

A. VUOKRANANTAJA

OULUN TILAPALVELUT LIIKELAITOS

OULUN KAUPUNKI

PL 30

90015 OULUN KAUPUNKI

Yhteyshenkilö

Puhelin/fax

Sähköposti

Pankkiyhteys

0187690-1

Y-tunnus

Kotipaikka

OULUN KAUPUNKI

B. VUOKRALAINEN

Yritys X

00000

Yhteyshenkilö

Puhelin/fax

Sähköposti

Y-tunnus tai

henkilötunnus

Kotipaikka

C. VUOKRAKOHDE

Kohde

632501X Kauppahalli, myymälätila x, Saaristonkatu 1 C, 90100 OULU

Vuokrattavat tilat

Tunnus	Huoneisto	Pinta-ala noin m ²	Käyttötarkoitus	Tyyppi	Vuokra €/kk
632501X	Kauppahalli, myymälätila x		Liiketila		
Yhteensä					

- Huoneiston pohjakuva liitteenä
 Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake
 Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä
 Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimushetkellä

D. VUOKRA-AIKA

Voimassaolo

- Toistaiseksi Alkaen: 1.8.2020
 Määräaikainen

Hallintaoikeuden siirtymispäivä 1.8.2020

Irtisanomisaika

- LHVL:n mukainen
 3 kk vuokranantajan irtisanoessa
 3 kk vuokralaisen irtisanoessa

Irtisanomisajan alkamispäivä

- LHVL:n mukainen
 Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä:

E. VUOKRA

Vuokra ilman arvonlisäveroa

Kuukausivuokra €/kk

Erilliskorvaukset €/kk

Vuokra yht. sis. alv €/kk

Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä

- Viivästyskorko korkolain mukainen
 Vuokran sisällöstä ja erilliskorvauksista on sovittu liitteessä
 Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia tai niiden osalta voidaan hakeutua ALV:n piiriin.
 Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin

G. VAKUUS

- Tämän vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vakuuden:

Vakuuden arvo € 3 kuukauden vuokra
Viimeinen toimituspäivä
Säilytyspaikka

F. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran tarkistus

- Vuokra sidotaan indeksiin: Elinkustannusindeksi
 Muu tarkistusehto
 Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee

Tarkistusehto

Korotus indeksimuutosta vastaavasti

Tarkistusajankohta

Toukokuu

H. MUUT EHDOT

1 KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan huoneiston sovitua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan sopimuksessa tarkemmin määriteltyä toimintaa. Jos toimintaa halutaan muuttaa, siihen on saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

2 HUONEISTON KUNTO

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

3 YLLÄPITO

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista. Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

4 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaisen suorittamista muutos- ja parannustöistä ei suoriteta korvausta.

5 VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUKSIA JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

6 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita. Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

7 VEROT JA JULKISHALLINNON MAKSUT

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

8 JÄTEHUOLTO

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

9 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti. Lisäksi vuokralainen käyttää huoneistoa vuokranantajan asettamien ympäristöllisten tavoitteiden mukaisesti.

I. ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

OULUN KAUPUNKI, 15.1.2020

Vuokranantaja
OULUN TILAPALVELUT LIKELAITOS

Vuokralainen
Yritys X

VUOKRAN SISÄLTÖ

Maksettavaan vuokraan sisältyy korvaus seuraavista palveluista:

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> hoito ja huolto | <input type="checkbox"/> vesi ja jätevesi | <input checked="" type="checkbox"/> tonttivuokrat |
| <input checked="" type="checkbox"/> hallinto | <input type="checkbox"/> sähkö | <input type="checkbox"/> kiinteistöverot |
| <input checked="" type="checkbox"/> ulkoalueiden hoito | <input checked="" type="checkbox"/> jätehuolto | <input checked="" type="checkbox"/> vuosikorjaukset |
| <input type="checkbox"/> siivous | <input checked="" type="checkbox"/> kiinteistövakuutukset | <input type="checkbox"/> muut hoitokulut |
| <input checked="" type="checkbox"/> lämmitys | <input type="checkbox"/> muu, mikä? | |

MUUT EHDOT

TILAN KÄYTTÖTARKOITUS: Toimiala

ERILLISKORVAUKSET

Myymlätilan sähkön ja veden kulutus laskutetaan erikseen mittauksen mukaan. Kiinteistön sähkön ja veden kulutus sisältyy vuokraan.

VAKUUS

Vuokralaisen on suoritettava vuokranantajalle vakuusmaksu viimeistään neljä kuukautta ennen vuokrasopimuksen alkamista.

*VUOKRAAN KUULUVA VARUSTUS**ESIMERKIKSI*

- x vesipistettä
- x sähköpistoketta
- kolmivaihevirta
- ilmanvaihdon erillispoisto

RAKENTEET JA KALUSTUS

Vuokralaisen oman kalustuksen täytyy sopia kauppahallin ympäristöön ja sen täytyy olla viranomaisen hyväksymää tarvittavalta osin. Vuokralaisen täytyy hyväksyttää oma kalustuksensa/kalustussuunnitelmansa vuokranantajalla.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä kauppahallin rakenteisiin ja kaupungin omistamiin laitteisiin, kalustoon eikä varusteisiin minkäänlaisia muutoksia tai maalauksia ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Mainoksien kiinnittämiselle myymälätilojen rakenteisiin tarvitaan vuokranantajan kirjallinen lupa.

AKTIIVINEN LIIKETOIMINTA JA AUKIOLOAJAT

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratuissa tiloissa aktiivista liiketoimintaa vähintään kauppahallissa voimassa olevien minimiaukioloaikojen mukaisesti.

ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

OULUN KAUPUNKI, 15.1.2020

Vuokranantaja
OULUN TILAPALVELUT LIIKELAITOS

Vuokralainen
Yritys X

MUUT EHDOT**KAUPPAHALLIN MARKKINOINTI**

Vuokralainen sitoutuu osallistumaan aktiivisesti kauppahallin yhteisiin markkinointitapahtumiin ja kampanjoihin ja niiden kustannuksiin vuokranantajan ja kauppahallin yrittäjien yhteisesti päättämän ohjelman mukaisesti. Markkinoinnista ja sen kustannuksista sekä muusta keskinäisestä yhteistyöstä sovitaan perustettavassa yhteistyöryhmässä.

KAUPPAHALLIN LOGO JA NIMEN KÄYTTÖ

Vuokralainen sitoutuu mainonnassaan käyttämään näkyvästi kauppahallin logoa. Goodwill-arvoa ei kauppahallista vuokratuista liikehuoneistoista synny, koska kauppahallia ja siellä olevia liikkeitä on markkinoitu kauppahallin yrittäjien ja liikkeiden sekä vuokranantajan yhteistoimin. Vuokralaisella ei näin ollen ole oikeutta goodwill-korvaukseen.

TURVALLISUUS JA VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa vuokratuissa tiloissa olevasta omasta ja hallussaan olevasta kolmannen osapuolen omaisuudesta ja vuokralainen on velvollinen suojaamaan omaisuuden sitä kohtaavien riskien varalta (esim. varkaudet, vahingoittuminen, tulipalo).

Vuokranantaja ei ole liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevaa kolmannen tahon omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

Vuokralainen vastaa vuokrakohdetta kohtaavasta tavanomaisesta ilkvallasta.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan omaisuutensa vuokran antajalle, rakennuksen omistajalle ja kolmansille aiheuttamasta vahingosta.

Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä että vuokranantaja tai rakennuksen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen toiminnan tai omaisuuden kolmannelle osapuolelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen nämä kustannukset täysimääräisesti.

KÄYTÄVÄT

Vuokrattuihin tiloihin kuulumattomien käytävien käyttö myynti-, mainos- tai esittelytilana on ilman vuokranantajan erillistä lupaa kielletty.

Vuokralaisen tulee osaltaan huolehtia yleisten kulkuväylien ja poistumisteiden vapaana pitämisestä, mm. siirtää välittömästi saapuvat tavarat omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin pitemmäksi aikaa eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

OULUN KAUPUNKI, 15.1.2020

Vuokranantaja
OULUN TILAPALVELUT LIIKELAITOS

Vuokralainen
Yritys X

MUUT EHDOT

VUOKRATTUJEN TILOJEN KUNTO

Vuokralainen vastaa vuokralaisen omaa toimintaa tarvittavien laitteiden ja erityisjärjestelmien, kuten rasvanerotuskaivojen, ilmanvaihdon rasvakanavien kunnossapidosta sekä niiden mahdollisesti tarvitsemasta energiasta. Ilmanvaihdon rasvakanavat on palomääräysten mukaan puhdistettava kerran vuodessa. Mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvoitteen, on vuokranantajalla oikeus teettää puhdistus vuokralaisen kustannuksella.

Vuokranantaja huolehtii siitä että kiinteistö ja vuokratut tilat laitteineen ja varusteineen ovat koko vuokrakauden viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa siten, että tiloja voidaan käyttää liiketoimintaan. Vuokralainen kuitenkin vastaa kustannuksellaan omaan toimintaansa liittyvien viranomaismääräysten täyttämisestä.

Vuokralainen on velvollinen siivoamaan vuokraamansa tilan. Vuokranantaja huolehtii yleisötilojen, oheistilojen ja yhteistilojen siivouksesta. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus sulkea halli kerran vuodessa puhdistusta varten.

SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Sopimus voidaan purkaa, mikäli vuokralainen:

- ei suorita vakuusmaksua annetussa ajassa
- ei noudata sopimuksessa sovittuja mitä tahansa maksuvelvoitetta
- ei noudata vähimmäisaukioloaikoja
- ei noudata tilan sovittua käyttötarkoitusta
- ei noudata kiinteistön järjestyssääntöjä
- ei noudata toistuvasti vuokrasopimuksessa sovittuja ehtoja

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus edellyttäen, että vuokranantaja ennen vuokrasopimuksen purkamista on antanut kirjallisen varoituksen, eikä vuokralainen ole täyttänyt velvollisuuttaan 30 vuokrakauden kuluessa varoituksen saatuaan.

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokrasopimuksen purkamiseen edellä sovitulla purkamisperusteella, on vuokranantajalla oikeus saada vuokralaiselta korvaus vuokrasopimuksen ennaikaisesta päättymisestä vuokranantajalle aiheutuneista vahingoista. Vahingonkorvauksen vähimmäismäärä on kuitenkin vähintään sopimuksen päättymishetkellä voimassaolevaa kolmen kuukauden vähimmäisvuokraa ja markkinointimaksua vastaava määrä arvonlisäveroineen.

ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

OULUN KAUPUNKI, 15.1.2020

Vuokranantaja
OULUN TILAPALVELUT LIIKELAITOS

Vuokralainen
Yritys X

MUUT EHDOT

POISMUUTTO

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokratilakohde tavanomaista kulumista lukuun ottamatta vähintään samassa kunnossa kuin se oli vuokrankauden alkaessa ja lisäksi siivottuna.

Osapuolet pitävät yhteisen loppukatselmuksen, josta laaditaan erillinen pöytäkirja.
Jos vuokratilakohde vaatii puhdistamista tai korjaamista, vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella.

Jos vuokralainen jättää huoneistoon hankkimiaan ja asentamiaan rakennelmia, koneita, laitteita tai muuta tavaraa, siirtyvät ne korvauksetta vuokranantajan omistukseen. Vuokranantajalla on tällöin kuitenkin oikeus poistaa ne vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisella ei ole oikeutta mihinkään korvaukseen vuokratilaisissa tiloissa suorittamistaan töistä, lisäyksistä, muutoksista tai parannuksista, päättyipä sopimus mistä syystä tahansa.

ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajaavatko sitä jotkut seikat. Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95). Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

OULUN KAUPUNKI, 15.1.2020

Vuokranantaja
OULUN TILAPALVELUT LIIKELAITOS

Vuokralainen
Yritys X