

# LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

<b>1. VUOKRANANTAJA/-ANTAJAT</b>		<b>2. VUOKRALAINEN</b>	
Nimi, osoite ja sähköpostiosoite <b>Loviisan Kaupunki</b>		Nimi, osoite ja sähköpostiosoite <b>Oy Degerby Constructor Ab</b>	
Y-tunnus/syntymäaika <b>0203263-9</b>	Puhelin	Y-tunnus/syntymäaika <b>0822162-5</b>	Puhelin <b>050 5165825</b>
Pankkiyhteys/IBAN-tilinumero <b>Fi77 5557 0520 0337 50</b>		Pankkiyhteys/IBAN-tilinumero	
		<input checked="" type="checkbox"/> vuokralainen on arvonlisäverovelvollinen	
		<input checked="" type="checkbox"/> vuokralainen harjoittaa liiketoimintaa	

<b>3. VUOKRAUKSEN KOHDE</b>		
Lähiosoite <b>Mannerheiminkatu 14</b>	Postinumero <b>07900</b>	Postitoimipaikka <b>Loviisa</b>
Vuokrattavat tilat <b>Linja-autoaseman tilat</b>	Pinta-ala <b>n. 445 m2</b>	
Käyttötarkoitus <b>Kahvilaravintola, matka- ja pakettipalvelut, liiketila, tsto/asunto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä	

<b>4. VUOKRA-AIKA</b>		
4.1 <input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen sopimus	Alkamispäivä <b>1.8.2017</b>	Päätymispäivä <b>31.7.2027</b>
4.2 <input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva sopimus. 1. kerran sopimus voidaan irtisanoa Irtisanomisaika 1 kk. Vuokrasopimus alkaa .		

<b>5. VUOKRA, VUOKRAVAKUUS JA VUOKRAN KOROTTAMINEN</b>		
Euroa/kuukausi <b>4000 € +alv</b>	Euroa / m2 /kk	Vuokranmaksukausi <input checked="" type="checkbox"/> Kalenterikuukausi <input type="checkbox"/>
Eräpäivä <input type="checkbox"/> LHVL:n mukaan <input checked="" type="checkbox"/> viim. 4pvä / kk	Viivästyskorke <input checked="" type="checkbox"/> Korkolain mukaan	
Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen		
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 type="checkbox"/> Elinkustannusindeksiin <input type="checkbox"/> Perusindeksin julkaisuajankohta ja arvo . Tarkistusajankohta .		

<b>6. MUUT EHDOT</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Vuokralainen ottaa vastuuvakuutuksen, joka kattaa vuokralaisen huoneistolle, kiinteistölle ja ulkopuolisille aiheuttamat vahingot. Vakuutuskirja on esitettävä ennen pvm. 31.3.2017.
Muut ehdot: Vuokraan sisältyy lämmitys, sähkö ja käyttövesi.

<b>Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.</b>	
Paikka <b>Loviisa</b>	Aika
Vuokranantajan allekirjoitus	Vuokralaisen allekirjoitus
<b>Loviisan kaupunki</b>	<b>Degerby Constructor Oy</b>
Nimen selvennös	Nimen selvennös

Vuokrasopimuksen yleiset ehdot Liite 1. muut liitteet, numerot .

**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 purkioikeutta.

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. Tarkistettava vuokra 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*

Yksilöödään riittävän tarkasti, esim. huoneisto nro 202, tai 1. kerroksen liikehuoneisto 200 m<sup>2</sup>, kellarikerroksen varasto 50 m<sup>2</sup> ja sosiaalitalat 20 m<sup>2</sup>, pysäköintipaikat 4 – 6. Tarvittaessa voidaan käyttää kopio rakennuspiirustuksista, johon vuokrattava tila rajataan tussilla..

*Käyttötarkoitus*

Merkittään 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 määräytymisperuste 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.