



## Liikehuoneiston vuokrasopimus

### Osapuolet

<b>Vuokranantaja</b> Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala, Helsingin kaupunki, Kanneltalo	<b>Puhelin</b> 09 310 1641 <b>Faksi</b>
<b>Osoite</b> Klaneettie 5, 00420 Helsinki	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6
<b>Yhteyshenkilö</b> Ia Pellinen <b>Sähköposti</b> ia.pellinen@hel.fi	<b>Puhelin</b> 0401686270
<b>Vuokranmaksutili</b>	<b>BIC</b>

<b>Vuokralainen</b> Pöytäliina Catering	<b>Hetu / Y-tunnus</b> 2813129-9
<b>Osoite</b> Heinäsuontie 8 B, 00430 HELSINKI	<b>Puhelin</b> 0452735352
<b>Yhteyshenkilö</b> Tiina Valkonen	<b>Puhelin</b>
<b>Sähköposti</b> tiina.valkonen@gmail.com	<b>Yht.henk. sähköposti</b>

### Sopimuksen kohde

<b>Kohteen nimi</b> Kanneltalon kahvila aputiloineen	<b>Osoite</b> Klaneettitie 5, 00420 Helsinki
<b>Tilan käyttö</b> Kahvilatoiminnan järjestäminen	<b>Pinta-ala</b> aputiloineen noin 215 m2
<b>Sopimuskohteen yksilöinti</b>	
<b>Tietoja vuokrauskohteesta</b>	

### Vuokra-aika

<b>Sopimus voimassa</b>	<b>Alkamispäivä</b> 1.1.2023	<b>Päätymispäivä</b> 31.12.2024	<b>Hallintaoikeus alkaa</b> 1.1.2023	<b>Maksuvelvollisuus alkaa</b> 1.1.2023
<b>Voimassaolon lisätieto</b> Sopijapuolten on halutessaan mahdollisuus jatkaa sopimusta määräajan jälkeen. Sopimuksessa on kolmen kuukauden irtisanomisaika niin, että vuokrasuhde päättyy joko kevät- tai syyskauden lopussa, 30.6. tai 31.12.				

### Irtisanomisaika

<b>Vuokranantajan puolelta</b> irtisanomisaika on 3 kuukautta. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä, siten että vuokrasuhde päättyy joko kevät- tai syyskauden lopussa, 30.6. tai 31.12.	<b>Vuokralaisen puolelta</b> irtisanomisaika on 3 kuukautta. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä, siten että vuokrasuhde päättyy joko kevät- tai syyskauden lopussa, 30.6. tai 31.12.
--	--

### Vuokra

Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	<b>Arvonlisäverokanta</b> 24 %	<b>Vero/kk</b> 240 €
<b>Vuokra/kk</b> € (€/m <sup>2</sup> /kk) 1000 €/kk	<b>Verollinen vuokra/kk</b> € (€/m <sup>2</sup> /kk) 1240 €/kk	
<b>Erilliskorvaukset/kk</b>	<b>Verollinen erilliskorvaus/kk</b>	
<b>Eräpäivä</b> Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 2. päivänä	<b>Vuokranmaksukausi</b> 1 kk	<b>Viivästyskorko</b> Korkolain mukainen
Erilliskorvaukset vuokranantajalle on eritelty muualla sopimuksessa.		



## Liikehuoneiston vuokrasopimus

### Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi	Indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit			Nettosumma/kk
Tilavuokra			€
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi	Pisteluku	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti	
10 / 2020	1979,0	Heinäkuu alkaen 2021, 100,00%. Tammikuu alkaen 2022, 100,00%.	
Tarkistusindeksikuukaudet: Huhtikuu, Lokakuu Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistus perustuu voimassaolevaan vuokraan ja viimeisimpään indeksiin Korotus on aina vähintään 1,00 %.			
Tarkistuksen lisätieto			

### Vakuus

Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi toimittaa vuokralainen vuokranantajalle kohtuullisen vakuuden. Vakuutta voidaan käyttää myös talo / kiinteistöyhtiön laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin käyttökorvausmaksuihin.				
Vakuuden arvo	Vakuuden kuvaus	Vakuuslaji	Viimeinen toimituspvm	Vanhenemis pvm
2480 €	kahden kuukauden arvonnisäverollinen vuokravakuus kokonaisvuokrasta	talletus vuokranantajan tilille	xx	xx

### Muut ehdot

<p><b>1. VUOKRAUSKOHTTEEN KUNTO, LUOVUTUS JA KÄYTTÖ</b></p> <p>Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä.</p> <p>Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan huoneiston (huonetilat) sopimuksessa mainitun käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii käyttöön tarvittavat säädösten edellyttämät viranomais- ja muut luvat sekä tekee lain edellyttämät ilmoitukset.</p> <p>Vuokrahoidetta saa käyttää ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.</p>
<p><b>2. VUOKRAUSKOHTTEEN KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSVASTUU</b></p> <p>Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokratun huoneiston (huonetilan) hoidosta, kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Siltä osin kuin vastuujakotaulukossa on hoito- ja kunnossapitovelvoitteita sovittu vuokranantajalle tulee vuokralaisen viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle, mikäli tarvetta tällaisille toimenpiteille huoneistossa (huonetilassa) ilmaantuu. Mikäli jonkin vuokratun huoneiston osan tai laitteen osalta ei vastuujakotaulukossa ole mainintaa, niin sen kunnossapito ja hoito kuuluu vuokralaiselle</p> <p>Huoneisto (huonetila) on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyys, lujuuden ja paloturvallisuuden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumennusta ympäristöä.</p> <p>Vuokralainen vastaa toimintansa ja ilkeiden tai muun siihen rinnastettavan seikan vuokrauskohteelle aiheuttamien vahinkojen korjaamisesta kustannuksellaan. Tämä koskee mm. ovien, ikkunoiden ja niiden lasituksen korjaamista myös ulkopuolisilta osilta.</p> <p>Vuokralaisen kunnossapitovelvollisuuden seuraamiseksi vuokrauskohteessa voidaan suorittaa vuokranantajan toimesta katselmuksia. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan kohteen kunnossapidosta antamia hyvän kiinteistönpitotavan mukaisia ohjeita.</p>
<p><b>3. MUUTOS- TAI PARANNUSTYÖT</b></p> <p>Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai parannustyöitä ilman vuokranantajan lupaa. Korjaus- ja muutossuunnitelmat tulee esittää kirjallisesti vuokranantajan hyväksyttäväksi.</p> <p>Vuokralaisen toimesta huoneistoon tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä kaupungin hyväksi, ellei asiasta ole kirjallisesti toisin sovittu.</p> <p>Vuokralaisen on poistettava asentamansa kalusteet, ikkunateippaukset, kyltit yms. vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan sitä vaatiessa ja korjata poisottamisesta aiheutuneet jäljet.</p>

**Liikehuoneiston vuokrasopimus****4. VUOKRALAISEN OIKEUS KORVAUKSEEN VUOKRAUSKOHTTEEN VIAN JOHDOSTA**

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrauskohde ei ole ollut sovitussa kunnossa ainoastaan, jos vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.

Rakennusten julkisivujen, ikkunoiden karmien ja puitteiden ulkopuolien ja vesikattojen korjauksesta tai katujen korjauksesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista ei ole oikeutta saada vuokran alennusta.

**5. VUOKRANANTAJAN OIKEUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN**

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen kestäessä teettää vuokrauskohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan etukäteen siitä kirjallisesti vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

**6. VAKUUTUKSET**

Vuokralainen vakuuttaa huoneistossa olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen aikana. Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle kopion vakuutus kirjasta kuukauden sisällä sopimuksen alkamisajankohdasta lukien.

**7. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, ALIVUOKRAUS JA VUOKRALAISEN ILMOITUSVELVOLLISUUS**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokrauskohdetta tai sen osan hallintaa toiselle. Edellä sanottu koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

**8. UUDET JULKISET VEROT JA MAKSUT**

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

**9. VUOKRAKOHTTEEN ARVONLISÄVEROLLINEN KÄYTTÖ, VUOKRALAISEN ILMOITUSVELVOLLISUUS JA VASTUU ARVONLISÄVEROPALAUTUKSISTA**

Arvonlisävero määräytyy kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan. Kaupunki on hakeutunut vuokrattujen tilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrauskohde on sopimuskauden arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle vuokrauskohteen osalta tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä vastaavan määrän ja muut asian selvittämisestä aiheutuvat kustannukset, mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisesta johtuvasta syystä palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä.

Vuokralainen sitoutuu välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokrauskohteen käyttö muuttuu verollisesta verottomaksi tai päinvastoin.

**10. VAKUUS JA SEN RAHAKSI MUUTTAMINEN**

Jos vuokralainen jättää maksamatta erääntyneen vuokran tai viivästyskoron tai jättää täyttämättä muun vuokrasopimuksesta johtuvan velvoitteen, vuokranantajalla on oikeus muuttaa vuokralaisen antama pantti rahaksi pantinostajaa kuulematta ilman tuomiota tai päätöstä.

Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokrauskohteen hallinnasta, jonka vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta, sekä korvausta mahdollisista perimiskuluista tai sopimuksen purkamisesta aiheutuneista kuluista.

**11. LUKITUSASIAT**

Vuokralainen ottaa vastuun jos tilassa on lukitusjärjestelmä, joka ei ole kiinteistöyhtiön hoidossa tai jos vuokralainen sarjoittaa lukon vuokrasuhteen aikana eikä toimita avainta huoltoyhtiöön. Jos hätätilanteen sattuessa tilaan joudutaan menemään, eikä huoltoyhtiöllä ole pääsyä huoneistoon vastaa vuokralainen kuluista jotka tästä syntyvät.

**12. JÄRJESTYSMÄÄRÄYKSET**

Vuokralainen on velvollinen kiinteistön alueella ja hallinnassaan olevassa huoneistossa noudattamaan taloa varten annettuja järjestysmääräyksiä, vastaavia isännöitsijän antamia ohjeita ja määräyksiä sekä muutoinkin noudattamaan, mitä talossa vaaditaan terveellisyys, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös muut hänen luvallaan huoneistossa oleskelevat noudattavat, mitä edellä on sanottu.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa kiinnittää kilpiä tai muita vastaavia kylttejä rakennuksen seiniin tai muihin paikkoihin.

**13. YMPÄRISTÖVASTUUT**

## Liikehuoneiston vuokrasopimus

Vuokralainen vakuuttaa, että hänen harjoittamansa toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista, ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen vuokralaiselta sellaisten velvoitteiden johdosta, jotka vuokralainen on hänelle aiheuttanut toimimalla ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisesti. Vuokravakuus on käytettävissä myös vuokralaisen aiheuttamien ympäristövelvoitteiden hoitoon.

## 14. POISMUUTTO

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokratut tilat asianmukaisessa kunnossa. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan tyhjentää vuokratut tilat (mukaan lukien piha-alueet) omistamistaan laitteista ja kalustosta sekä poistaa asentamansa mainoslaitteet ja -valot, kyltit ja kilvet sekä teippaukset.

Mikäli osapuolten välillä ei vuokralaisen muutostöiden osalta ole muuta kirjallisesti sovittu, vuokralaisen on kustannuksellaan poistettava asennuttamansa vuokrattujen tilojen tavanomaisesta/normaalista tasosta poikkeavat pinnoitteet ja sisustukset (esim. lattia- ja seinäpinnoitteet, alaslasketut katot yms.) ja vuokrattuihin tiloihin/kiinteistöön kiinnittämänsä laitteet ja varusteet sekä ennallistettava vuokratut tilat sen tavanomaiseen/normaaliiin tasoon. Vaihtoehtoisesti vuokranantajan niin halutessa em. pinnoitteet, sisustukset, laitteet ja varusteet yms. jäävät vuokranantajan/kiinteistöyhtiön omaisuudeksi korvauksetta vuokrakauden päättyessä.

Mikäli tilat vaativat puhdistamista, korjaamista, tyhjentämistä tai ennallistamista, on vuokranantajalla oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella lukuun ottamatta luonnollisesta kulumisesta aiheutuvia töitä.

Vuokralainen on vuokrasopimuksen päättyessä velvollinen palauttamaan kaikki vuokrakohteen ja vuokrattujen tilojen avaimet ja kulkutunnisteet yms., muutoin vuokranantaja on oikeutettu sarjoittamaan lukot uudelleen vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen ei saa vuokranantajalta korvausta mistään vuokrakohteeseen tai vuokrattuihin tiloihin tekemistään muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähenemisestä muuton vuoksi, muuttokustannuksista tai muista tiloista muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista tai menetyksistä. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen maksamaan vuokralaiselle hyvitystä liikepaikasta mahdollisesti syntyneestä goodwill-arvosta, koska se on otettu huomioon vuokrasta sovittaessa.

## 15. VUOKRALAISEN HENKILÖTIETOJEN REKISTERÖINTI JA JULKISTAMISOIKEUS

Vuokralaisen henkilötiedot rekisteröidään Helsingin kaupungin omistamien tilojen hallinnan ja omistamisen rekisteriin. Rekisteriseloste on nähtävissä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa sekä kaupungin www-sivuilla <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/organisaatio/rekisteriselosteet>.

Vuokranantajalla on oikeus julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokra-ajan pituus tilaston tekemistä varten.

## 16. LISÄKSI ON SOVITTU

Vuokrasopimus tulee voimaan sillä ehdolla, että muutoksenhausta eikä ylemmän toimielimen käsittelyyn otto-oikeudesta muuta aiheudu.

## Liitteet

– Vastuunjakotaulukko

## Allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

## Paikka ja aika

Vuokranantaja

Vuokralainen

Allekirjoitus ja nimenselvennys