

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	Tyrvään Investointipalvelu Oy Sarkiantie 406 38200 Sastamala p. 0500 642 103	Y-tunnus	1924168-0
Vuokralainen	Tampereen Kaupunki Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka Tilahallinta Frenckelin aukio 2 B PL 487 33101 Tampere		
Vuokrauskohde	Liikehuoneisto, joka käsittää osakkeet numerot: 6205 - 6299 (95 kpl), 6300 - 6341 (42 kpl) ja 6579 - 6951 (373 kpl) osoitteessa Hämeenpuisto 44, 33200 Tampere. Katutason liiketila yhteensä 510 m ² . Vuokrasopimus sisältää käyttöoikeuden yhdelle autopaikalle kiinteistön autohallissa.		
Vuokra-aika	Vuokra-aika on kymmenen vuotta; alkaa 1.10.2020 ja päättyy 30.9.2030. Vuokra-ajan päätyttyä vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 6 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokralaisella on oikeus oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.		
Vuokra	Vuokra on 14 €/m² x 510 m² = 7140 euroa/kk alv 0 % (seitsemäntuhatta sataneljäkymmentä euroa kuukaudessa). Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Tässä sopimuksessa mainitut tilat ovat arvonlisäverottomassa käytössä, eikä tämän sopimuksen mukaisiin veloituksiin lisätä arvonlisäveroa ilman, että Vuokralaisen kohteessa harjoittama toiminta muuttuu arvonlisäverolliseksi. Arvonlisäverolain ja/tai muiden lainsäädännöllisten viranomaismaksujen muutokset huomioidaan vuokrassa.		
Vuokranmaksu	Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 15. päivään mennessä tilille: Tyrvään Investointipalvelu Oy, Vammalan Seudun Osuuspankki FI59 5660 0620 0482 49 . Viivästyskorko on korkolain mukainen.		

Vuokran korottaminen

Vuokraa korotetaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) nousua vastaavalla määrällä vuosittain elokuun 1. päivänä aina kulloinkin olevasta vuokrasta. Vuokran korotus on kuitenkin aina vähintään 2 % vuositasolle laskettuna.

Perusindeksinä on joulukuun 2019 indeksipisteluku 1976 ja tarkistusindeksi on kunkin vuoden huhtikuun indeksiluku. Ensimmäinen korotus astuu voimaan 1.8.2021.

Erilliskorvaukset	Vuokralainen solmii itse sähköjakelusopimuksen sähkölaitoksen kanssa. Vuokralainen vastaa sähkömaksuista 1.10.2020 alkaen. Vesimaksut sisältyvät vuokraan.
Jätteet	Vuokra sisältää jätemaksut ja jätteenkäsittelyn siinä laajuudessa kun kiinteistöyhtiö tarjoaa. Mikäli yhtiö alkaisi periä erillisiä jätemaksuja vastaa maksuista vuokralainen.
Vuokravakuus	Vuokravakuutta ei vaadita.
Avaimet	Vuokranantaja sarjoittaa ulko-ovet uudestaan ja toimittaa Vuokralaiselle tarvittavan määrän avaimia erillistä kuittausta vastaan. Mikäli vuokralainen kadottaa avaimen, vastaa hän kadotettujen avaimien teettämisestä /sarjoituksesta aiheutuvat kaikki kulut.

Huoneiston kunnossapito

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan tehdä haluamiaan muutos- ja kunnostustöitä huoneistoon saatuaan siihen vuokranantajan, taloyhtiön ja tarvittavat viranomaisten lausunnot ja / tai luvat.

Vuokralainen sitoutuu täyttämään kustannuksellaan toimintansa edellyttämät luvat ja määräykset, kuten esimerkiksi palo- ja pelastussuunnitelmat.

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralainen palauttaa huoneiston vähintään samantasoisessa kunnossa kuin se toiminnan aloittamisen hetkellä on.

Oman toimintansa aiheuttamasta rasituksesta, kulutuksesta ja korjaustarpeesta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen huolehtii huoneiston käyttäjien velvoitteesta noudattaen taloyhtiön järjestysmääräyksiä ja yleisiä terveyden, siisteyden ja järjestyksen tapoja.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutta, luovuttaa huoneistoa toiselle tai ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Vuokralaisella on oikeus vaihtaa tila toiseen käyttötarkoitukseen. Mikäli käyttötarkoitus edellyttää lupaviranomaisen hyväksynnän, on hyväksyntä saatava myös vuokranantajalta.

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu tekemään huoneistossa tavanmukaisia tai taloyhtiössä päätettyjä muutos- tai korjaustöitä kahden kuukauden ennakkoilmoitusajalla.

Toimitiloihin tehtävä remontti

Vuokranantaja remontoi tilat vuokralaisen toiminnan edellyttämiä tarpeita vastaavaksi. (LIITE 1)

Remontin kustannuksesta vuokralainen maksaa osuutensa 5 vuoden kuluessa jyvitettyinä kuukausittain. **Vuokralaisen maksama osuus on 2,68 €/m²/kk yhteensä 1366,80 €/kk.** Vuokranantaja sitoutuu remontoimaan kohteen valmiiksi vuokrasopimuksen alkamispäivään mennessä.

Vastuunjako

Vuokralainen vastaa vuokralaiselle asennetuista rakenteista ja laitteista sekä tuottamallaan tai vahingolla aiheuttamista vaurioista. Vuokranantaja ja taloyhtiö vastaavat taloyhtiön vastuunjakotaulukon mukaisesti liiketilan rakenteista ja laitteista. Vuokranantaja vastaa valaisimista ja vuokralainen vastaa lamputista ja loisteputkista.

Vuokrasopimuksen sitovuus

Tämä sopimus sitoo vuokralaista sen jälkeen kun se on saanut lainvoiman. Vuokranantajan sopimus sitoo heti.

Tätä vuokrasopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta yksi (1) vuokranantajalle, yksi (1) vuokralaiselle ja yksi (1) Asuntolähde LKV:lle.

Tampereella 27.4.2020

Tampereella _____.____.2020

Vuokranantajan allekirjoitukset:


Hallituksen puheenjohtaja Pentti Mäki-Soini,
Tyrvään Investointipalvelu Oy

Vuokralaisen allekirjoitus:

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm
Tampereen Kaupunki

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai mahdollisissa liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

1. Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu erikseen liitteessä.
2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty ja määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja taloyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin.
3. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta 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 etukäteen vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.
6. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siitä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta seikasta.
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 arvonnäisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.
10. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien.
11. Vuokralainen poistaa kustannuksellaan ikkunateippaukset vuokrasopimuksen päätyttyä.
12. Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Pirkanmaan käräjäoikeudessa.
13. Mikäli vuokranmaksu viivästyy, on vuokranantajalla oikeus kuitata ensin viivästyskorkoa tulevilla suorituksilla.