

VUOKRASOPIMUSLUONNOS 26.10.2020**1 Osapuolet****1.1 Vuokranantaja**

Renor Oy	jäljempänä vuokranantaja
Y-tunnus	2343526-9
Osoite	Askonkatu 9E, 3.krs. 15100 Lahti
Kotipaikka	Lahti
Puhelin	puh. 0207 220 800
Sähköposti	etunimi.sukunimi@renor.fi
Vuokranmaksutili	Pohjola Pankki Oyj, FI27 5000 0120 2274 58 (BIC: OKOYFIHH)

1.2 Vuokralainen

Vantaan kaupunki	jäljempänä vuokralainen
Y-tunnus	0124610-9
Osoite	Asematie 7, 01300 Vantaa
Kotipaikka	Vantaa
Yhteyshenkilö sopimusasioissa	
Nimi	Tilakeskus / Asuntovuokraus
Puhelin	09 839 22 612
Sähköposti	tilakeskus.vuokraus@vantaa.fi
Yhteyshenkilö tilan käyttöön liittyvissä asioissa	
Nimi	Tilakeskus / Asuntovuokraus
Puhelin	09 839 22 612
Sähköposti	tilakeskus.vuokraus@vantaa.fi
Laskutusosoite	Vantaan Kaupunki Tilakeskus / Tilahallinta / PL 1820, 01030 Vantaan kaupunki

Selvyydeksi todetaan, että Vantaan kaupunki vuokraa vuokrattavat tilat tarkoituksenaan vuokrata ne edelleen Tanssiteatteri Raatikon Kannatus ry:lle (y-tunnus 0124598-2), jäljempänä käyttäjä.

2 Vuokrattava tila

Vuokrakohteen nimi ja osoite: Vantaan kaupungin 61 kaupunginosan korttelissa 105 sijaitsevalla Kiinteistö Oy Tikkurilan Silkin omistamalla tontilla numero 6, osoitteessa Silkkitehtaantie 5, 01300 Vantaa.

Vuokrattavat tilat (jäljempänä vuokrattavat tilat tai vuokratut tilat)

Käyttötarkoitus	Pinta-ala n. m ² / kpl	sijainti	tilatunnus, nro tms.
yksinomaisessa käytössä olevat tilat liitteen 2 mukaisesti	473,5 m ²	ks. liite	[ei vielä ole]
yhteiskäytössä Teatteri Vantaan kanssa olevat tilat liitteen 2 mukaisesti	308 m ²	ks. liite	[ei vielä ole]
YHTEENSÄ	781,5 m²		

Vuokrattavat tilat on kuvattu liitteissä (Liite 1, Vuokrattavien tilojen pohjapiirros, 1. ja 2 kerros ja Liite 2, Tilaluettelo).

Vuokrattujen tilojen pinta-ala tarkistetaan mittaamalla lopullisista toteutus suunnitelmista ennen tilojen hallinnan luovutusta. Mikäli tilojen SFS-standardin (5139) mukaisesti laskettu pinta-ala on vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen muuttunut, korjataan pinta-alan määrä tähän vuokrasopimukseen. Vuokra

määräytyy lopullisten pinta-alojen mukaisesti.

Selvyydeksi todetaan, että liitteessä 1 keltaisella värillä merkityt tilat ovat käyttäjän ja Teatteri Vantaan Kannatusyhdistys ry:n yhteisessä käytössä olevia tiloja (jäljempänä Yhteiskäyttötilat).

3 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.6.2021 ja vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kahdentoista (12) kuukauden määrittelemällä irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta puolin ja toisin on 31.5.2035 ja tällöin sopimus päättyisi 31.5.2036.

Irtisanominen on suoritettava kirjallisesti. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Vuokrattujen tilojen hallinnanluovutuspäivä vuokralaiselle on vuokra-ajan alkamispäivä, jolloin tilat luovutetaan vuokralaiselle hankintarajaliitteen mukaisia käyttäjän sisustustöitä, kalustusta, varustelua ym. var-
ten. Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdolliset vähäiset vuokranantajan viimeistelytyöt eivät estä tilojen luovuttamista vuokralaiselle.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkamispäivänä 1.6.2021.

Vuokra-ajan alkaminen sovittuna ajankohtana edellyttää tarvittavien rakentamiseen liittyvien lupien lainvoimaisuutta 31.12.2020 mennessä. Mikäli lainvoimaisten lupien saaminen siirtyy em. ajankohdasta, vuokra-ajan alkaminen siirtyy viivästyksen kestoja vastaavasti ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle. Vuokralaisella ei ole oikeutta myöskään purkaa vuokrasopimusta tällaisen viivästyksen johdosta. Selvyydeksi todetaan, että rakentamiseen liittyvät lupahakemukset ovat rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltävänä tätä sopimusta allekirjoitettaessa.

4 Vuokra ja muut maksut

4.1 Vuokran määrä

Tila		vuokra €/kk	alv 24 % €/kk	yhteensä €/kk
yksinomaisessa käytössä olevat tilat liitteen 2 mukaisesti		8.961,00 €/kk	2.150,64 €/kk	11.111,64 €/kk
yhteiskäytössä Teatteri Vantaan kanssa olevat tilat liitteen 2 mukaisesti		3.080,00 €/kk	739,20 €/kk	3.819,20 €/kk
Yhteensä		12.041,00 €/kk	2.889,84 €/kk	14.930,84 €/kk

Arvonlisävero on ilmoitettu vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä voimassa olevan arvonlisäverokannan mukaisena.

Vuokranantaja jakaa vuokra-ajan alkaessa yllä ilmoitetun kokonaisvuokran määrän pääomavuokran osuuteen ja ylläpitovuokran osuuteen siten, että ylläpitovuokran määrä vastaa kohteelle laaditun talousarvion mukaista arvioitua ylläpitokustannusta ja osuudet yhteenlaskettuna vastaavat yllä ilmoitettua kokonaisvuokraa indeksitarkistettuna. Pääomavuokran osuuden tarkistamiseen noudatetaan sopimuksen kohtaa 7 ja ylläpitovuokran osuuden tarkistamiseen sopimuksen kohtaa 4.2.

Vuokranmaksukausi on yksi kuukausi. Vuokra erääntyy maksettavaksi vuokranmaksukuukauden 2. päivänä.

4.2 Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokran osuus kattaa Tikkurilan Silkin kaikki käyttö- ja ylläpitokustannukset sekä hallintakustannukset, kuten esimerkiksi kiinteistön käytöstä, huollosta, vuosikorjauksista ja teknisestä valvonnasta, henkilöstöstä, hallinnasta ja kirjanpidosta, yleisten tilojen vartiointista ja turvajärjestelmistä sekä siivouksesta, lämmitys- ja jäähdytysenergiasta paikallisen energialaitoksen kulloinkin voimassa olevien tariffien sekä kulutuksen mukaisesti, vedestä ja jätevedestä, jätehuollosta, vahinko- ja vastuuvakuutuksista, maksettavista tila- ja kalustovuokrista, kiinteistöveroista, sekä paikoitusalueiden ja –tilojen, yhteisten alueiden, katualueiden, ulkoalueiden, väylien, käytävien ja rappujen hoidosta ja huollosta sekä talvikunnossapidosta aiheutuvat kustannukset, kuten myös kiinteistön johtamisen kulut.

Kaikkien tilojen osalta jakoperuste on vuokrattujen tilojen pinta-alan suhde kiinteistön kaikkien vuokratta-

vissa olevien tilojen pinta-alaan, ellei vuokranantaja ole toisin ilmoittanut.

Vuokranantaja vahvistaa Kiinteistö Oy Tikkurilan Silkin talousarvion perusteella seuraavan kalenterivuoden ylläpitovuokran joulukuun 15. päivään mennessä ja ensimmäisen vuokravuoden osalta vuokrattujen tilojen hallinnan luovutukseen mennessä. Kunkin kalenterivuoden toteutuneet ylläpitokustannukset tarkistetaan heti Kiinteistö Oy Tikkurilan Silkin tilinpäätöksen valmistuttua ja toteutuneiden kustannusten ja vuokralaisen suorittaman ylläpitovuokran erotus otetaan huomioon palautuksena tai lisäveloituksena seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

4.3 Sähkö

Vuokratuissa tiloissa kulutetusta sähköstä määräytyvät maksut eivät sisälly vuokraan. Vuokralainen / käyttäjä tekee itse vuokrattua tilaa koskevat, tarvittavat sähkösopimukset haluamansa sähkölaitoksen kanssa ja suorittaa sähköstä määräytyvät maksut suoraan sähkölaitokselle.

4.4 Viivästyskorko ja perintäkulut

Vuokran ja muiden vuokralaisen maksettavaksi sovittujen maksujen viivästyskorko on korkolain 4.1 §:n mukainen. Vuokralainen maksaa vuokranantajalle erääntyneen ja maksamattoman vuokran ja muun sopimusveloitteen perinnästä maksukehotuskirjeellä kohtuullisen laskutuskulun. Muut perintäkulut veloitetaan syntyneiden kulujen mukaan täysimääräisesti.

5 Arvonlisävero

Vuokrattujen tilojen käyttöoikeuden luovutuksesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokralaisen toiminta on arvonlisäverollista. Kaikkiin tässä sopimuksissa mainittuihin vuokriin ja maksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:n mukaisesti ja 10 luvussa säädetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai 130 §:ssä tarkoitetun kuntapalautuksen saamiseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomalla tavalla tai vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä vähennyksiä, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kiinteistön muulle omistajalle siitä aiheutuneen vahingon täysimääräisesti.

Vuokralaisella on sama vastuu myös kohdassa 15 tarkoitetussa edelleen vuokrauksessa tai alivuokrauksessa oman vuokralaisensa toimista aiheutuvista arvonlisäverotukseen liittyvistä kustannuksista.

6 Sopimusvakuus

Sopimusvakuutta ei vaadita.

7 Vuokran korotus

Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutoksiin.

Kulloinkin voimassa olevaa pääomavuokraa korotetaan vuosittain 1.1. elinkustannusindeksiin muutoksia vastaavasti, jolloin vertauslukuina käytetään edellisen lokakuun indeksipistelukua ja perusindeksilukuna sitä edellisen lokakuun indeksipistelukua siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Pääomavuokran korotus on aina kuitenkin vähintään 1 %. Indeksien alenemista ei oteta huomioon.

Edellä esitetystä poiketen ensimmäinen pääomavuokran vuokrantarkistus tehdään vuokratilan luovutuksen yhteydessä rakennuskustannusindeksiin (RKI 2015=100) perusteella (perusindeksinä 103,9 per 3/2019) ja vertailulukuna käytetään vuokratuoden alkamishetkellä saatavilla olevaa viimeisintä julkaistua pistelukua.

Mikäli vuokranantajan maksettavaksi määrätään valtion, kunnan tms. julkisen vallan toimesta vuokraustoimintaan kohdistuvia uusia veroja tai veronluontoisia maksuja, vuokranantaja on oikeutettu korotamaan vuokraa samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.

8 Vuokratilan käyttötarkoitus

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja vuokrasopimuksen kohdassa 2 sovittuun käyttötarkoitukseen. Vuokralainen / käyttäjä hankkii kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisten luvat ja vastaa niiden noudattamisesta ja niiden aiheuttamista toimenpiteistä kustannuksellaan sekä vuokrakauden alkaessa että sen aikana.

9 Vuokrattujen tilojen kunto

Vuokrattujen tilojen kunto vuokra-ajan alkaessa

Vuokrattavat tilat suunnitellaan ja rakennetaan vuokranantajan toimesta tämän sopimuksen liitteissä kuvattuun peruslaatuutasoon.

Teatteritoimintaan liittyvät teatterisalin lattia, seinä- ja kattopinnat, samoin kuin kaikki teatteritoiminnan harjoittamiseen liittyvät irta- ja kiintokalusteet (ml. katsomorakenteet), varusteet, laitteet ja tekniset järjestelmät ovat käyttäjän suunnittelu-, hankinta- ja kustannusvastuulla.

Rakennushankkeeseen liittyvät osapuolten suunnittelu-, toteutus- ja kustannusvastuut on määritetty tarkemmin hankintarajaliitteessä.

Vuokrattujen tilojen kunnossapito vuokrasopimuksen aikana

Vuokralainen / käyttäjä on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokralainen / käyttäjä vastaa hankkimiansa erikoisrakenteiden, kalusteiden, laitteiden ja koneiden ylläpidosta ja huollosta. Vuokralainen / käyttäjä vastaa vuokrattujen tilojen siivouksesta.

Vuokralaisella / käyttäjällä ei ole oikeutta tehdä vuokratuissa tiloissa muutostöitä ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Tämä koskee myös toisessa kappaleessa todettuja vuokralaisen oman toiminnan asettamia muutostyövaatimuksia. Lupaa myönnettäessä sovitaan muutosten poistamisesta tai paikoilleen jättämisestä ja mahdollisista korvauksista vuokrasopimuksen päättyessä.

Lain liikehuoneiston vuokrauksesta 22 §:n mukaisesti vuokralaisen / käyttäjän tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteista ja myös jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

Vuokrattujen tilojen kunto vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokratut tilat luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin ne vuokrasuhteen alkaessa olivat lukuun ottamatta tilojen normaalia kulumista, jollei jäljempänä sovitusta muuta johdu. Vuokratut tilat tulee olla siivottu.

Mikäli vuokrattuihin tiloihin on tehty vuokrasopimuksen alkaessa tai sen kestäessä vuokralaisen / käyttäjän tekemiä muutoksia, noudatetaan niiden poistamisen / paikoilleen jättämisen ja korvausten osalta sitä, mitä muutoksia tehtäessä on sovittu. Mikäli asiasta ei ole sovittu, on vuokranantajalla oikeus pitää vuokrattuihin tiloihin tehtyt muutokset ilman korvausvelvollisuutta vuokralaiselle / käyttäjälle. Vuokralainen / käyttäjä on kuitenkin velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta poistamaan muutokset kustannuksellaan ja saattamaan vuokratut tilat siihen kuntoon kun ne vuokra-ajan alkaessa olivat huomioiden normaali kuluminen.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään vuokratuissa tiloissa katselmus, josta laaditaan kirjallinen muistio. Jos vuokratut tilat eivät ole edellisissä kappaleissa tarkoitetussa kunnossa vuokrasuhteen päätyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen / käyttäjän kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näistä toimenpiteistä syntyneiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutta.

10 Liikemerkkien kiinnittäminen

Vuokralainen / käyttäjä ei saa kiinnittää liikemerkkejä tms. rakennusten seiniin, katolle tai muihin paikkoihin alueella muutoin kuin vuokranantajan erikseen myöntämällä luvalla ja vuokranantajan hyväksymiin paikkoihin. Vuokranantajalla on oikeus periä liikemerkin vaatimasta tilasta vuokraa. Vuokralainen / käyttäjä vastaa kustannuksellaan liikemerkkien tms. hankinnasta ja asennuksesta. Vaadittavat viranomaisluvut vuokranantaja hankkii vuokralaisen / käyttäjän kustannuksella. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen /

käyttäjä on velvollinen ilman aiheetonta viivytystä poistamaan kiinnittämänsä liikemerkit ja korjaamaan niiden kiinnittamisestä ja irrottamisesta aiheutuneet jäljet rakennuksessa uhalla, että vuokranantaja poistaa liikemerkit ja korjata jäljet vuokralaisen / käyttäjän kustannuksella, jolloin vuokranantaja saa menetellä liikemerkkien suhteen samalla tavalla kuin jäljempänä 18 kohdassa vuokralaisen / käyttäjän jättämästä irtaimistosta on sovittu.

11 Vuokranantajan suorittamat korjaus- ja muutostyöt ja hoitotoimenpiteet

Vuokranantaja saa tehdä vuokratuissa tiloissa ilman vuokranalennusvelvollisuutta tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ja hoitotoimenpiteitä ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle / käyttäjälle. Poikkeuksena ovat kiireelliset korjaus- ja muutostyöt ja hoitotoimenpiteet, joita ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Tällaisiin töihin ja toimenpiteisiin vuokranantajalla on oikeus ryhtyä välittömästi.

Olennaista haittaa aiheuttavista korjaus- ja muutostöistä vuokratuissa tiloissa vuokranantajan on ilmoitettava kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Tällaisessa tilanteessa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta, mutta vuokralainen on oikeutettu kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset tilapäiset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat jakeluhäiriöt eivät oikeuta vuokranalennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen / käyttäjän omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista katkoksisista tai häiriöistä aiheutuneita vahinkoja, ellei katkoa tai rajoitusta edellyttävän hoitotoimenpiteen tarve johdu vuokranantajan tuottamuksesta.

12 Vaaranvastuu ja vakuuttaminen

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattujen tilojen sijaintikiinteistö on vakuutettu kiinteistö-/täysarvovakuutuksella.

Vuokranantaja ei liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen / käyttäjän tai tämän hallussa olevan kolmannen omaisuudelle tai vuokralaisen / käyttäjän liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja, jollei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta tai laiminlyönnistä. Kiinteistö-/täysarvovakuutus ei myöskään korvaa tällaisia vahinkoja. Vuokralainen / käyttäjä on velvollinen suojaamaan oman ja hallussaan olevan kolmannen omaisuuden sekä vakuuttamaan tällaisen omaisuuden ja liiketoimintansa niitä kohtaavien riskien varalta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen vakuuttamisesta korjausrakentamisen aikaisen vahingon varalta. Vuokralainen / käyttäjä vastaa kuitenkin kustannuksellaan omien hankintarajaliitteen mukaisten erillistoimitustensa/hankintojensa, valmiiden asennusten, työkohteessa olevan irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä rakennusaikaisesta vakuuttamisesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta vastaavasta syystä vuokralaisen / käyttäjän toiminnalle, omaisuudelle tai vuokrakohteessa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle / käyttäjälle aiheutuneesta välillisestä vahingosta.

Vuokralainen / käyttäjä vastaa oman toimintansa ja vuokratuissa tiloissa olevan oman ja kolmannen omaisuuden vuokranantajalle, kiinteistönomistajalle ja kolmansille aiheuttamista vahingoista. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu kustannuksia siitä, että vuokranantaja tai rakennuksen omistaja voimassa olevan oikeuden mukaan joutuisi ensisijaiseen vastuuseen vuokralaisen / käyttäjän toiminnan tai tämän hallussa olevan omaisuuden kolmannelle aiheuttamasta vahingosta, korvaa vuokralainen / käyttäjä nämä kustannukset vuokranantajalle täysimääräisesti. Vuokralainen / käyttäjä on velvollinen vakuuttamaan toimintansa tällaisten riskien varalta.

13 Vartiointi

Vuokranantaja ei ole järjestänyt vuokrattujen tilojen vartiointia. Vuokranantajan mahdollisesti järjestämä vartiointi kattaa enimmäkseen alueen yleisvartiointin ja kuorisuojauksen rakennuksen ulkopuolella. Vuokralaisella / käyttäjällä on oikeus järjestää kustannuksellaan vuokraamiensa tilojen vartiointi.

14 Toimenpiteet vuokrattujen tilojen ulkopuolella

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokrattujen tilojen ulkopuolella kolmansien tahojen toimesta tehtävien toimenpiteiden (esim. muiden vuokralaisten kunnossapitotyöt, lähikiinteistöjen tai katu-

jen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella / käyttäjällä ei ole myöskään oikeutta vahingonkorvaukseen vuokranantajalta mahdollisesti kärsimistään vahingoista.

Vuokralainen / käyttäjä on tietoinen, että vuokrakohteessa ja vuokrakohteen alueen rakennuskannassa suoritetaan myös vuokranantajan toimesta muutos- ja kunnostustöitä, joista saattaa aiheutua häiriötä ympäristöön (kuten tilapäisiä muutoksia kulkujärjestelyihin) ja tilojen käyttöön. Vuokralainen / käyttäjä tiedostaa sen, että vuokrattujen tilojen eteläpuolella on vuokra-ajan alkaessa mahdollisesti käynnissä toimitilojen saneeraushanke, ja tulevaisuudessa vuokrattujen tilojen pohjoispuolella myös uudisrakennus/saneeraushanke. Vuokranantaja pyrkii kaikkiin kohtuullisesti käytettävissä olevin keinoin toimimaan rakennushankkeissa siten, ettei vuokralaisen / käyttäjän toiminnalle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Vuokralainen / käyttäjä kuitenkin ymmärtää ja hyväksyy rakennustoimenpiteistä aiheutuvan tavanomaisen ja kohtuullisen haitan, eikä ole oikeutettu vaatimaan tällaisesta haitasta vuokranalennusta tai korvauksia.

15 Vuokraoikeuden siirtokielto, tilojen edelleen vuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan, edelleen vuokrata tai alivuokrata tiloja tai muutoin luovuttaa vuokrattuja tiloja tai niiden osia kolmannelle. Kiellot koskevat myös liikkeenluovutustilanteita. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan ilman perusteltua syytä evätä lupaa vuokrattujen tilojen alivuokraukseen. Selvytyksiä todetaan, että Vantaan kaupunki vuokraa vuokrattavat tilat tarkoituksenaan vuokrata ne edelleen Tanssiteatteri Raatikon Kannatus ry:lle (jäljempänä käyttäjä), minkä vuokranantaja hyväksyy edellyttäen, että käyttäjä sitoutuu hakeutumaan arvonlisäverovelvolliseksi ja harjoittamaan vuokrattavissa tiloissa arvonlisäverovelvollista toimintaa.

Luvan saamisen edellytyksenä on kuitenkin aina se, että vuokralainen hakeutuu edelleen vuokrauksen tai alivuokrauksen osalta itse arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverolain 30 §:ssä tarkoitettuun tavoin ja sopii käsittelevänsä omalta vuokralaiseltaan perittävät vuokrat tai muut käyttökorvaukset arvonlisäverollisina. Vuokralainen on myös vastuussa siitä, että sen harjoittaman edelleen vuokrauksen tai alivuokrauksen osalta täyttyvät lain 30 §:n mukaiset verollisen käyttöoikeuden luovutuksen edellytykset. Näiden ehtojen rikkomisesta seuraavasta vuokralaisen vastuusta on voimassa, mitä kohdassa 5 on sovittu.

16 Järjestyssäännöt ja talosuojelu

Vuokralainen / käyttäjä sitoutuu noudattamaan vuokranantajan kulloinkin antamia kiinteistön järjestyssääntöjä ja turvallisuusohjeita sekä yleisiä järjestysmääräyksiä.

Vuokranantaja laatii rakennuksessa yhteisesti tarvittavat pelastustoimilain edellyttämät pelastussuunnitelmat, joita tarvitaan varauduttaessa rakennuksessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja pelastustoimenpiteissä. Vuokralainen / käyttäjä huolehtii omaa tilaansa koskevan pelastussuunnitelman laatimisesta.

17 Vuokrattujen tilojen luovutus vuokrasuhteen päättyessä

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä. Vuokralainen / käyttäjä sitoutuu viimeistään vuokrasopimuksen päättymispäivänä tyhjentämään vuokratut tilat irtaimesta omaisuudesta ja luovuttamaan vuokratut tilat vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Lisäksi vuokralainen / käyttäjä luovuttaa tilojen luovutuksen yhteydessä kaikki vuokranantajalta käyttöönsä saamat avaimet. Mikäli vuokralainen / käyttäjä ei palauta kaikkia käyttöönsä saamia avaimia, vuokralainen / käyttäjä vastaa kustannuksellaan kyseisillä avaimilla avattavien lukkojen sarjoituskustannuksista ja uusien avaimien hankintakustannuksista.

18 Vuokrattujen tilojen tyhjennys vuokrasuhteen päättyessä ja vuokralaisen alueelle jättämä omaisuus

Mikäli vuokralaiselta / käyttäjältä jää vuokrasuhteen päättyessä vuokrattuun tilaan tai muualle rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin kyseisen kiinteistön alueella kalusteita, laitteita, tavaroita yms, on vuokranantajalla oikeus:

- tarvittaessa murtaa lukko,
- tyhjentää vuokratut tilat ja siirtää siellä oleva omaisuus toiseen paikkaan,
- myydä mahdolliset myytävissä olevat tavarat haluamallaan tavalla ja aikana sekä muiden tavaroiden suhteen menetellä parhaaksi katsomalla tavalla,
- kattaa myynnistä saatavilla tuloilla vuokrarästejä, muita vuokralaiselta olevia saatavia, saatavien perintäkuluja sekä siivous- ja tyhjennyskuluja; mahdollinen ylijäävä

määrä tilitetään vuokralaiselle sen jälkeen kun kaikki vuokralaisen / käyttäjän laiminlyönnistä aiheutuneet kustannukset on katettu

Mikäli vuokrattuihin tiloihin tai muualle rakennukseen on jäänyt vuokralaisen / käyttäjän jättämänä kolmannen omaisuutta ja tämä omaisuus on tullut myydyksi vuokralaisen / käyttäjän omaisuutena, vastaa vuokralainen / käyttäjä tämän seurauksena vuokranantajalle syntyneistä vahingoista.

19 Laki liikehuoneistojen vuokrauksesta

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

20 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet ratkaistaan vuokrattujen tilojen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

21 Muut ehdot

Vuokrattaviin tiloihin tehdään ennen vuokra-ajan alkamista tarvittavat muutostyöt liitteenä 1-6 olevien pohjapiirustusten, rakennustapaselostuksen, järjestelmäkuvausten ja hankintarajaliitteen mukaisesti. Vuokralainen / käyttäjä on todennut, että liitteiden mukaiset muutostyöt täyttävät vuokralaisen / käyttäjän asettamat vaatimukset vuokrakohteelle.

22 Sopimuksen voimaantulo ja sopimuskappaleet

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi käyttäjälle. Sopimus voidaan allekirjoittaa myös käyttäen sähköistä allekirjoitusjärjestelmää.

23 Päiväys ja allekirjoitukset

Vantaalla __. päivänä lokakuuta 2020

Vuokralainen
VANTAAN KAUPUNKI

Vuokranantaja
RENOR OY

Tämän vuokrasopimuksen hyväksyy osaltaan myös Tanssiteatteri Raatikon Kannatusyhdistys ry, joka sitoutuu noudattamaan vuokrasopimuksen ehtoja käyttäjää koskevilta osin.

Käyttäjä
TANSSITEATTERI RAATIKON KANNATUS RY

LIITTEET

1. Pohjapiirustukset, xx kpl
2. Tilaluettelo
3. Rakennustapaselostus
4. Talotekninen järjestelmäkuvaus
5. Sähkötekninen järjestelmäkuvaus
6. Hankintarajaliite

Sopimuksen ja liitteiden pätevyysjärjestys määräytyy siten, että ensisijaisesti noudatetaan sopimusta ja sen jälkeen liitteitä järjestysnumeroinnin mukaisessa järjestyksessä.