

VUOKRASOPIMUS

x.x.202x

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Raision Kaupunki
Nallinkatu 2
21200 Raisio
Y-tunnus 0204428-5

Vuokralainen

Yrittäjä
Postiosoite
Postinumero Paikkakunta
Y-tunnus xxxxxxx-x

2. Vuokrakohde

Raision kaupungin xxx kahviotilat osoitteessa xxx.

Tilat muodostuvat rakennuksen x kerroksen noin x m²:n suuruisista tiloista (liitteen 1 mukaisesti).

Vuokrattavat tilat luovutetaan vuokralaisen hallintaan pohjapiirroksessa (liitteen 1 mukaisesti) ilmenevillä kiintokalusteilla ja laitteilla varustettuna siinä kunnossa missä ne ovat vuokrasopimusta allekirjoitettaessa.

Vuokranantaja vastaa siitä, että tilat täyttävät kahviotoiminnalle asetetut vaatimukset sekä viranomais määräykset.

3. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käyttötarkoituksen mukaisesti ja kahviotiloiksi. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta.

4. Vuokra-aika ja vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokra-aika alkaa xx.xx.202x. Vuokrasopimus on määräaikainen viisi (5) vuotta ja päättyy siten xx.xx.202x.

Tämän jälkeen Raision kaupungilla on optio kahden (2) vuoden jatkovuokrakaudelle.

Mikäli Raision kaupunki ei halua käyttää optiota tai ei ole ilmaissut tahtoaan 6kk ennen kuin määräaikainen vuokrasopimus loppuu, päättyy vuokrasopimus xx.xx.2027.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy vuokrasopimuksessa yksilöitynä päättymispäivänä, eikä osapuolilla ole oikeutta vuokrasopimuksen ennaikaiseen päättämiseen muutoin kuin erikseen yhdessä sopimalla tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisella purkuperusteella.

Raision kaupunki voi purkaa vuokrasopimuksen päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei ole täyttänyt lain mukaan sille kuuluvaa velvollisuutta tilittää arvonlisävero tai maksaa muu vero tai julkisoikeudellinen maksu ajallaan.

5. Vuokran määrä

Vuokran suuruus on xxxx € kuukaudessa, kyseessä on arvonlisäveroton palvelu.

Vuokra on suoritettava kaupungin tilille kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 15 päivänä. Vuokra maksetaan vuokranantajan ilmoittamalle tilille.

Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaisesti.

Vuokranmaksuun sisältyy lämmitys-, vesi- ja jätevesihuolto, jätehuolto, sekä muu kiinteistönhoito ja kunnossapito.

Sähkön käytöstä Raision kaupunki laskuttaa kulutuksen mukaisesti kahvion yrittäjää. Sähkön kulutuksen laskutusväli on 3kk, luenta tapahtuu kiinteistönhoidon toimesta kahvion alamittauksesta.

Kahvion yleisötilan lattian perussiivous kiinteistön siivousohjelman mukaisesti sisältyy vuokraan.

6. Indeksisidonnaisuus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä on xxxkuun 202x pisteluku (xxxx). Vertailuindeksinä on tarkistusajankohtana viimeksi julkaistu pisteluku. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja vertailuindeksin (lokakuu) välillä tapahtunutta muutosta. Tarkistusajankohta on 1. tammikuuta vuosittain 1.1.202x alkaen. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien Vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Vuokraa tarkistetaan kuitenkin vähintään 2,5 % vuodessa. Pisteluvun aleneminen ei alenna vuokraa.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä joulukuun 202x indeksiä ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

7. Vakuus

Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa vakuuden. Vakuus on asetettava ennen liikehuoneiston hallinnan luovuttamista, viimeistään xx.xx.202x.

Vakuus on määrältään 3kk:n vuokra xxxx euroa. Vakuus talletetaan vuokranantajan osoittamalle tilille ja talletuksesta annetaan vuokranantajalle talletustodistus ennen liikehuoneiston hallinnan luovuttamista.

Vakuuden on oltava voimassa koko vuokrasuhteen ajan. Vakuudelle ei makseta korkoa.

Tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamalla vuokralainen antaa suostumuksensa siihen, että vuokranantaja saa nostaa ja käyttää vuokralaisen antaman vakuuden vuokralaisen laininlyötyä

sopimukseen liittyvän vuokranmaksu- ja/tai muut velvollisuutensa siltä osin kuin se kattaa vuokranantajalle syntyneen vahingon.

Vuokravakuus palautetaan vuokrasopimuksen päätyttyä, kun kaikki sopimusehdot on täytetty.

8. Huoneiston hoito ja ylläpito

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omistamiensa tai hallitsemiensa koneiden, kalusteiden, laitteiden sekä muun irtaimiston ylläpidosta, korjauksesta, huollosta, vakuuttamisesta sekä mahdollisesta uusimisesta kuluineen.

Vuokralainen vastaa nykyisten olemassa olevien keittiölaitteiden ja koneiden ylläpidosta, korjauksesta sekä huolloista. Vuokranantaja vastaa keittiölaitteiden uushankinnasta erikseen sovittaessa käsittäen uunit, liedet, jääkaapit, pakastimet ja astianpesukoneet. Vuokralaisen tulee ylläpitää tarkkaa huoltokirjaa keittiölaitteiden huolloista ja niille suoritetuista korjauksista. Vuokralaisen tulee käyttää Raision kaupungin kulloinkin voimassa olevan puitesopimuksen mukaista sopimustoimittajaa keittiölaitteiden huolloissa ja korjauksissa.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä ja niiden aiheuttamista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista sekä sisätilojen peruskorjauksista.

Vuokralainen huolehtii omaan toimintaansa liittyvistä huoneiston toiminnallisista sisäkorjauksista. Vuokranantaja edellyttää, että kahvion toiminta rajoittuu vain laitoksen aukioloaikojen tai erillisten sovittujen tilaisuuksien mukaisesti ja laitoksen ollessa suljettuna kahviokin on suljettu. Muilla kuin vuokraajalla ei ole oikeutta virvoke, kahvi tms. myyntiin eikä tarjoiluun laitoksen tiloissa tai tontilla ilman laitoksen esimiehen lupaa ja vuokralaisen suostumusta.

Vuokralaisella on mahdollisuus asentaa omalla kustannuksellaan erikseen sovittaessa laitoksen esimiehen kanssa sijoituspaikoista virvoitusjuoma-automaatteja vuokrattaviin tiloihin.

Kahvio osoittaa henkilökunnalleen sosiaalitulat omista vuokraamistaan tiloista.

Raision kaupungin pyytäessä, vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan sen tilittämät arvonlisäverot tai muut verot taikka julkisoikeudelliset maksut.

9. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita,

vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

10. Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

11. Vahingot

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa Raision kaupungille tai kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista.

12. Tontin käyttö

Kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa.

13. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päätyttyä tilat on vuokralaisen toimesta palautettava luonnollista kulumista lukuun ottamatta siihen kuntoon kuin ne olivat tilojen luovutushetkellä, ellei toisin kirjallisesti sovita.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Vuokralaisen on siivottava tilat luovutuskuntoon ennen katselmusta. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Mikäli vuokralainen ei korjaa mainittuja puutteellisuuksia tai vikoja kohtuullisessa ajassa, on vuokranantajalla oikeus korjauttaa ne vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet, kulkukortit ym. palautettava vuokranantajalle. Ellei kaikkia avaimia, kulkukortteja ym. palauteta, korvaa vuokralainen tästä aiheutuvat kustannukset, kuten lukkojen sarjoituksen, vuokranantajalle.

Vuokralaisen vuokrakauden aikana suorittamat lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, mikäli osapuolet eivät erikseen ole sopineet toisin. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita tms.) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

14. Ympäristövastuut

Vuokralainen noudattaa laitoksen kestäväen kehityksen ohjelmaa ja edistää kestäväää kehitystä. Vuokralainen sitoutuu esimerkiksi jätteiden lajitteluun ja pyrkii välttämään kertakäyttöratkaisuja, esim. kertakäyttöisiä astioita.

15. Edelleen vuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

17. Muut ehdot

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin sovita, noudatetaan vuokrasuhteessa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Vuokralainen hoitaa vuokraamiensa tilojen ja alueiden siivouksen sekä puhtaanapidon. Puhtaanapitoon tulee sisältyä päivittäinen ylläpitosiivous ja säännöllinen perusteellisempi puhdistus.

Asiakastilan ja myyntitiskin edustan lattioiden ja kalusteiden päivittäinen puhtaanapito kuuluu kahvioyrittäjälle. Kahvioyrittäjä siivoaa asiakastilan ja myyntitiskin edustan lattiat päivittäin tahrattomiksi.

Kahvioyrittäjä kuljettaa kahvilatoiminnasta tulleet jätteet ulkona katoksessa oleviin jätelajittelu-astioihin ja hankkii kahvilan asiakastilaan ja myyntitiskin edustalle roska-astiat ja jättesäkit.

Vuokralaisella ei ole ilman vuokranantajan lupaa oikeutta kiinnittää mainoksia, kilpiä, julisteita tms. rakennuksen ulkoseiniin tai muualle kiinteistön alueella.

18. Liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – Pohjapiirustus vuokrattavista tiloista

19. Allekirjoitukset

Tämä sopimus on laadittu ja allekirjoitettu sähköisesti.

Raision kaupunki / sivistys- ja vapaa-aikatoimiala
Leena Laakso
sivistysjohtaja

Yrityksen nimi
Yrittäjän nimi
yrittäjä