

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

Tuusulan kunta
Y-tunnus: 0131661-3
PL 60, 04301 Tuusula
(jäljempänä "Vuokranantaja")

Yhteyshenkilö:
sähköposti:
puhelin:

1.2. Vuokralainen

Tuusulan seurakunta
Y-tunnus: 0131666-4
PL 53, 04301 Tuusula
(jäljempänä "Vuokralainen")

Yhteyshenkilö: Ulla Rosenqvist
sähköposti: ulla.rosenqvist@evl.fi
puhelin: 040 719 1419

LUONNOS

2. VUOKRAUSKOHDE JA VUOKRA

Vuokrauskohde sijaitsee osoitteessa Neitoperhonkuja 2, Tuusula. Vuokrakohteen kiinteistötunnus on 858-11-2217-2. Vuokrauskohde käsittää 185 m² tilat, jotka merkitty liitteenä olevaan pohjapiirustukseen. Toimistotila, henkilöstön tauko-, pukuhuone ja suihkutilat tulevat Vuokranantajan ja Vuokralaisen yhteiskäyttöön.

Osoite:	Neitoperhonkuja, 04300 Tuusula
Käyttötarkoitus:	päiväkerhotoiminta
Kerros:	1. kerros
Pinta-ala:	185 m ²
Vuokra (eur/kk):	4612,50 e
Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.	

Vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvoite alkaa vuokra-ajan alkaessa. Vuokra erääntyy LHV:n mukaisesti kuukauden toisena päivänä. Vuokra maksetaan 12 kertaa vuodessa.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vuokranmaksutili: Tuusulan kunta, Uudenmaan Osuuspankki: FI80 5092 1210 0040 95. Vuokranmaksua varten toimitetaan vuokralasku.

3. VUOKRA-AIKA

Tämä vuokrasopimus on voimassa 1.8.2021 alkaen 31.7.2025 asti.

4. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran määrä sidotaan Tilastokeskuksen verkkosivuilla julkaistavaan 1951:10=100 elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on kohdassa 2 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä heinäkuun 2021 indeksi.

Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.8.2022 ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain etukäteen vertaamalla tarkistusajankohtaa edeltävää, viimeisintä saatavilla olevaa kalenterikuukauden indeksiä perusindeksiin. Vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksi on suurempi kuin perusindeksi.

Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, mikäli tarkistusindeksi on pienempi kuin perusindeksi. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lähinnä sopivaa indeksiä.

5. VAKUUS

Tämän vuokrasopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralaisen ei edellytetä toimittavan vuokranantajalle rahavakuutta.

6. VUOKRASOPIMUKSEN MUUT EHDOT

1. HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa, missä se nyt on.

2. VUOKRAAN SISÄLTYVÄT ETUUDET

Vuokraan sisältyy lämmitys, vesi, tavanomainen hoito ja jätehuolto sekä tavanomainen sähkönkulutus. Vuokra ei sisällä siivousta. Vuokraan sisältyvät menoerat on eroteltu kululajeittain seuraavasti:

Kiinteistönhoito	370 €	2,0 €/m ² /kk
Sähkö ja lämpö	444 €	2,4 €/m ² /kk (Sähkölämmitys)
Vesi	37 €	0,2 €/m ² /kk

3. VUOKRALAISEN HOITOVELVOLLISUUS JA KUSTANNUSVASTUU

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa omien tavanomaisten jätteidensä poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin sekä toiminnastaan aiheutuvien muiden kuin tavanomaisten jätteiden ja ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain (646/2011) ja viranomaisien sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Mikäli vuokrauskohteeseen kohdistuvaa ilkiä on tehty vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa, vastaa näistä kustannuksista vuokralainen. Muilta osin vuokranantaja vastaa ilkiä aiheutuneista kuluista. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkiä jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten laajuus ja kustannukset vuokralaisella etukäteen.

4. VUOKRANANTAJAN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan talossa ja huoneistossa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokralainen on oikeutettu tältä ajalta ja muutos- tai korjaustöitä koskevalta huoneiston osalta vuokralennukseen.

Vuokranantaja saa teettää hoitotoimenpiteet tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään (4) viikkoa ennen työn aloittamista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä vähintään kolme (3) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällaisissa tapauksissa sopimuksen purkuoikeutta.

Tavanomaisiin kiireettömiin huolto- ja korjaustöihin on vuokranantajan pyrittävä ajankohtana, josta aiheutuu vuokralaisen toiminnalle mahdollisimman vähän haittaa. Tällaisten töiden ajankohta pyritään sopimaan vuokralaisen ja vuokranantajan kesken yhteisesti.

5. VUOKRALAISEN OIKEUS MUUTOS- JA KORJAUSTÖIHIN

Vuokralainen saa suorittaa huoneistossa siistimiskorjauksia ja muutos- tai parannustöitä ainoastaan vuokranantajan kirjallisella luvalla.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toiminnallisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Muutostöistä ei makseta vuokralaiselle korvausta vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin omia koneitaan tai

laitteitaan, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne ja korjattava poistosta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralaisella on aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

6. KÄYTTÖTARKOITUSMUUTOKSET

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

7. JAKELUHÄIRIÖT JA -KATKOKSET

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

8. HUONEISTON KUNTO VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYTTYÄ

Vuokrasuhteen päätyttyä on tilat palautettava siivottuina sekä muutoin luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa. Vuokrasuhteen päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen välittömästi korjattava.

9. ARVONLISÄVERO

Tuusulan kunta on hakeutunut liiketoiminnasta sekä kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokra sisältää arvonlisäveron. Vuokran lisäksi vuokralainen suorittaa arvonlisäveron vuokranantajalle vuokranmaksun yhteydessä.

Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

10. UUDET JULKISET VEROT JA MAKSUT

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaa välittömästi tai välillisesti liittyvät verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

11. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan tai vuokrata tilaa edelleen.

12. JÄRJESTYSMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa kiinteistöyhtiön ja/tai kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteeseen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

13. MUUT EHDOT

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrauksessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan oman irtaimistonsa ja liiketoimintansa koko vuokrasuhteen ajan.

14. MUUTOKSET SOPIMUKSEEN

Muutokset tähän vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti molempien osapuolien yhteisestä sopimuksesta ja ne liitetään tähän sopimukseen erillisenä liitteenä.

Sopijapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen kohdassa 1 mainituista yhteystietojensa muutoksista välittömästi niiden tultua voimaan.

15. ERIMIELISYYDET

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda ratkaisuun, ratkaistaan erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

7. PAIKKA JA AIKA SEKÄ ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tähän vuokrasopimukseen ja sitoudumme noudattamaan sitä.

Sopimusmääräysten lisäksi sovelletaan liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia (482/95).

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kolme (2) samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Tuusulassa 12.5.2021

Vuokranantaja

TUUSULAN KUNTA

Vuokralainen

TUUSULAN SEURAKUNTA

LUONNOS

LIITE

Pohjapiirustus vuokrauksen kohteena olevista tiloista