirja. Jos vuokrauksen kohde vaatii puhdistamista tai korjaamista, vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisella on vuokranantajan niin vaatiessa velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet. Poistamisen on tapahduttava vuokratiloja vahingoittamatta tai jos se ei ole mahdollista on vuokralaisen saatettava vuokratilat viivytyksettä siihen kuntoon, kuin ne olivat ennen koneiden yms. kiinnittämistä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ja kuljettamaan pois mainosvalot, teipit, kyltit ja muut tavaran vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset samoin kuin vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, mitkä eivät ole aiheutuneet luonnollisesta kulumisesta, on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan nämä työt vuokralaisen kustannuksella ja käyttämään vuokravakuuden ja irtaimiston myyntitulot korjaus- kustannuksien ja vuokramenetysten kattamiseen. Vuokralaisella ei ole oikeutta mihinkään korvaukseen vuokratuissa tiloissa suorittamistaan töistä, lisäyksistä, muutoksista tai parannuksista, päättyipä sopimus mistä syystä tahansa.

8. Avaimet ja turvatoiminnot

Ellei vuokrasopimuksessa muuta ole sovittu, vuokralaiselle luovutetaan huoneiston avaimet kuittausta vastaan, kun vuokravakuus on toimitettu ja vuokrasopimus allekirjoitettu. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia katoaa tai niitä varastetaan, vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan siitä välittömästi vuokranantajalle tai muulle vuokranantajan osoittamalle taholle. Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki avaimet palautettava vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa tarvittavista lisäavaimista, lukitusmuutoksista ja uudelleen sarjoituksista kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa kulutunnisteistaan ja niiden lisätalauksesta omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan hallinnassaan olevasta tilasta lähtöisin olevien erillisten hälytyskäyntien kustannukset.

LIITE 1

9. Muutos- tai korjaustyöt

Ellei erikseen kirjallisesti etukäteen muuta sovita, Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan lupaa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai korjaustyötä eikä asentaa kiinteitä laitteita ja rakennelmia.

Ryhtyessään huoneistossa muutostöihin, korjauksiin tai rakenteiden poistamiseen, on vuokralainen vastuussa töille tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kuluista. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus asettaa töille valvoja, josta aiheutuvista kuluista vastaa niin ikään vuokralainen. Työn laadun ja käytettävien materiaalien on oltava rakentamista koskevien normien ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisia.

Vuokralaisen on vuokranantajan sitä vaatiessa velvollinen vuokrasuhteen päättyessä palauttamaan huoneisto muutostöitä edeltävään tilaan (riippumatta vuokranantajan antamasta luvasta muutos- tai korjaustöiden suorittamiseen). Vuokrasuhteen päättyessä tehdyt muutostyöt jäävät, ellei niitä vaadita palautettavaksi ennalleen, vuokranantajan hyväksi eikä vuokralaisella ole oikeutta korvaukseen suorittamistaan muutos-, parannus- tai korjaustyöistä ellei siitä ole vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti sovittu.

Mikäli vuokralainen suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai korjaustyötä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta muutos- tai korjaustyöistä aiheutuvista vuokran kohteen vioista tai puutteellisuudesta aiheutuneesta vahingosta, eikä vapautusta vuokran maksamisesta tai vuokranalennusta korjausajalta.

10. Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin

Vuokranantajalla tai taloyhtiöllä on aina oikeus tehdä kustannuksellaan muita kuin olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavia korjaus-, muutos- ja kunnossapitotyötä vuokrauskohteessa ilman, että vuokralaisella olisi oikeutta mihinkään korvauksiin. Vuokranantaja ilmoittaa suorittamistaan töistä vuokralaiselle etukäteen.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja tai taloyhtiö voi ryhtyä ilmoitettuaan asiasta vuokralaiselle kaksi (2) kuukautta ennen töiden aloittamista. Tällaisista töistä vuokralaiselle aiheutuva olennainen haitta korvataan haitta-asteen ja -ajan perusteella, kuitenkin siten, että korvauksen enimmäismäärä aina on vuokran määrä haitta-ajalta. Muutos- ja korjaustyöt eivät missään olosuhteissa oikeuta vuokralaista purkamaan vuokrasopimusta.

11. Vuokralaisen oikeus korvaukseen vuokrauskohteen vian johdosta

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää ja jona vuokrauskohde ei ole ollut sovitussa kunnossa, mikäli vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä. Vuokralaiselle aiheutuva olennainen haitta korvataan haitta-asteen ja -ajan perusteella, kuitenkin siten, että korvauksen enimmäismäärä aina on vuokran määrä haitta-ajalta.

Vuokranantaja ei vastaa sähkön ja kylmän veden saannista, eikä lämmön ja lämpimän veden jakelussa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista, puutteellisuuksista, tai epäsäännöllisyyksistä, vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuvasta vahingosta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja. Jos vika tai häiriö kuitenkin on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syytä vuokralaiselle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai liiketoiminnalle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinkojen voida osoittaa johtuneen vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa mahdollisista välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

12. Vuokraoikeuden siirto, alivuokraus ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, edelleen vuokrata vuokrauskohdetta tai muulla tavoin luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osaa toiselle eikä ottaa vuokrauskohteeseen alivuokralaista. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Mikäli vuokralainen on saanut luvan vuokrasopimuksen siirtämiseen toiselle, sitoutuu vuokralainen siirtämään vuokrasopimuksen ehdot sellaisenaan sekä ilmoittamaan siirrosta välittömästi siirron tapahduttua.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta siirtää vuokrasopimukseen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle.

LIITE 1

13. Uudet julkiset verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan tai kiinteistön hoitoon vaikuttavat uudet verot ja maksut tai niiden korotukset voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan (ja/tai ylläpitovuokraan).

14. Vuokrauskohteen arvonlisäverollinen käyttö ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokrauskohteesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi vuokrattavien tilojen osalta. Vuokralainen sitoutuu käyttämään sitä arvonlisäverollisessa toiminnassa, jos se lain mukaan on mahdollista. Vuokralainen sitoutuu välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen toiminta vuokrauskohteessa muuttuu arvonlisäverottomaksi.

15. Vastuu arvonlisäveropalautuksista

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä tai ei voi vähentää huoneistoon liittyviä arvonlisäverollisia kustannuksiaan, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän korkoineen, kuluineen ja muine seuraamuksineen. Vuokralainen on korvausvelvollinen vuokranantajalle myös siinä tapauksessa, että vuokralainen on siirtänyt sopimuksen kolmannelle ja uusi vuokralainen aiheuttaa vahingon.

16. Tarkistetun vuokran maksaminen

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lähtien ilman erillistä vuokranantajan ilmoitusta.

17. Viivästyskorkokanta

Tämän sopimuksen mukaisten maksujen viivästyessä erääntyneille maksuille on suoritettava lain mukainen viivästyskorko.

18. Vakuutena olevan pantin rahaksi muutto

Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran tai sen viivästyskoron tai jättää täyttämättä muun vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus muuttaa vuokralaisen antama pantti rahaksi pantinomistajaa kuulematta ilman tuomiota tai päätöstä. Vuokranantaja ei maksa korkoa vuokravakuutena olevalle rahasuoritukselle.

19. 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.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokralaisen tiloissa ja lopettaa lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokralainen vastaa kaikesta ympäristön pilaantumisesta vuokrauksen kohteessa ja lisäksi vuokrauksen kohteessa harjoitetun toiminnan kolmansille osapuolille todennäköisesti aiheuttamista ympäristövahingoista, ellei niiden voida osoittaa kohdistuvan aikaan ennen vuokra-ajan alkua tai aiheutuneen Vuokranantajan toiminnasta. Vuokralainen vastaa myös tutkimus- ja puhdistuskustannuksista. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

20. Järjestyssäännöt

Vuokralainen vastaa siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön kulloinkin voimassa olevia järjestysmääräyksiä ja vuokranantajan antamia ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

21. Vakuutukset

Vuokranantaja / taloyhtiö pitää voimassa kiinteistövakuutuksen.

Vuokralainen vakuuttaa vuokrauksen kohteessa olevan omistamansa irtaimiston. Vuokralainen ottaa myös vastuuvakuutuksen vuokrauksen kohteessa harjoittamansa liiketoiminnan mahdollisesti kolmannelle henkilölle aiheuttamien vahinkojen varalta.

22. Julkistamisoikeus

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

23. Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus, rajoittamatta oikeutta vedota muihin lain sallimiin purkuperusteisiin, purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen kahden (2) kirjallisen muistutuksen jälkeen ei ole maksanut vuokraa neljäntoista (14) päivän kuluessa toisesta muistutuksesta. Muistutusten välin on oltava vähintään kaksi (2) viikkoa. Vuokranantajalla on oikeus myös muilla perusteilla kuin vuokranmaksujen laiminlyönnin johdosta purkaa vuokrasopimus Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti, mikäli vuokralainen ei muutoin täytä vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa tällainen purkaminen, mikäli vuokralainen ei viivytyksettä ryhdy korjaaviin toimenpiteisiin saatuaan asiasta kirjallisen ilmoituksen vuokranantajalta.

LIITE 1

24. Irtisanomisaika

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan aina sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, ellei toisin sovita (ks. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, 42 §).