

VUOKRASOPIMUS

9.10.2020

1. Osapuolet

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

Vuokralainen nimi
Vuokralainen osoite
Vuokralainen Postinumero
Vuokralainen Y-tunnus

2. Vuokrakohte

Raision kaupungin kirjaston kahviotilat osoitteessa Eeronkuja 2, 21200 Raisio.

Tilat muodostuvat rakennuksen 1. kerroksen n. 54 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 xxxxkuun xx. päivänä 2020 ja jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 6 kk :n molemminpuolisella irtisanomisajalla.

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-, sähkö-, vesi- ja jätevesihuolto, jätehuolto, ulkoalueiden hoito sekä muu kiinteistöhoito ja kunnossapito.

Vuokranmaksuun ei sisälly vuokrattujen tilojen siivous vaan vuokralainen hoitaa omalla kustannuksellaan vuokraamiensa tilojen siivouksen.

6. Indeksisidonnaisuus

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä on joulukuun 20xx pisteluku (xxxx). Vertailuindeksinä on tarkistusajankohtana viimeksi julkaistu pisteluku. Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin perusvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja vertailuindeksin (lokakuu) väliillä tapahtunutta muutosta. Tarkistusajankohta on 1. tammikuuta vuosittain 1.1.2021 alkaen. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien Vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Pisteluvun aleneminen ei alenna vuokraa.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä joulukuun 2020 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

Vakuutta ei vaadita.

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.

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.

Vuokralainen sitoutuu pitämään kahviota auki yleisölle kirjaston aukioloaikoina ja tarvittaessa myös Martinsalissa järjestettävien tilaisuuksien aikana kirjaston aukioloaikojen ulkopuolella. Tapahtumien ajankohdista sovitaan erikseen kirjasto- ja kulttuuritoimenjohtajan kanssa. Vuokralainen vastaa kokonaisuudessaan vuokrattavien tilojen yleisestä järjestyksenpidosta.

Vuokranantaja edellyttää, että kahvion toiminta rajoittuu vain kirjaston aukioloaikojen tai erillisten sovittujen tilaisuuksien mukaisesti ja Kirjastotalon ollessa suljettuna kahviokin on suljettu.

Kahvio osoittaa henkilökunnalleen sosiaalililat omista vuokraamistaan tiloista.

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 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 kirjastotalon kestäväen kehityksen ohjelmaan ja edistää kestävää 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 neuvotteluiin. 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.

Rasekolla on oikeus käyttää kahvion tiloja omien tapahtumiensa tarjoilujen yhteydessä ilman erillistä korvausta. Tällöin he huolehtivat siitä, että tilat jäävät siistiin kuntoon käytön jälkeen. Tapahtumista tiedotetaan yrittäjää etukäteen ja sovitaan käytännön järjestelyistä.

Vuokralainen hoitaa vuokraamiensa tilojen ja alueiden siivouksen sekä puhtaanapidon. Koska keittiö tulee olemaan kokonaan kahvioyrityksen käytössä, on tilan puhtaanapito kokonaan kahvioyrityksen vastuulla (lattiat, kalusteiden sisäpuolet ja ulkopinnat, laitteet ja koneet). Puhtaanapitoon tulee sisältyä päivittäinen ylläpitosiivous ja säännöllinen perusteellisempi puhdistus.

Asiakastilan ja myyntitiskin edustan lattioiden ja kalusteiden päivittäinen puhtaanapito kuuluu kahvioyrittäjälle. Kahvioyritys 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 jätesäkit.

Vuokrattavat tilat ja laitteet eivät sovellu rasvaisen ruuan kuten hampurilaisten ym. vastaavien ruokien valmistukseen. Tilat ovat tarkoitettu tavanomaiseen kahviotoimintaan.

18. Liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – Pohjapiirustus vuokrattavista tiloista, Eeronkuja 2, 21200 Raisio

19. Allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Raisiossa, xxxxkuun xx päivänä 2020

Raision kaupunki / sivistyskeskus

Yritys xxx

nimi
työtehtävä