

VUOKRASOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai 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 voi kohtuudella vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu erikseen vuokrasopimuksen muissa liitteissä. Vuokran määrä ei ole pinta-alaperusteinen.
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 säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja taloyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin. Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan lupien hakemiseen.
3. Vuokraa määrättäessä on korjaus- ja kunnossapitovastuusta sovittu, että vuokralainen pitää huoneiston laitteineen ja varusteineen kohdan 1. mukaisessa kunnossa lukuun ottamatta huoneiston normaalia kulumista. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja tämän toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta. Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämistä luvista sekä niitä koskevista muutoksista.
4. Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa lukuun ottamatta vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä nimenomaisesti mainittuja muutos- tai parannustöitä.
5. Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa aiheuttavien 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 siltä ajalta ja niiltä osin, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta 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, mikä koskee myös liikkeen luovutustilannetta. Alivuokraustilanteessa konsernin sisällä sisar- tai yhteistyöyrittäjälle tai liikkeenluovutustilanteessa vuokranantaja ei saa kuitenkaan evätä lupaa muusta kuin perustellusta syystä.
8. Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät 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 arvonlisäverovähennyksistä tai vastaavasti ei ole voinut tehdä vähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vastaavan määrän.
10. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien.
11. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sähkönkulutuksesta ja siivouksesta. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen irtaimistoon tai toimintaan kiinteistön vahinkotilanteista (esim. tulipalo, varkaus, vesivahinko) aiheutuvista vahingoista. Vuokralaisen suositellaan ottamaan vakuutukset tällaisten vahinkojen varalta.
12. Vuokrasuhteen päätyttyä tilat on palautettava siivottuina, tyhjinä ja luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa lukuun ottamatta niitä muutos- ja korjaustöitä, joista on vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä taikka myöhemmin erikseen sovittu. Vuokralaisen vain oman toimintansa tarpeita vastaavat rakenteet ja asennukset on vuokranantajan niin vaatiessa purettava tiloista. Vuokrasuhteen päätyttyä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokralainen palauttaa vuokrasuhteen päätyttyä avaimet avainhallinnasta vastaavalle taholle. Mikäli vuokralainen on hukannut avaimia, joutuu hän korvaamaan tilan uudelleensarjoittamisen sekä hukkuneet avaimet.
13. Vuokran määrässä on huomioitu osapuolten tekemät muutos- ja korjaustyöt eikä osapuolilla ole oikeutta vaatia korvausta toisiltaan vuokrakauden alussa tai sen aikana tehdyistä muutos- tai korjaustöistä.
14. Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle vuokravakuuden vuokrakauden ajaksi. Vakuus on sopimuksen mukaisesti rahavakuus eli maksu vuokranantajan tilille tai pankkivakuus. Rahana maksetulle vakuudelle ei makseta korkoa. Vuokranmaksuvelvoite jatkuu vuokrakauden loppuun.. Mikäli sopimuksen päättyessä vuokrasaatavia tai muita sopimuksen mukaisia vastuita ei ole, vakuus palautetaan täysimääräisenä vuokrakauden jälkeen. Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista sen enempää kuulematta käyttää vuokravakuus tai sen osa vuokralaisen vuokrasopimuksen mukaisten vastuiden maksuksi vuokrakauden aikana tai sen päättyessä.