****

**Vuokranantaja**

Kiinteistö Kingit

Y-tunnus: 8646113-0

Verkkolaskutusosoite: 003786461130

Pankkiyhteys: Napapankki FI0799201801130986

Keskustie 4

95300 Napalaakso

hallinto@napalaakso.fi

BIC: NETBFI99

**Vuokralainen**

*Perustettava yhtiö:*

*Sähköposti:*

*Jokiväylä 11*

*96300, Rovaniemi*

**Vuokrauskohde/-kohteet**

Valitse toimitila, jonka haluat vuokrata merkitsemällä rasti ruutuun. Vesimaksu sisältyy vuokraan.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAUPUNGINOSA**  | **A** € / kk | **x** | **B** € / kk | **x** |
|  **Keskusta 16,50 €/m²**  | 50 m² = 945 €  |  | 80 m² = 1400 €  |  |
|  **Vihrelä 13,00 €/m²**  | 50 m² = 770 €  |  | 80 m² = 1160 €  |  |
|  **Jänölä 11,00 €/m²**  | 100 m² = 1220 €  |  | 150 m² = 1770 € |  |
|  **Piippola 8,00 €/m²**  (teollisuusalue)  | 100 m² = 920 €  |  | 150 m² = 1320 €  |  |
|  **Länsi-Saarto 5,00 €/m²**  (teollisuusalue)  | 150 m² = 870 €  |  | 300 m² = 1500 €  |  |

**Vuokra-aika**

 **Alkamispäivä Irtisanomisaika**

Määräaikainen sopimus xxx määräytyy LVHL:n mukaan

**Vuokra, vuokravakuus ja vuokran korottaminen (vuokranantaja täyttää)**

Vuokrattava tila:

Vuokran suuruus euroa/kuukausi + alv 24 %

Vuokravakuus 1. kk:n vuokraa vastaava summa

Vuokranmaksukausi kalenterikuukausi muu:

Yhteensä xx euroa/ kuukausi + alv 24 % (vuokra sisältää vesimaksun)

Laskun päiväys: Kunkin kuukauden 1. päivä

Laskun eräpäivä: 14vrk laskun saapumisesta.

Omaisuuden ja irtaimiston vakuutus on pakollinen. Viivästyskorko korkolain mukainen.

**Vuokran tarkistaminen**

x

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin muuhun indeksiin, mihin:

Perusindeksin julkaisukuukausi ja –vuosi: elokuu 2022

Pisteluku: xxx Tarkistusajankohta: xxx

 Muu tarkistusperuste: Tarkistusajankohta: xxx

**Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.**

|  |  |
| --- | --- |
| Aika ja paikka |  |
| Vuokranantajan allekirjoitus | Kalle Kingi, Kiinteistö Kingit |
| Vuokralaisen allekirjoitus |  |

**LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS – ehdot ja täyttöohje**

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (LVHL 482/95).

**1.** Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voidaan vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta, ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole erikseen liitteessä sovittu.

**2.** Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä, kunnan/kaupungin terveys- ja jätehuoltomääräyksiä sekä muita huoneiston käyttöä koskevia määräyksiä. Vuokralainen ei saa kiinnittää kilpiä tms. rakennukseen ilman kiinteistö- tai taloyhtiön lupaa.

**3.** Vuokran määrässä on otettu huomioon, että vuokralaisella on korjaus- ja kunnossapitovastuu. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

**4.** Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa.

**5.** Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kaksi viikkoa ennen työn aloitusta vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutos-töihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi 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, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajasta pois lukien lakko, työvoiman saanti tms. syy.

**7.** Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

**8.** Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset 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 arvonlisävero-vähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.

**10.** Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta

lukien.

**11.** Laissa liikehuoneiston vuokrauksesta (45 §) mainittua ns. goodwill – arvoa ei katsota syntyvän kauppa- tai liikekeskuksessa, koska huoneistoa liikepaikkana on markkinoitu kaikkien liikkeiden yhteistoimin.

**VUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJE**

**Vuokrauskohde**

*Vuokrattavat tilat*

Yksilöidään riittävän tarkasti, esim. huoneisto nro 202, tai 1. kerroksen liikehuoneisto 200 m2, kellarikerroksen varasto 50 m2 ja sosiaalitilat 20 m2, pysäköintipaikat 4 – 6. Tarvittaessa voidaan käyttää kopio rakennuspiirustuksista, johon vuokrattava tila rajataan tussilla.

*Käyttötarkoitus*

Merkitään esim. kodintarvikemyymälä, parturi-kampaamo jne. Tähän kohtaan voidaan merkitä liikkeen aukioloajat, ellei niitä ole kiinteistön järjestyssäännöissä mainittu.

*Pinta-ala*

Saadaan rakennuspiirustuksista. Epäselvissä tapauksissa mittausohjeita saadaan kunnan/kaupungin rakennus-tarkastajalta.

*Vuokranmaksukausi*

Lain mukaan vuokranmaksukausi on yksi kuukausi, mutta muustakin ajanjaksosta voidaan sopia.

*Eräpäivä*

Lain mukainen eräpäivä on kuukauden toinen arkipäivä, mutta muustakin ajanjaksosta voidaan sopia.

*Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen*

Erilliskorvauksia voivat olla jätemaksut, vesimaksut, sähkö, pysäköinti jne. Tähän merkitään maksun määräytymisperuste ja maksujen korottamistapa. Tarvittaessa voidaan käyttää erillistä liitettä.

*Vuokran korottaminen*

Vuokran muutoksista voidaan sopia vapaasti osapuolten kesken, jos vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi tai vähintään kolmen vuoden määräajaksi. Alle kolmen vuoden määräaikaiseen sopimukseen ei voi ottaa korotusehtoa.