

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

LUONNOS

VUOKRANANTAJA

Turun kaupunki / Vapaa-aikatoimiala
Kaupunginorkesteri
Aninkaistenkatu 9
20100 TURKU
puh. 262 0800
Y - 0204819-8

VUOKRALAINEN

XX

KOHDE

Vuokrakohteena on Turun kaupungin omistamassa Turun konserttitalossa Aninkaistenkatu 9 sijaitseva n. 192 m²:n liiketila, joka muodostuu keittiöstä n. 40 m², kahviosta n. 133,5 m² ja kabinetista n. 18,5 m².

Vuokrakohde on merkitty tämän vuokrasopimuksen liitteenä olevaan pohjapiirrokseen punaisella rajaviivalla (Liite 1.).

Vuokranantaja vuokraa vuokrakohteen käytettäväksi kahvila-, ravintola- ja kokoustoimintaan.

Tiloissa on kahvilatoimintaan tarvittavat irtokalusteet sekä keittiössä astianpesukone ja kylmälaitteet. Tarjoajan tulee hankkia omalla kustannuksellaan tarvitsemansa muu irtain käyttöomaisuus kuten astiat, ruokailuvälineet, lasisto, lämpölevy, mikroaaltouuni, kahvikeittimet sekä kassalaitteet ym.

VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen 5 vuotta. Vuokra-aika alkaa viimeistään 1.1.2014

Mikäli vuokranantaja tai vuokralainen ei ilmoita toiselle osapuolelle vuokrasuhteen päättymisestä viimeistään puoli vuotta ennen määräajan päättymistä, vuokrasuhde jatkuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Tällöin kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus tai sen osa päättymään 6 kuukauden irtisanomisajalla.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra on XX % kahvilan arvonlisäverottomasta liikevaihdosta, kuitenkin vähintään XX euroa vuodessa (alv 0 %). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaisa

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.

Vähimmäisvuokran 1/12 osa maksetaan kuukausittain. Liikevaihdon mukainen vuokratarkastelu suoritetaan kerran vuodessa. Liikevaihtoon perustuva mahdollinen lisävuokra tilitetään aina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä.

Vähimmäisvuokra suoritetaan vuokranantajan ilmoittamalle tilille kunkin vuokranmaksukuukauden viidenteen (5) päivään mennessä. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Vuokranmaksun viivästyessä viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Perusindeksi on tammikuun 2014 elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokratarkistus on tammikuussa vuonna 2015.

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 asettaa vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämiseksi vakuuden, joka vastaa euromäärältään kuuden kuukauden vuokraa.

Vakuus toimitetaan ennen vuokra-kauden alkamista.

KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tiloissa olevien keittiölaitteiden

ja koneiden, sekä muun irtaimiston, korjauksista, huollosta ja uusimisesta. Irtaimistohankintoihin on saatava konserttitalon hyväksyntä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokraamansa tilan käyttösähköstä. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan tilojen 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.

VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa (vuokrattavissa tiloissa) sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen liiketoiminnallisia tarpeita.

Edellä mainituista toimenpiteistä tulee pyytää vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Toimenpiteisiin on saatava Museoviraston suostumus. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen ei saa kiinnittää kohteeseen kilpiä, mainoksia tms. ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen vastaa tarvittavien toimintaan liittyvien viranomaislupien kustannuksista.

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. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

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

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.

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.

YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan vuokrakohdetta käyttäessään kestävän 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 ei päästetä rakennukseen.

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 vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralainen vakuuttaa vuokratussa tilassa harjoittamansa toiminnan ja palkkaamansa henkilökunnan.

TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Jos vuokralainen on asentanut kohteeseen koneita tai laitteita taikka kiinnittänyt kohteeseen kilpiä tai mainostauluja, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä korjattava tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin tiloihin) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan tämän sopimuskohdan mukaiset puhdistus-, korjaus-, purku- ja siivoustyöt, mikäli vuokralainen laiminlyö tämän velvollisuutensa.

MUUT EHDOT

Kahvilan on oltava auki aina, kun konserttitalossa on tapahtumia ja tilaisuuksia.

Tällä sopimuksella ei rajoiteta Turun kaupungin oikeutta järjestää tarjoilua Turun kaupungin toimeenpanemissa kokouksissa ja muissa tilaisuuksissa.

SOPIMUKSEN JULKISUUS

Vuokranantajalla on oikeus harkintansa mukaan julkistaa vuokralaisen nimi, vuokran suuruus ja vuokran-ajan pituus.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

SOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVVL 482/95) sen säännöksiä ja siitä annettuja muutoksia.

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

Turussa XX.XX.2013