

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA / -ANTAJAT		
Nimi, osoite ja sähköpostiosoite Pelkosenniemen kunta		
Y-tunnus/syntymäaika 0191866-5	Puhelin 040 182 9604	
Pankkiyhteys/IBAN-tilinumero		
2. VUOKRALAINEN		
Nimi, osoite ja sähköpostiosoite Pirjo Pyhäjärvi / Parturi-kampaamo Hiuspiri		
Y-tunnus/syntymäaika 1247071-2	Puhelin 040 765 1193	
Pankkiyhteys/IBAN-tilinumero		
<input checked="" type="checkbox"/> vuokralainen on arvonlisäverovelvollinen		
<input checked="" type="checkbox"/> vuokralainen harjoittaa liiketoimintaa		
3. VUOKRAUKSEN KOHDE		
Lähiosoite Sodankyläntie 2	Postinumero 98500	Postitoimipaikka Pelkosenniemi
Vuokrattavat tilat Kiinteistö Oy Pelkosenniemen Liikekeskus / Liikehuoneisto nro 5.		Pinta-ala 31 m².
Käyttötarkoitus Parturi/kampaamo-liiketoiminnan harjoittaminen.		<input type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä
4. VUOKRA-AIKA		
4.1 <input type="checkbox"/> Määräaikainen sopimus	Alkamispäivä	Päätymispäivä
4.2 <input checked="" type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva sopimus. 1. kerran sopimus voidaan irtisanoa . Irtisanomisaika kk. Vuokrasopimus alkaa 21.9.2024.		
5. VUOKRA, VUOKRAVAKUUS JA VUOKRAN KOROTTAMINEN		
Euroa/kuukausi 427,49	Euroa / m ² /kk 13,79	Vuokranmaksukausi <input checked="" type="checkbox"/> Kalenterikuukausi <input type="checkbox"/>
Eräpäivä <input checked="" type="checkbox"/> LHV:n mukaan <input type="checkbox"/> toinen arkipäivä		Viivästyskorko <input checked="" type="checkbox"/> Korkolain mukaan
Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen Vuokraan sisältyy lämmitys. Vuokra 427,49 €/kk ja autopaikka 16,88 €/kk, jonka vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokran maksun yhteydessä. Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkö- ja vesilaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan kiinteistöyhtiölle. Vuokralainen vastaa vuokrattavan tilan siivouksesta.		
Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa euroa	Ennakon maksupäivä	Ennakkomaksu hyvitetään <input type="checkbox"/> Ensimmäisissä <input type="checkbox"/> Viimeisissä vuokrissa
<input checked="" type="checkbox"/> Huoneisto on hakeutunut arvonlisäverolliseksi, jolloin vuokriin lisätään voimassa oleva arvonlisävero		
<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen täyttämiseksi asetetaan vakuus, jonka antaa . Vakuus on arvoltaan euroa, ja se annetaan mennessä.		
Vuokrat sidotaan <input type="checkbox"/> Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin <input checked="" type="checkbox"/> Elinkustannusindeksiin <input type="checkbox"/> Perusindeksin julkaisuajankohta elokuu 2024 ja arvo 2323. Tarkistusajankohta elokuu.		
6. MUUT EHDOT		
<input checked="" type="checkbox"/> Vuokralainen ottaa vastuuvakuutuksen, joka kattaa vuokralaisen huoneistolle, kiinteistölle ja ulkopuolisille aiheuttamat vahingot. Vakuutuskirja on esitettävä ennen pvm. 1.10.2024.		
Muut ehdot: Vuokranantaja huolehtii vakuutuksen ottamisesta kiinteistölle, vakuutuksesta aiheutuvat kustannukset sisältyvät vuokraan. Vuokraa korotetaan vuosittain indeksin mukaisesti, vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tarkistus- ja korotusajankohta elokuu. Sen lisäksi, mitä edellä on sovittu vuokran määrästä ja indeksiehdosta, voidaan jommankumman vuokrasopimuksen osapuolen aloitteesta vuokraa tarkistaa muullakin perusteella erikseen siitä sopimalla.		

Irtisanomisaika vuokralaisella on 1 kk ja vuokranantajalla 6 kk. Vuokrasuhteen päättyessä huoneisto palautetaan vuokranantajalle asianmukaisessa kunnossa, lukuunottamatta luonnollista kulumista. Mahdollisesta toiminnan keskeytymisestä vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksuissa hyvitystä. Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa irtaimiston ja laitteet.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilanteita.

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

Vuokratila luovutetaan vuokrasopimuksen kohdassa kolme esitettyä käyttötarkoitusta varten. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kohdassa kolme mainittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan siinä määriteltyä toimintaa. Käyttötarkoituksesta ja sovitusta toiminnasta ei saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä.

Vuokratila luovutetaan vuokralaiselle sellaisenaan sen tämän hetkessä kunnossa. Tämän toteamiseksi osapuolten välillä pidetään katselmus, josta vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle. Katselmus pidetään vastaavalla tavalla myös sopimuksen päättyessä. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa, johon viat ja puutteellisuudet merkitään.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty ja määrätty.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Paikka Pelkosenniemi	Aika 21.9.2024
Vuokranantajan allekirjoitus Tuomas Ruha Tekninen johtaja Pelkosenniemen kunta Nimen selvennös	Vuokralaisen allekirjoitus Pirjo Pyhäjärvi Yrittäjä Parturi-Kampaamo Hiuspiri Nimen selvennös

Vuokrasopimuksen yleiset ehdot Liite 1. muut liitteet, numerot .

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS – ehdot ja täyttöohje

LIITE 1

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (LVHL 482/95).

1. Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voidaan vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta, ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole erikseen liitteessä sovittu.
2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston

käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä, kunnan/kaupungin terveys- ja jätehuoltomääräyksiä sekä muita huoneiston käyttöä koskevia määräyksiä. Vuokralainen ei saa kiinnittää kilpiä tms. rakennukseen ilman kiinteistö- tai taloyhtiön lupaa.

3. Vuokran määrässä on otettu huomioon, että vuokralaisella on korjaus- ja kunnossapitovastuu. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasiuksesta ja korjaustarpeesta.
4. Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa.

5. Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kaksi viikkoa ennen työn aloitusta vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.
6. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajasta poislukien lakko, työvoiman saanti tms. syy.
7. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.
8. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön rakennusten koko huoneistoalasta.
9. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.
10. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien.
11. Laissa liikehuoneiston vuokrauksesta (45 §) mainittua ns. goodwill - arvoa ei katsota syntyvän kauppa- tai liikekeskuksessa, koska huoneistoa liikepaikkana on markkinoitu kaikkien liikkeiden yhteistoimin.

VUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJE

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrattavat tilat

Yksilöidään riittävän tarkasti, esim. huoneisto nro 202, tai 1. kerroksen liikehuoneisto 200 m², kellarikerroksen varasto 50 m² ja sosiaalitilat 20 m², pysäköintipaikat 4 – 6. Tarvittaessa voidaan käyttää kopio rakennuspiirustuksista, johon vuokrattava tila rajataan tussilla..

Käyttötarkoitus

Merkitään esim. kodintarvikemyymälä, parturi-kampaamo jne. Tähän kohtaan voidaan merkitä liikkeen aukioloajat, ellei niitä ole kiinteistön järjestyssäännöissä mainittu.

Pinta-ala

Saadaan rakennuspiirustuksista. Epäselvissä tapauksissa mittausohjeita saadaan kunnan/kaupungin rakennus-tarkastajalta.

4. Vuokra-aika

Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden lopusta lukien, jolloin sopimus irtisanotaan. Sopimuksella voidaan sopia muustakin ehdosta.

Vuokranmaksukausi

Lain mukaan vuokranmaksukausi on yksi kuukausi, mutta muustakin ajanjaksosta voidaan sopia.

Eräpäivä

Lain mukainen eräpäivä on kuukauden toinen arkipäivä, mutta muustakin ajanjaksosta voidaan sopia.

Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen

Erilliskorvauksia voivat olla jätemaksut, vesimaksut, sähkö, pysäköinti jne. Tähän merkitään maksun määrätymisperuste ja maksujen korottamistapa. Tarvittaessa voidaan käyttää erillistä liitettä.

Vuokran korottaminen

Vuokran muutoksista voidaan sopia vapaasti osapuolten kesken, jos vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi tai vähintään kolmen vuoden määräajaksi. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei voi ottaa korotusehtoa.