

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS



NUUTAJÄRVEN
LASIKYLÄ 1793

Vuokranantaja

Nuutajärven Pruuki Oy
Pruukinraitti 15
31160 Nuutajärvi

Vuokralainen

Nuutajärven paloasema
Pirkanmaan hyvinvointialue

Vuokrasopimuksen kohde

Nuutajärven Paloasema, pajarakennus, maantasossa, osoite Pruukinraitti 15, 31160 Nuutajärvi. Pohjakuva liitteenä.

Vuokrattava kohde on pinta-alaltaan **274,6 m²**.

Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan palokunnan käyttöön kiinteistössä paloaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevat muutoin tilapäisvuokrakäytössä olevat sauna- ja kokous/koulutustilat ilman erillistä korvausta. Tilat ovat silloin palokunnan käytettävissä, kun tilaa ei ole vuokrattu ulkopuolisille. Palokunnan käyttöön tällä sopimuksella tulevat Sauna- ja kokoustilat ovat yhteensä 255 m².

Vuokra-aika

Uusi sopimus alkaa **1.9.2025** ja voimassa toistaiseksi. Tämä sopimus korvaa aiemmin tehdyn sopimuksen.

Kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus tai sen osa päättymään kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.

Mikäli vuokralainen ei vuokranantajan huomautuksista huolimatta maksa vuokraansa ja erääntyneiden vuokrien määrä on sama kuin 3 kk vuokra, vuokranantajalla on oikeus välittömästi irtisanoa sopimus päättyneeksi ilman irtisanomisaikaa.

Vuokran määrä

Kuukausivuokran maksupäivä on jokaisen kuukauden 5. päivä.

Vuokran määrä on 2746 €/kk + alv.

Kohteen käyttökustannukset

Vuokralainen vastaa:

- Käyttämästään sähkön ja kylmän sekä lämpimän veden kustannuksista käytön mukaisesti

Vuokranantaja vastaa:

- Kohde vuokrataan lämpimänä tilana ja lämmityksen kustannukset sisältyvät vuokraan
- Kiinteistöhuolto

- Jätehuolto

1.8.2025 alkaen:

Vesi- ja jätemaksu maksu on 25,00 €/kk + alv.

Vesi- ja jätemaksu veloitetaan kuukausivuokran yhteydessä.

Sähkön perusmaksu on **15 €/kk + alv.**

Sähkön kulutus laskutetaan käytön mukaan **0,20 €/kWh + alv.**

Oikeudet hinnan muutoksiin pidätetään.

Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa vuodenvaihteessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Perusindeksi on lokakuun 2023 elinkustannusindeksin pisteluku (2318). Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Vuokratarkistus tehdään vuoden ensimmäisenä päivänä pohjautuen edellämainittuun indeksiin.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokratarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai sen laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokratarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

Vakuus

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tapahtuu vuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu suorittamaan tai palauttamaan arvonlisäveroa arvonlisäverolain tai muun lain taikka määräyksen nojalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle suoritettavaa veroa ja veroon liittyviä kustannuksia vastaavan määrän laillisine korkoineen.

Kohteen hoito, ylläpito ja käyttö

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokratilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokralaiset käyttäjät/työntekijät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla, kuitenkin niin, että käytännön järjestelyt sovitaan vuokranantajan kanssa.

Vuokranantaja osoittaa jäteasiat vuokralaisen käyttöön.

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että Vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

Yöpyminen liikelaitoksissa on kielletty.

Tulenteko liiketiloissa on kielletty. Mikäli vuokralaisella on tarve tulitöihin, siitä tehdään erillinen sopimus.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokraamansa tilan käyttösähköstä, vedestä ja oman liiketoimintansa jätehuollosta. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman liiketilansa siivouksesta.

Vuokralainen vastaa vuokraamansa kohteen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja kustannusvaikutuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Vuokranantajan oikeus tehdä korjaus- ja muutostöitä

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn vuokraamalleen alueelle

Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta. Mikäli edelleenvuokraus tai alivuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

Verot ja julkishallinnon maksut

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vastaa tarvittavien omaan toimintaansa liittyvien viranomaislupien kustannuksista ja hakemisesta.

Ympäristövastuut

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.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan vuokrakohdetta käyttäessään kestävästä kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

Vahingot

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa lukuun ottamatta sitä haittaa ja niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kiinteistön vastuuvakuutuksen piiriin. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Osapuolet eivät vastaa toimintansa seurauksena toiselle osapuolelle aiheutuneista välillisistä vahingoista tai seurannaisvahingoista, kuten liiketoiminnan keskeytymisestä, liikevaihdon vähentymisestä tai saamatta jääneestä voitosta.

Vastuun rajoituksia ei kuitenkaan sovelleta, mikäli osapuoli on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai tekoa voidaan muutoin katsoa törkeäksi.

Vuokralainen vastaa omiin tiloihinsa johtavien ovien lukitsemisesta. Vuokralainen vastaa myös omalta osaltaan siitä, että rakennuksen ulko- ovia ei jätetä avoimiksi eikä asiattomia henkilöitä päästetä tiloihin.

Toiminnan keskeytyminen

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa.

Vakuutukset

Vuokrattavan kohteen kiinteistövakuutuksesta ja palovakuutuksesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja.

Vuokralainen vastaa kohteessa olevan oman tai kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden ja oman liiketoimintansa vakuuttamisesta oman harkintansa mukaan.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mikäli erimielisyyksiä ilmenee, molemmat osapuolet sitoutuvat ensisijaisesti ratkaisemaan riidan sopimalla. Mikäli riitaa ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan se Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Nuutajärvellä 17.7.2025

Nuutajärven Pruuki Oy

Pirkanmaan hyvinvointialue

LIITE: VASTUUNJAKOTAULUKKO