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 viranomaisluvat 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.
Vuokrauskohteeseen kuuluvissa kellaritiloissa on tavarat säilytettävä vähintään 10cm lattiatason yläpuolella. Kosteudelle altista tavaraa ei kellaritiloissa saa lainkaan säilyttää.

2. Vuokrauskohteen kunto
Vuokralainen on todennut vuokrauskohteen laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei vuokrauskohteen kunnosta sekä muutostöistä ole erikseen sovittu liitteessä.

3. Vuokrauskohteen kunnossapito- ja korjausvastuu
Vuokralaisen tulee kustannuksellaan huolellisesti hoitaa vuokratilaa. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa vuokratilan kunto vuokra-aikana.
Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokratilan sisäpuolisesta siivouksesta, huollosta ja kunnossapidosta, tekemistään muutostöistä ja näiden kustannuksista (esim. ovien huolto, valaisimien, hehkulamppujen ja loisteputkien vaihdot, lukkojen korjaukset, polttimoiden ja IV-suodattimien vaihdot). Lisäksi Vuokralainen vakuuttaa kustannuksellaan näyteikkunat ja vastaa niiden muusta kuin tavanomaisesta kulumisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokralaisen on kustannuksellaan pidettävä vuokratila sellaisessa kunnossa, ettei siitä aiheudu haittaa tai vahinkoa kiinteistölle, sen mahdollisille muille vuokralaisille, kiinteistöä käyttäville henkilöille tai Vuokranantajalle. Rakennuksen uloskäynnit käytävineen sekä pelastustiet on pidettävä aina esteettöminä.
Vuokranantaja vastaa vuokratilan ulkopuolisesta kunnossapidosta, kuitenkin niin, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokratilan ulkopuolellakin sellaisten rakennelmien, järjestelmien yms. vastaavien laitteiden kunnossapidosta, jotka palvelevat ainoastaan Vuokralaisen toimintaa. Vuokranantaja vastaa myös vuokratilan rakenteesta johtuvista vioista sekä putkistoista, johdoista ja kanavista. Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa Vuokranantajalle havaitsemistaan Vuokranantajan kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista.

4. Vuokralaisen kustannusvastuu
Vuokralainen vastaa omaa toimintaansa palvelevien laitteiden käyttökustannuksista ja ylläpidosta ja tekee vuokratilaa ja omaa toimintaansa koskevat sähkö-, ATK-, jätehuolto-, telepalvelu-, siivous-, puhtaanapito-, turvallisuus-, vartiointi- yms. sopimukset ja vastaa niiden kustannuksista, elleivät osapuolet nimenomaisesti toisin sovi.

5. Kiinteistön ylläpito ja kustannusvastuu
Vuokranantaja perii kuukausittain ylläpitovuokraa, jolla katetaan kaikki kiinteistön käyttö- ja ylläpitokustannukset. Ylläpitovuokran määrä määräytyy kiinteistön kunkin vuoden talousarvion mukaisten ylläpito- ja pääomakulujen perusteella, vuokrattujen jyvitettyjen neliöiden suhteessa. Ylläpitovuokra määritetään siis neliövuokraksi vuokralaisen vuokratilan pinta-alan ja rakennuksen kaikkien vuokrattavissa olevien tilojen kokonaispinta-alan mukaisessa suhteessa.
Talousarvion (budjetin) perusteella tarkistettu ylläpitovuokra tulee voimaan vuosittain alkaen 1. tammikuuta.

Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön käytöstä aiheutuvat ns. normaalit käyttö- ja ylläpitokulut kuten esim. henkilöstökulut, hallinto, kiinteistösähkö, jäähdytys, lämpö, vesi ja jätevesi, ulkoalueiden hoito, huoltoyhtiön palkkio, tekninen isännöinti, jätehuolto, puhtaanapito, vartiointi, lumityöt, LVISA laitteiden (pois lukien vuokralaisen oman toiminnan käytössä olevien laitteiden, joiden ylläpidosta ja kunnossapidosta vuokralainen vastaa suoraan) huolto ja ylläpito, kiinteistövakuutus, kiinteistövero, kiinteistön muut ylläpitokustannukset ja korjaukset.
Vuokralaisilta perittävällä ylläpitovuokralla ei kateta peruskorjauksista aiheutuvia kustannuksia, korkokuluja eikä poistoja.

Ylläpitovuokra peritään kuukausittain arviovuokrana ja se tasataan vuosittain kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen valmistuttua vastaamaan toteutuneita kustannuksia. Mikäli toteutuneet kustannukset ovat suuremmat kuin veloitettu ylläpitovuokra, vuokranantaja laskuttaa erotuksen vuokralaisilta. Mikäli veloitettu ylläpitovuokra on suurempi kuin kustannustoteuma, hyvittää vuokranantaja vuokralaisia.

6. Järjestysmääräysten noudattaminen
Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa kiinteistöyhtiön ja/tai kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tai muita vastaavia kylttejä rakennuksen seiniin tai muihin paikkoihin.

7. Muutos - tai parannustyöt
Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai parannustöitä 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 parannustöitä ellei toisin ole vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kirjallisesti sovittu.

8. 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.

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. Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan ilman olennaista perusteltua syytä oikeutta evätä lupaa vuokraoikeuden siirtoon, edelleen vuokraukseen tai alivuokraukseen.

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 arvonlisäverovähennykseen 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 arvonlisäverovähennyksistä, 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 ilman erillistä vuokranantajan ilmoitusta.

14. 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.

15. Vakuutena olevan rahan korko
Vuokranantaja ei maksa korkoa vuokravakuutena olevalle rahasuoritukselle.

16. Ympäristövastuut
Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassaolevat viranomaisluvat. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.
Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokralaisen tiloissa ja lopettaa lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta. Vuokralaisen antama vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

17. Jätehuolto
Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnastaan aiheutuvien muiden kuin tavanomaisten jätteiden ja ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain (1072/93, muutoksineen) ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

18. Avaimet
Vuokralaiselle luovutetaan kiinteistön ja huoneiston avaimet kuittausta vastaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokravakuus ja/tai vuokraennakko on luovutettu. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen uudelleensarjoituksen.

19. 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 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 täysarvovakuutuksesta.

20. Toiminta- ja jakeluhäiriöt
Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa 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.

21. Poismuutto
Vuokralaisen tulee muuttaa pois vuokratilasta ja luovuttaa se Vuokranantajan vapaaseen hallintaan vuokrasopimuksen voimassaolon päättymispäivänä, joka on myös Vuokralaisen muuttopäivä.
Vuokratila tulee luovuttaa Vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu Vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa vuokratilan 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 velvoitteensa, on Vuokranantajalla oikeus teettää tarvittavat työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantajalla on oikeus käyttää kustannusten kattamiseen vuokravakuutta. Vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen ei saa korvausta mistään vuokratilaan tekemistään muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin 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 sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

22. Erimielisydet
Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

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