#### LIIKEHUONEISTO

VUOKRASOPIMUS

Tämä LIIKEHUONEISTON vuokrasopimus (”**Sopimus**””) on laadittu seuraavien Osapuolen välillä:

1. **YHTIÖ X**

[Y-tunnus]

[Osoite ja kotipaikka]

[Yhteyshenkilö / laillinen edustaja]

[pankkiyhteys IBAN:]

[pankkiyhteys BIC:]

[Puhelin]

**Jäljempänä ”Vuokranantaja”**

1. **YHTIÖ Y**

[Y-tunnus]

[Osoite ja kotipaikka]

[Yhteyshenkilö / laillinen edustaja]

[Puhelin]

**Jäljempänä ”Vuokralainen”**

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja kumpikin erikseen ”**Osapuoli.**”

# Vuokrauskohde

Huoneisto [kohteen nimi] osoitteessa [osoite].

Huoneiston pinta-ala on [X] m2.

Sopimuskohteen yksilöinti [tunniste ja tila]

Huoneisto on käyttötarkoitukseltaan [toimistohuoneisto].

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tunniste | m2 | Käyttötarkoitus | Tyyppi | Netto/kk | €/m2/kk |
| D47 | 110,0 | toimisto | toimistotila | xx,xx € | xx,xx € |

# VUOKRA-AIKA

Sopimus on voimassa määräaikaisena. Sopimuksen alkamispäivä on [pvm.] ja päättymispäivä on [pvm.], jonka jälkeen Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana

TAI

Sopimus on voimassa toistaiseksi alkaen [pvm.]

[Mahdolliset voimassaolon lisätiedot]

# Vuokra

Vuokra on [X] euroa kuukaudessa (”**Nettovuokra**”) lisättynä kulloinkin voimassa olevalla [24 %]:n arvonlisäverokannalla eli yhteensä [X] euroa (”**Vuokra**”). Vuokralaisen Vuokran maksuvelvollisuus alkaa, kun Vuokralainen on saanut vuokrauskohteen hallintaansa.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Vuokra on suoritettava kunkin kuukauden [X] päivään mennessä. Mikäli vuokranmaksu viivästyy, lasketaan viivästyneelle vuokralle Korkolain mukainen viivästyskorko siihen saakka, kunnes vuokra on suoritettu.

# VUokrantarkistus, Korotus

Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa elinkustannusindeksin mukaisesti: Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisin elinkustannusindeksin pisteluku (”**Perusindeksi**”) on [X]. Vuokraa voidaan korottaa ensimmäisen kerran 12 kk kuluessa Sopimuksen allekirjoitushetkestä viimeisimmän indeksiluvun (”**Uusi pisteluku**”) mukaisesti siten, että vuokrankorotus määrä on Uusi pisteluku / Perusindeksi = [X] %.

Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistus perustuu voimassa olevaan vuokraan ja viimeisimpään indeksiin. Korotus on kuitenkin aina vähintään kaksi prosenttia (2 %).

# Vakuus

Vuokralainen asettaa vakuutena [X] kuukauden vuokraa vastaavan määrän eli yhteensä [X] euroa Vuokranantajan TAI Vuokralaisen erikseen määräämälle vuokravakuustilille. Vakuuden viimeinen toimituspäivä on [pvm.], josta on annettava erillinen pankin todistus Vuokranantajalle.

Vakuutta ei ole mahdollista käyttää myös talo/kiinteistöyhtiön laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin Vuoksiin ja/tai käyttökorvausmaksuihin.

# Vuokrakohteen kunnossapito

Vuokrakohde luovutetaan Vuokralaisen hallintaan siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Osapuolet ovat laatineet vuokrakohteen katselmoinnin (”**Alkukatselmus**”) yhteydessä muistion, johon on kirjattu keskeisimmät havainnot ja puutteet vuokrakohteen kunnossa. Vuokralaisen vastuu vuokrakohteesta määräytyy Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain perusteella. Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vahingon, jonka Vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrauskohteelle.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrauskohde on vuokrasuhteen aikana sellaisellä kunnossa, mitä Vuokralainen voi kohtuudella edellyttää. Mikäli vuokrauskohteessa ilmenee olennaisia puutteellisuuksia, eikä Vuokranantaja kehotuksen saatuaan viipymättä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, ja tällä on olennainen merkitys vuokrauskohteen käytölle, on Vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus.

# Vakuutukset

Vuokralainen vastaa vuokrakohteessa olevan oman sekä kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta. Vuokranantajan velvollisuus on vastata siitä, että kiinteistöllä on voimassa oleva kiinteistövakuutus.

# Vuokrasopimuksen irtisanominen

Sopimusta ei voida irtisanoa ennen [pvm.]. Jos toistaiseksi voimassa oleva Sopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Sopimuksen irtisanomisaika on (3) kuukautta Vuokranantajan irtisanoessa Sopimuksen ja (1) kuukausi Vuokralaisen irtisanoessa Sopimuksen. Irtisanomisilmoitus on toimitettava todisteellisesti toiselle Osapuolelle.

# Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus laki liikehuoneiston vuokrauksesta 8 luvun 48 §:n ehtojen perusteella. Vuokranantajan on vedottava Sopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa, viimeistään 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun peruste on tullut Vuokranantajan tietoon. Mikäli purkamisperusteen aiheuttavalla menettelyllä on vain vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole. Jos Vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, Vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus laki liikehuoneiston vuokrauksesta 8 luvun 50 §:n perusteella, jos Vuokralaisen terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, huoneisto tai osa siitä on joutunut pois Vuokralaisen hallinnasta, tai jos Vuokranantaja olennaisesti rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu.

Vuokranantajan tai Vuokralaisen, joka haluaa käyttää oikeuttaan purkaa vuokrasopimus, on annettava kirjallinen purkamisilmoitus. Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

# MuUT ehdoT

Vuokralainen on tutustunut vuokrauskohteeseen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on Sopimusta tehtäessä, jollei vuokrauskohteen kunnosta sekä muutostöistä ole erikseen tässä Sopimuksessa muuta sovittu. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokrauskohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokrauskohde on vuokrattu vain Sopimuksessa ilmoitettuun käyttötarkoitukseen, eikä Vuokralainen ole oikeutettu harjoittamaan vuokrauskohteessa muuta toimintaa. Mikäli Vuokralainen menettelee tämän ehdon vastaisesti, on Vuokranantaja oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrauskohteelle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja sen vuokrauskohteelle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta. Vuokralainen vastaa myös omistamiensa tai muutoin liiketoiminnassa käyttämiensä kalusteiden ja laitteiden kunnossapidosta ja korjaamisesta. Vuokralainen vastaa vuokrauskohteen sisäpuolisiin rakenteisiin ja sisustukseen liittyvästä huollosta, kunnossapidosta, korjauksista ja muutostöistä. Vuokranantaja vastaa niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat rakennuksen osien uusimisesta ja peruskorjauksesta, ellei toimenpide ole aiheutunut Vuokralaisen toiminnasta tai siitä, että Vuokralainen on laiminlyönyt oman huolellisuusvelvoitteensa.

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen aikana teettää vuokrauskohteessa korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi (2) kuukautta ennen töiden aloittamisen ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tässä tilanteessa Sopimuksen purkamisoikeutta, vaan Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kohtuullisesta vuokranalennukselta sille ajalle, kun vuokrauskohteen käyttö on rajoittunut korjaustöiden vuoksi.

Vuokralaisella on oikeus saada joko vuokranalennus tai kokonaan vapautus vuokran maksamisesta ajalta, jona vuokrakohdetta ei ole voitu käyttää tai se ei ole ollut sovitussa tai lain edellyttämässä kunnossa.

Kaikki tähän Sopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti, ja molempien osapuolten allekirjoitettava ollakseen päteviä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä vuokrauskohteessa remonttia tai muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa.

Vuokralaisella ei ole oikeuttaa edelleen vuokrata tai alivuokrata vuokrauskohdetta, mikäli Vuokranantaja ei anna tähän etukäteen kirjallista lupaa.

Vuokralaisen tulee luovuttaa vuokrakohteen avaimet Vuokranantajalle Sopimuksen päättymishetkellä.

Vuokrakohteessa pidetään Sopimuksen päättyessä Osapuolten välinen yhteinen katselmus (”**Loppukatselmus**”), jossa arvioidaan vuokrauskohteen kunto. Vuokralainen on vastuussa niistä vahingoista, joita ei ole kirjattu vuokrasopimuksen alkamishetkellä laadittuun muistioon, ja joita ei voida pitää tavanomaisena kulumisena.

Vuokranantaja palauttaa vuokravakuuden Vuokralaiselle täysimääräisesti viimeistään kolmen (3) vuorokauden sisällä Loppukatselmuksesta, mikäli vuokrauskohde on sovitun mukainen Sopimuksen päättymishetkellä. Mikäli vuokrauskohde ei ole sovitun mukaisessa kunnossa, ja vuokrakohteessa on virheitä ja puutteita, jotka eivät ole tavanomaista kulumista, Vuokranantajalla on oikeus vähentää vakuuden määrästä vahingon arvo. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vahingon korjauksesta siten, että Vuokranantajalla on velvollisuus myös minimoida Vuokralaisen syyksi aiheutuneen vahingon määrä (=vahingon korjaamiskustannus)

Edellä olevien sopimusehtojen lisäksi Sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

# sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yks (1) kummallekin Osapuolelle.

# Allekirjoitukset ja päiväys

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme niitä noudattamaan.

Paikka:

Aika:

**Vuokranantaja Vuokralainen**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Etunimi Sukunimi] [Etunimi Sukunimi]

# Liitteet

1. Pohjakuva
2. Vastuunjakotaulukko
3. Muutto-ohjeet
4. Rakennustapaselostus

Lakialan ammattilaisen neuvot Asiakirjan täyttämiseen:

1. Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa on suositeltavaa, että liitteeksi otetaan kustannusvastuuta koskeva taulukko, josta ilmenee yksilöidysti, mistä kustannuksesta kumpikin Osapuoli on vastuussa. Tämä selkeyttää pitkissä vuokrasopimuksissa tilanteita, jossa vuokrauskohteelle joudutaan tekemään perusparannuksia tai muutostöitä. Kustannusvastuujakotaulukko selkeyttää myös ns. juoksevien kulujen eriä, esim. kumpi Osapuoli vastaa sähkökustannuksista, lamppujen vaihdosta, lukkojen uusimisesta jne.
2. Vakuuden arvo on liikehuoneiston vuokrasopimuksissa tavanomaisesti kolme (3) kuukautta. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta lähtee siitä, että vakuuden määrä on ”kohtuullinen”. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta rajoittaa vakuuden enimmäismäärän kolmeen (3) kuukauteen, joten liikehuoneistojen osalta kolmen (3) kuukauden vakuutta voidaan pitää kohtuullisena. Vakuus voidaan asettaa monella tapaa, mutta tavanomaisin menettely on rahassa suoritettava vakuus, joka talletetaan Vuokralaisen tilille eli ns. Vuokravakuustilille. Vuokravakuustilille tehdään panttaus ja panttauksen johdosta Vuokralainen ei voi käyttää tiliä vuokrasuhteen aikana. Rahat voidaan nostaa, kun vuokrasopimus on päättynyt, ja Vuokranantaja vapauttaa panttauksen allekirjoituksellaan. Mikäli Vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen liittyviä velvoitteitaan, on Vuokranantajalla oikeus nostaa pantatut rahat vuokravakuustililtä.
3. Liikehuoneiston vuokrasopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Kahden yrityksen välisessä sopimuksessa sovelletaan Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Laki ei anna heikommalle yritysosapuolelle suojaa, joten sopimuksellinen tasapaino saavutetaan sopimustekstin kautta. Tästä johtuen, liikehuoneiston vuokrasopimus pitää aina tehdä kirjallisesti ja käydä tarkasti läpi molempien sopimusosapuolten toimesta.
4. Force majeure -lauseke. Usein liikehuoneiston vuokrasopimuksissa ei käytetä ylivoimaisen esteen (force majeure) pykälää. Ylivoimainen este tarkoittaa odottamatonta ja poikkeuksellista tapahtumaa, joka ilmenee vasta sopimuksenteon jälkeen. Sopimuksessa olisi järkevä määritellä sanallisesti minkälaisia tilanteita pykälä koskee, sillä ylivoimaisena esteenä voidaan pitää epidemiaa. Kyseinen pykälä saattaa helpottaa esimerkiksi ravintoloiden vuokranmaksuvelvollisuuksia.
5. Tiedossa olevat remontit, kuten julkisivu remontit olisi hyvä kirjata vuokrasopimukseen. Julkisivuremontti voi aiheuttaa haittaa vuokralaisen liiketoiminnalle, jolloin vuokraa tulisi kohtuullistaa.



Hei,

Kiitos sinulle, että olet käyttänyt Laki24.fi-sivuston palveluita.

Mikäli tarvitset vielä neuvoja asiakirjan täyttämisessä tai muissa lakiasioissa saat apua helposti Laki24 – palvelun lakimiehiltä. Soittamalla lakipuhelimeen saat vastaukset nopeasti ja suoraan lakialan ammattilaisilta.

Lakimiehen tavoitat numerosta:

**0600 11133 [Yksityiset] ja 0600 11188 [Yritykset].**

Lakipuhelin palvelee sinua ma-pe 08:00 – 22:00 ja la – su 10:00 – 18:00. Puhelun hinta on 2,95 €/min +pvm.