

VUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Vantaan kaupunki (jäljempänä Vuokranantaja)
Asematie 7, 01300 Vantaa
Y-tunnus: 0124610-9

VUOKRALAINEN

Linnosun Oy (jäljempänä Vuokralainen)
Peltolantie 2, 01300 Vantaa
Y-tunnus 2317425-7
Yhteyshenkilö Reino Kallio, puh. 0500 415 425, reino.kallio@mulligans.fi

1. Sopimuksen tarkoitus

Vantaan kaupunki (Vuokranantaja) on vuokrannut VTK Kiinteistöt Oy:ltä ja edelleen vuokraa tällä sopimuksella Vantaan kaupungissa osoitteessa Lätinen Valkoisenlähteen- tie 52, 01300 Vantaa, sijaitsevat hotellitoimintaan ja kahvilatoimintaan tarkoitetut tilat, yhteensä noin 1 123 m². Tiloihin sisältyvät 1. krs:n vastaanottotilat (noin 34 m²), 13 kpl hotellihuoneita (noin 279 m²) sekä kahvilatilat (noin 227 m²), 2. krs:n 20 kpl hotellihuoneita (noin 558 m²) ja pohjakerroksessa sijaitsevat varasto- ja siivoustilat (noin 25 m²) liitteenä olevien pohjapiirrosten mukaisesti (liite 1).

Vuokranantaja vakuuttaa, että sillä on oikeus edelleen vuokrata omistajalta VTK Kiinteistöt Oy:ltä vuokraamansa kohde.

2. Sopimuksen kohde

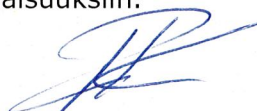
Vuokrauksen kohteena ovat kohdassa 1. Sopimuksen tarkoitus määritellyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen kuuluvat myös seuraavat oikeudet:

Vuokralaisella on käyttö- ja hallintaoikeus pohjapiirroksissa merkittyihin terassialueisiin. Terassialueita ovat kahvilan ja hotellihuoneiden yhteydessä olevat terassit. Vuokrakohteeseen sisältyy lisäksi pohjapiirrokseseen merkitty piha-alue, johon vuokralainen rakentaa terassialueen laajennuksen. Terassialueilla ei saa anniskella koulunkäyntiaikoina. Tikkurilan Urheilutalon vieressä sijaitsee Peltolan koulu, jonka piha-alue rajautuu Tikkurilan Urheilutalon piha-alueeseen. Piha-alueella sijaitsevalle terassille ei saa sijoittaa oluiden tai muiden alkoholijuomien mainoksia.

Vuokranantaja antaa vuokralaisen käyttöön 6 kpl lämpöpistokkeellisia pysäköintiruutuja asiakaspysäköintiin vuokrasopimuksen ajaksi. Vuokranantaja antaa kiinteistön pysäköintialueelta lisäksi 10 kpl asiakaspysäköintipaikkoja. Pysäköintiruutuja ei saa käyttää sähköautojen lataukseen.

Tämän sopimuksen vuokralainen on Tikkurilan Urheilutalossa ainoa toimija, jolle vuokranantaja antaa oikeuden hakea anniskelulupaa. Vuokralaisella on yksinoikeus harjoittaa anniskeluravintola- ja kahvilatoimintaa sekä siihen liittyvää kioski-, ruokatarjoilu- ja grillimyyntiä Tikkurilan Urheilutalossa sekä vuokra-alueeseen kuuluvalla piha-alueella.

Mikäli Tikkurilan Urheilutalossa järjestetään yleisö- tai juhlatapahtumia, on vuokralaisella oikeus väliaikaisesti käyttää Tikkurilan Urheilutalon palloilu- ja liikuntasaleihin erikseen rajattavia anniskelutiloja. Vuokralaisella on yksinoikeus harjoittaa anniskelua kahvila- ja terassitilojen lisäksi Tikkurilan Urheilutalon palloilu- ja liikuntasalin katsomotiloihin rajattavilla anniskelualueilla sekä mahdollisissa kiinteistön palloilu- ja liikuntasalissa tai muissa tiloissa järjestettävissä juhla- ja kokoustilaisuuksissa. Vuokralaisella on oikeus hakea anniskelulupia Tikkurilan Urheilutalon eri tiloissa tai piha-alueella järjestettäviin tilaisuuksiin.



3. Vuokrakohteessa harjoitettava toiminta

Tilat vuokrataan käytettäväksi hotelli-, anniskeluravintola-, kioski- ja kahvilatoimintaan. Tilojen käyttötarkoitusta ei saa muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralaisella on oikeus hakea anniskeluoikeuksia.

Vuokralainen asettaa ravintolatoimintoja varten alkoholilaissa (1102/2017) ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetyt kelpoisuusehdot täyttävän vastaavan hoitajan ja lain tarkoittaman riittävän määrän sijaisia. Vuokralainen vastaa kaikkien tarpeellisten viranomaislupien hakemisesta, voimassa olosta sekä vuokrakohteessa harjoitettavan toiminnan säädösten ja lupaehtojen mukaisuudesta.

4. Vuokrasuhteen purkaminen

Jos vuokralaisen menettelytavat tai liiketoimintaperiaatteet ovat hyvän tavan vastaisia, tai jos vuokralainen käyttää tiloja muuhun kuin edellä määritettyyn toimintaan, eikä vuokralainen ole annetun purku-uhkaisen kirjallisen varoituksen saatuaan välittömästi toiminut sopimusvelvoitteidensa mukaisesti, on vuokranantajalla katsottava olevan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, jäljempänä LHVL) 48 § 1 momentissa mainittu oikeus purkaa sopimus, mikäli sopimusrikkomus on olennainen.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus ja saada vuokrakohteeseen investoimansa rakennus-, korjaus- ja muut investointikustannukset vuokranantajalta korvauksena, mikäli vuokrakohteessa todetaan hometta, mikrobeja tai vastaavia seikkoja, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittoja ja jotka estävät tai haittaavat vuokralaisen vuokrakohteen sopimuksen mukaista käyttöä. Vuokralaisella on todistustaakka ja vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tilaamaan sisäilmatutkimukset ja niihin sisältyvät laboratoriokokeet. Vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli kosteusvauriot ja mikrobiongelmien ovat paikallisia ja liittyvät esimerkiksi yksittäisten huoneiden rakenteiden vaurioihin.

Vuokralaisella on sama oikeus, mikäli vuokranantaja rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja oleellisesti. Oleellisena rikkomuksena pidetään sitä, jos vuokranantaja poikkeaa antamastaan yksinoikeudesta toiminnan harjoittamiseen.

5. Vuokra-aika

Vuokrasopimus alkaa 15.5.2019 ja on voimassa määräajaksi kymmenen vuotta 30.4.2029 asti. Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet vuokrauksessa määräytyvät tässä sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

6. Vuokrakohteen käyttötarkoitus ja arvonlisäveroon liittyvät säännökset

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitetaan koko vuokra-ajan arvonlisäverollista eli vähennysoikeuden alaista toimintaa.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden ja / tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan saamia arvonlisäverovähennyksiä riippumatta vähennysten tekemisen ajankohdasta, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheutuvan vahingon. Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja perii vuokran arvonlisäverovelvollisena.

Mikäli vuokralaisen toiminnassa vuokra-aikana tapahtuu sellaisia muutoksia, joista vuokranantajalle syntyy muita vastuita tai kustannuksia kuin sopimuksen tekohetken mukainen toiminta / käyttötarkoitus edellyttää, vastaa vuokralainen em. vastuista ja kustannuksista vuokranantajalle. Kertaluonteisissa ja lyhytkestoisissa, alle vuoden mittaisissa tapauksissa, vuokranantaja veloittaa syntyvät kustannukset heti. Pitkävaikutteiset, yli vuoden mittaiset ja pysyvät kustannusmuutokset, lisätään vuokraan.



7. Vuokra

Vuokran suuruus on 15.5.2019-30.4.2020 11 600 euroa/kk. 1.5.2020-30.4.2029 vuokran suuruus on 15 600 euroa/kk.

Vuokraan lisätään arvonlisävero voimassa olevan verokannan mukaisesti. Sopimuksen allekirjoitushetkellä arvonlisävero on 24 prosenttia.

Vuokralainen sitoutuu investoimaan kohteeseen noin 100 000 euroa vuokrasopimuksen alkuvaiheessa toiminnan kehittämiseksi. Vuokranantaja sitoutuu maksamaan 15 000 euroa investointikustannuksista. Lisäksi vuokranantaja investoi noin 40 000 euroa tilojen lukitusjärjestelmään sekä noin 20 000 euroa kahvilan yhteydessä olevan terassialueen rakentamiseen.

Vuokranmaksu alkaa 1.6.2019 ja jatkuu vuokra-ajan loppuun. Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan osoittamalle tilille vuokranantajan erikseen lähettämään laskua vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle, mikäli hänen yhteystietonsa muuttuvat.

Edellä mainittu vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951:10=100$) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua. Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.5.2021 lähtien pitäen tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden tammikuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden tammikuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

Jollei vuokramaksua ja vuokranantajalle suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

8. Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle viimeistään tämän sopimuksen solmimishetkellä vuokranmaksun sekä muiden sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi 40 000 euron suuruisen kaupungin hyväksymän turvaavan vakuuden.

Vakuutta voidaan käyttää kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden kattamiseen. Vuokranantaja on velvollinen palauttamaan vakuuden vuokralaiselle vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, mikäli oikeuttaa käyttää vakuutta ei ole syntynyt.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen sekä edelleen- ja alivuokrausehto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimuksen mukaista vuokraoikeutta kolmannelle muuten kuin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella. Uusi vuokralainen tulee tällöin vuokralaisen sijaan tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla. Samoin vuokralaisella on oikeus vuokrata kohde edelleen vain vuokranantajan kirjallisella suostumuksella tai mikäli vuokraus johtuu lainsäädännöstä.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää sopimus vuokralaista kuulematta sellaiselle kolmannelle taholle, joka kuuluu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan, että tämä sopimus sitoo tällaista kolmatta tahoa, eikä siirrosta aiheudu vuokralaiselle vahinkoa.

Vuokralaisella on oikeus ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia vuokranantajan luvalla. Vuokralainen vastaa siitä, että alivuokratuissa tiloissa harjoitetaan koko vuokrakauden ajan arvonlisäverollista toimintaa. Selvytyksi todetaan, että vuokralainen vastaa kaikista sopimuksesta johtuvista velvoitteista, kuten vuokranmaksusta suhteessa vuokranantajaan.



10. Vuokranantajan velvollisuudet

10.1 Peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan suhteellisen suuria ja erillisiä hankkeita, joissa korjataan tai uusitaan kiinteistön (rakennukset ja / tai piha-alueet) olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja laitteita. Peruskorjaus ei käsitä tavanomaisia vuosikorjaustoimenpiteitä.

Peruskorjaus perustuu lähtökohtaisesti osapuolten yhteisesti laatimaan korjaussuunnitelmaan. Peruskorjaukset ajoitetaan vuokranantajan kannalta tarkoituksenmukaisiin taloudellisiin kokonaisuuksiin. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti viipymättä.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrakohteessa vähäisiä peruskorjaustöitä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen työn aloittamista vuokralaiselle, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista laajoista peruskorjaustöistä vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle kuusi (6) kuukautta ennen korjausten aiottua aloittamista, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Laajojen peruskorjaustöiden toteuttamistavoista pyritään sopimaan vuokralaisen kanssa ennen töiden aloitusta.

Mikäli vuokranantaja saa vuokralaiselta ilmoituksen jonkin sellaisen rakenteen yms. viasta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajan vastuulle, on vuokranantajalla oikeus tarvittaessa asettaa em. kohde käyttökieltoon saattaen kohteen kuitenkin käyttökuntoon kohtuullisessa ajassa.

Töistä pyritään aina sopimaan etukäteen ja ajoittamaan työt ajankohtiin, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa kuitenkin siten, ettei tämä merkitse sellaista erikoisaikoina tehtävää työtä tai muita erityisjärjestelyjä, josta aiheutuu vuokranantajalle lisäkustannuksia.

Olennaista haittaa ja häiriötä aiheuttavissa tilanteissa vuokralaisella on oikeus vuokralennukseen. Vuokralaisella ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen eikä sopimuksen purkioikeutta töihin ryhtymisen vuoksi.

10.2 Ylläpito

Vuokranantaja vastaa vuosikorjauksista siltä osin kuin niiden tarkoituksena on säilyttää vuokrakohteessa sopimuksen alkaessa oleva laatutaso.

Vuokranantaja vastaa, ellei toisin ole sovittu, urheilutalorakennuksen käyttökustannuksista, kuten lämpökustannuksista sekä urheilutalorakennuksen yleisten tilojen puhtaanapidosta johtuvista kustannuksista. Muilta osin vuokrakohteen hoito ja huolto ovat vuokralaisen vastuulla (esim. lampun vaihdot) vastuunjakotaulukon mukaisesti (liite 2).

11. Vuokralaisen ja vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet

Vuokralainen seuraa ja valvoo sitä, että vuokrakohde säilyy käyttökuntoisena. Vuokralainen suorittaa vastuullaan olevat huolto- ja hoitotyöt vastuunjakotaulukon mukaisesti sekä ilmoittaa vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta vuokranantajan edustajalle (liite 3).

Vuokralainen tarkastaa kiinteästi asennetut koneet ja laitteet sekä kiintokalusteet ennen vuokrakauden alkua ja luovuttaa vastaavan kone-, laite- ja kiintokalustekannan



P.S.

vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalle.

Vuokranantaja vastaa myös VTK Kiinteistöt Oy:n omistamien kiinteästi asennettujen koneiden ja laitteiden sekä kiintokalusteiden huollosta, kunnossapidosta sekä niiden mahdollisesti rakennukselle tai sen rakenteille tai laitteille aiheuttamasta vahingosta kustannuksellaan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Mikäli vuokralainen käyttää koneita, laitteita tai kalusteita huolimattomasti, käyttöohjeiden vastaisesti, sellaiseen käyttötarkoitukseen, johon niitä ei ole suunniteltu tai tarkoitettu, vastaa vuokralainen niiden uusimisesta ja uusimista aiheutuvista kustannuksista. Mikäli vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa ilmoittaa koneiden, laitteiden tai kalusteiden huolto- tai kunnossapitotarpeen ja aiheuttaa toiminnallaan taloudellisten vahinkojen laajenemisen, vastaa vuokralainen aiheutuneista kustannuksista. Uusittu kone, laite tai kaluste on vuokranantajan omistuksessa. Vuokranantajan edustaja tulee kutsua paikalle tarkastamaan uusittava kone, laite tai kaluste siltä varalta, että se otetaan tilojen omistajan haltuun.

Vuokranantaja vastaa, että kiinteästi asennetut koneet, laitteet ja kalusteet pysyvät toimintakykyisinä ja korjataan viivytyksettä. Mikäli vuokralainen joutuu korjauttamaan laitteita, vastaa vuokranantaja kustannuksista vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokranantajan kilpailuttamia huoltoliikkeitä.

Jos kiinteästi asennettu kone, laite tai kaluste joudutaan uusimaan, vuokranantaja vastaa uusimiskustannuksista. Mikäli vuokralainen joutuu kustannuksellaan uusimaan kiinteästi asennetun koneen, laitteen tai kalusteen, vastaa vuokranantaja kustannuksista. Tällöin vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokranantajan kilpailuttamia toimittajia.

Vuokralainen hankkii tarvitsemansa muut laitteet ja kalusteet kustannuksellaan sekä huolehtii niiden kunnossapidosta ja uusimisesta.

11.1 Lisä-, muutos- ja korjaustyöt

Vuokralainen voi kustannuksellaan ja asiasta vuokranantajan luvan saatuaan suorittaa vuokra-aikana vuokratiloissa muutostöitä, jotka eivät aiheuta merkittävää haittaa muulle käytölle. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäväksi aiotuista muutostöistä. Vuokranantajalla on perustelusta syystä oikeus olla myöntämättä lupaa. Vuokranantajan on myönnettävä lupa vuokralaisen liiketoiminnan kehittämisen edellyttämille lisä- ja muutostöille, mikäli ne eivät aiheuta haittaa muulle Tikkurilan Urheilutalossa harjoitettavalle toiminnalle ja ne ovat hyvän liiketoimintatavan mukaisia.

Mikäli muutostöihin tarvitaan viranomaislupia, on vuokralainen vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Työn laadun ja käytettävien materiaalien on oltava rakentamista koskevien normien ja määräysten sekä hyvän rakentamistavan mukaisia.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä tiloissaan, on hänen omalla kustannuksellaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrakauden päätyttyä, ellei asiasta ole muuta sovittu tai ellei LHV 45 §:stä muuta johdu. Lisä- ja muutostöiden irrottaminen ei saa aiheuttaa vuokrakohteelle haittaa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa muuttuessa vuokrakohteelle asettamien vaatimusten täyttämistä ja toiminnan aiheuttaman kulutuksen, rasituksen sekä vahinkojen aiheuttamista korjaus- ja kunnostuskustannuksista, ellei muuta ole sovittu.

Vuokralaisen tulee hoitaa huolellisesti vuokraamia tiloja. Vuokranantajalla on oikeus

tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa havaitsemistaan vioista ja häiriöistä mahdollisimman nopeasti vuokranantajalle.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää toimintansa kannalta tarpeellisia esim. kilpiä ja mainostauluja osapuolten ja viranomaisten välillä erikseen sovittaviin paikkoihin. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan niihin tarvittavat viranomaisluvut ja poistamaan ne tarpeen päättyessä.

11.2 Käyttö, valvonta ja ilmoittaminen

Vuokralainen hoitaa ja vastaa vuokrattavien tilojen

- sähkökustannuksista 25 % kulutuksen mukaan mittarilukeman perusteella
- vesi- ja jätevesikustannuksista 25 %
- tietoliikenne- ja teleoperaattorien palveluiden kustannuksista
- vuokratilojen siivouksesta
- vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja vakuutusyhtiöiden edellyttämällä tavalla ja vuokranantajan pelastussuunnitelman mukaisesti. Vuokralainen vastaa sekä vuokratiloja palvelevien, että vuokratiloihin sijoitetun alkusammutuskaluston ylläpidosta ja automaattisen paloilmoitinlaitteiston ylläpidosta omien vuokratilojensa alueella. Vuokralainen vastaa omien tilojen käytön edellyttämästä poistumisturvallisuusselvityksen ja tapahtumakohtaisten turvallisuusselvityksien laadinnasta ja toimeenpanosta.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrakohtetta sekä sopimuksen piirissä olevia terassi -alueita huolellisesti ja varmistumaan siitä, että niillä noudatetaan sääntöjä, määräyksiä, huolto-ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteen valvonta on järjestetty riittävällä tavalla edellä mainitun velvoitteen toteuttamiseksi ja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle sääntöjen ja määräysten vastaisesta toiminnasta.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen ja vuokrakohteessa sijaitsevien varusteiden, laitteiden, koneiden yms. turvallisuudesta vuokra-aikanaan riippumatta siitä, mikä taho ne on hankkinut. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle sellaisesta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta, joka on turvallisuutta vaarantava taikka haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa.

Koneet, laitteet ja kalusteet sisältyvät vuokraan siinä kunnossa, kuin ne ovat vuokrasopimuksen alkaessa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokratiloihin asentamiensa koneiden ja laitteiden korjauksesta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen hankkii tarvitsemansa muut irtaimet laitteet ja kalusteet kustannuksellaan sekä huolehtii niiden kunnossapidosta ja uusimisesta.

12. Vuokrakohteen kunto vuokra-ajan alkaessa

Sopijapuolet toteavat vuokrakohteen olevan vuokra-ajan alkaessa siinä kunnossa kuin sopimusta tehtäessä on tarkoitettu.

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on ennen sopimuksen hyväksymistä pidetty katselmointi, jossa on silmämääräisesti tarkastettu vuokrakohteen, kalusteiden sekä varusteiden ja laitteiden kunto. Vuokralaisella ei ole näihin liittyen huomautettavaa lukuun ottamatta liitteessä 4 esitettyjä puutteita.

Vuokralainen on tietoinen, että vuokrakohteessa ei ole jäähdytystä.

P.S.

13. Vahingot, haitat ja ilkivalta

Vuokralainen vastaa vuokratilassa tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

Sovituista vastuurajoista riippumatta vuokralainen vastaa vuokrakohteen korjaus- ja kunnostuskustannuksista aina, mikäli vaurio on aiheutunut vahingonteosta tai ilkivalta. Vuokralainen ei tässä tarkoitetussa tilanteessa saa toiminnan keskeytyksen ajalta vapautusta vuokrasta. Vuokranantaja vastaa kuitenkin edellä mainituista korjauskustannuksista niiltä osin, kuin näistä kuluista saadaan korvaus vuokranantajan kiinteistö- tai muusta vakuutuksesta. Vahingonteon tai ilkivallan aiheuttamat korjaus- ja kunnostustyöt on suoritettava siten, että vaurion laajeneminen estetään.

14. Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteessa on voimassa normaali kiinteistön täysarvovakuutus.

Vuokralaisella tulee olla lakisääteiset ja palvelun tuottamiseen vaadittavat vakuutukset voimassa koko sopimuskauden ajan.

Vuokralaisella tulee olla toiminnan vastuuvakuutus 1 000 000 euroa, joka korvaa vuokralaisen toiminnasta aiheutuneet tai työntekijöiden ulkopuolisille aiheuttamat henkilö- ja esinevahingot, sekä toiminnan keskeytysvakuutus. Vuokralaisen on esitettävä todistukset voimassa olevista vakuutuksista ennen vuokrasopimuksen alkamista. Vuokralaisen on pyydyttävä suostumus vuokranantajalta vakuutusten irtisanomiseen.

15. Parannukset

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada erillistä korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista tai muutostöistä.

16. Ennallistaminen

Vuokratilassa ei saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa maaperän pilaantumista tai haitta-aineiden pääsemistä maaperään tai pinta- ja pohjavesiin. Vuokralainen vastaa mahdollisissa maaperän tai pinta- ja pohjavesien pilaantumistapauksissa kaikista ennallistamiskustannuksista sekä vuokranantajalle muutoinkin aiheutuvista vahingoista.

17. Vuokrattujen tilojen luovutus vuokrasuhteen päättyessä

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

18. Vuokrasuhteen päättyminen, vuokrattujen tilojen tyhjennys vuokrasuhteen päättyessä ja vuokralaisen alueelle jättämä omaisuus

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on luovutettavat tilat, normaalia kulumista lukuun ottamatta, yhtä hyvässä kunnossa kuin ne olivat vuokralle annettaessa. Vuokralainen on vuokranmaksuvelvollinen myös hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos edelleen pitää vuokratilaa hallinnassaan. Tämän lisäksi vuokralainen on tällöin velvollinen maksamaan kahden (2) kuukauden vuokraa vastaavan sopimussakon.

Mikäli vuokralaiselta 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 lainminlynnistä aiheutuneet kustannukset on katettu

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

19. Korvausvelvollisuus

Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tahallisesti tai tuottamuksellisesti tätä sopimusta rikkomalla aiheuttamansa välittömän vahingon.

20. Huomautusmaksu

Maksukehotuksen maksamattomasta vuokrasta lähettää perintätoimisto Intrum Justitia. Jollei vuokraa huomautuksesta huolimatta makseta, saatava siirtyy perintään. Tällöin maksuaikataulusta ja lyhennyseristä sopiminen tapahtuu keskitetysti Intrum Justitian asiakaspalvelun kautta.

21. Muuta

Tietosuojalain mukaan olemme velvollisia ilmoittamaan, että vuokralaisen tietoja käytetään seuraavissa Vantaan kaupungin rekistereissä asiakassuhteen ja vuokrasopimustietojen ylläpitoa varten sekä vuokrattujen tilojen vuokravalvonnan hoitamiseksi. Tietoja ei luovuteta edelleen.

- a. Optimaze -kiinteistönhallintajärjestelmä / vuokrasopimukset
- b. SAP -vuokravalvonta / Vantaan kaupungin talouspalvelukeskus

Muilta osin tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

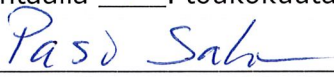
22. Sopimusasiakirjat ja pätevyysjärjestys

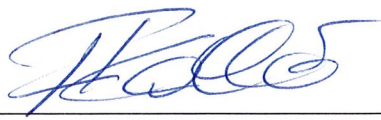
Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraavan listan mukainen:

1. Tämä sopimus
2. Liite 1 Vuokratilojen pohjapiirrokset
3. Liite 2 Vastuunjakotaulukko
4. Liite 3 Yhteyshenkilöt
5. Liite 4 Puutteet

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

Vantaalla 14. toukokuuta 2019


Vantaan kaupunki Tilakeskus
Pasi Salo


Linnosun Oy
Reino Kallio