

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Nimi		Puhelin/Fax
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Pankkiyhteys		

Vuokralainen

Nimi		Puhelin/Fax
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Syntymäaika		Y-tunnus

Vuokrauksen kohde

Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Vuokrattavat tilat		Pinta-ala noin m ²
Käyttötarkoitus	<input type="checkbox"/> Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä	

Vuokra-aika

<input type="checkbox"/> Määräaikainen	<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa		
Alkamispäivä	Päätymispäivä	Alkamispäivä	Irtisanomisaika
Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista sovittuna päätymispäivänä. Mikäli osapuolet kuitenkin haluavat sopia vuokrasopimuksen jatkamisesta nyt sovittu vuokrakauden päättyttyä, sopimus jatkuu _____ kuukautta/vuotta kerrallaan, ellei sen päättymisestä ilmoiteta kuukautta ennen kunkin vuokrakauden päättymistä. Osapuolet voivat myös sopia, että sopimus jatkuu määräaikaisen vuokrakauden päättyttyä toistaiseksi, jossa tapauksessa irtisanomisaika on _____ kuukautta. Sopimuksen jatkamisesta nyt sovittu vuokrakauden päättyttyä on ilmoitettava _____ kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä.			

Vuokra

Euro / kk	Euro / m ²	Vuokranmaksukausi <input type="checkbox"/> Kalenterikuukausi <input type="checkbox"/> Muu, mikä	
Eräpäivä <input type="checkbox"/> LHV:n mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä		Viivästyskorko <input type="checkbox"/> Korkolain mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä	
Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen			
Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa		Ennakon määrä	Ennakon maksupäivä
Ennako hyvitetään <input type="checkbox"/> ensimmäisistä vuokrista <input type="checkbox"/> viimeisistä vuokrista		<input type="checkbox"/> Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	

Vakuus

<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus	Vakuuden antaja <input type="checkbox"/> Vuokranantaja <input type="checkbox"/> Vuokralainen
Vakuus ja sen arvo	Viimeinen toimituspäivä

Vuokran korottaminen

Indeksiehto	Vuokra sidotaan <input type="checkbox"/> Elinkustannusindeksiin <input type="checkbox"/> Muuhun indeksiin, mihin	
Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi	Pisteluku	Tarkistusajankohta/-kohdat
Muu peruste <input type="checkbox"/>	Vuokraa tarkistetaan vuosittain	Tarkistusajankohta/-kohdat

Allekirjoitukset

Olemme tutustuneet tämän lomakkeen ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta. Mahdollisista muista ehdoista on sovittu eri liitteessä.	
Paikka ja aika	Liitteiden numerot
Vuokranantajan allekirjoitus ja nimenselvennys	Vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys

Allekirjoitukset molempiin kappaleisiin erikseen.

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

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

1. Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu erikseen liitteessä.
2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja taloyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiiniin tai muihin paikkoihin.
3. Vuokran määrässä on otettu huomioon, että vuokralaisella on korjaus- ja kunnossapitovastuu. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämiseksi 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 etukäteen vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) 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 vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta seikasta.
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 arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.
10. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien.

VUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJEITA

Vuokrauksen kohde

Merkitään vuokrauskohteen tarkka käyttötarkoitus. Vuokrauskohteen sisältäessä erilaisiin käyttötarkoituksiin varattuja tiloja ne mainitaan kaikki. Yksilöidään vuokrattavat tilat riittävällä tarkkuudella; esim. huoneiden lukumäärä. Tarvittaessa voidaan käyttää erillistä piirrosta, jossa tilat on esim. rajattu punakynällä.

Vuokra-aika

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasuhde päättyy irtisanomisen johdosta sovittu tai lain mukaisen irtisanomisajan kuluttua. irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettava, ellei toisin sovita. Jollei irtisanomisajasta sovita, se on vuokranantajan puolelta kolme kuukautta ja vuokralaisen puolelta yksi kuukausi.

Tilojen hallintaoikeuden siirtymispäivä

Jos vuokralainen ei saa tiloja välittömästi hallintaansa, merkitään hallinnan siirtymispäivä erikseen; esim. rakennuksen valmistuminen, huoneiston vapautuminen. Hallintaoikeuden viivästyisestä mahdollisesti maksettavasta sopimussakosta tai muusta korvauksesta sovitaan tarvittaessa liitelomakkeessa. Jos sopimussakkoa on sovittu maksettavaksi, ei vuokralaisella ole oikeutta purkaa sopimusta hallintaoikeuden viivästyessä.

Vuokra

Vuokranmaksukausi

Vuokranmaksukausi on LHVL:n mukaan yksi kuukausi. Jos halutaan sopia muusta vuokranmaksukaudesta, merkitään rasti ja vuokranmaksukauden pituus.

Eräpäivä

Eräpäivä on LHVL:n mukaan toinen arkipäivä vuokranmaksukauden alusta lukien. Jos halutaan sopia muusta, merkitään sovittu eräpäivä.

Viivästyskorko

Korkolain mukaan viivästyskorko on 7 % yli Suomen Pankin vahvistaman viitekoron. Jos halutaan poiketa lain mukaan määräytyvästä korosta, tulee sovittu korko merkitä sopimukseen.

Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen

Mikäli vuokranantajalle maksetaan erilliskorvauksia, merkitään erilliskorvausten peruste, laatu ja mahdollinen korotusjärjestelmä;

esim. sähkö tai vesi kulutuksen mukaan. Mikäli erilliskorvauksia on useita, voidaan ne luetella myös liitteessä.

Ennakkovuokra

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan sopia vuokran perimisestä ennakolta yhdeltä tai useammalta vuokranmaksukaudelta.

Vuokran korottaminen

Vuokran muutoksista voidaan sopia vapaasti vuokralaisen ja vuokranantajan välillä, jos vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassaolevaksi tai vähintään kolmen vuoden määräajaksi. Alle kolmen vuoden mittaiseen määräajaiseen sopimukseen ei voi ottaa korotusehtoa.

Indeksiehto

Indeksinä voidaan käyttää elinkustannusindeksiä tai muuta kustannuskehitystä kuvaavaa indeksiä. Tällaisia ovat mm. kuluttajahinta-, rakennuskustannus-, tukkuhinta- ja ansiotasoindeksit tai niiden yhdistelmät.

Voidaan myös sopia, että vuokraa korotetaan indeksin muutoksen mukaisesti, jolloin indeksin laskiessa peritty vuokra ei laske.

Sopimukseen voidaan indeksiehdon lisäksi ottaa ehto vuokran vähimmäistarkistuksesta esim. tietyllä prosenttiyksiköllä.

Perusindeksinä voidaan käyttää sopimuskentekohetkellä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua pistelukua. Kunkin kuukauden elinkustannusindeksiin pisteluku tulee tietoon seuraavan kuukauden 15. päivänä. Tarkistusajankohdasta tulee myös sopia.

Muu peruste

Toinen vaihtoehto on sopia muusta korotusperusteesta. Vuokran määrä voidaan esim. sopia ennakolta (ns. porrasvuokra) tai sopia uusi vuokra määräajoin sovittu vuokrakauden päättyessä. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan irtisanoa vuokran tarkistamiseksi kohtuulliselle tasolle.

Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaisilleen, mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittaako sitä jokin seikka; esim. vuokranantaja voi itse olla vuokralainen. Vuokralleento-oikeutta voi rajoittaa esim. vuokranantajan omassa vuokrasopimuksessa oleva ehto.

