

xx.xx.2023

1 OSAPUOLET

1.1
Vuokranantaja Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2

1.2
Vuokralainen xxxx, y-tunnus xxxx

2 VUOKRAUSKOHDE

2.1
Kohde Naantalin kaupungin 2. kaupunginosan 13. korttelin tontilla nro 1 sijaitsevat rakennukset ja siihen liittyvä, oheiseen karttaan merkitty piha-alue.

3
TARKOITUS Vuokrauksen kohteen käyttötarkoitus on kahvila- ja ravintolatoiminta. Muu käyttötarkoitus on ilman vuokranantajan lupaa kielletty.

4 VUOKRA-AIKA

4.1 Vuokra-aika alkaa 1.1.2024 ja päättyy xx.xx.20xx.

5 VUOKRA

5.1
Vuotuisen vuokran suuruus

Vuokra on 6,0 % vuotuisesta liikevaihdosta, joka käsittää koko kiinteistöllä harjoitettavan liiketoiminnan liikevaihdon yhteismäärän. Minimivuokra on kuitenkin kahdeksankymmentä tuhatta (80 000) euroa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonalisäveron määrä.

5.2
Vuokranmaksu Vuosivuokra maksetaan minimivuokran osalta seuraavasti:

- Vuokra ajalta 1.1. – 30.6. (puolet minimivuokrasta) eräännyy 30.6.
- Vuokra ajalta 1.7. – 31.10. (puolet minimivuokrasta) eräännyy 31.12.

Liikevaihdon perusteella mahdollisesti maksettava lisävuokra eräännyy seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä.

xx.xx.2023

Vuokralainen on velvollinen antamaan kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä edellisen vuoden liikevaihdostaan kirjallisen todistuksen, jonka oikeellisuuden allekirjoituksellaan on varmistanut kauppa- ja teollisuusministeriön pitämään rekisteriin merkitty tilintarkastaja.

5.3

Viivästyskorko

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viivästyneelle maksuerälle viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.

5.4

Vuokravakuus

Vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle vuotuisen minimivuokran määrää vastaavan pankkitakauksen tai muun, siihen verrattavissa olevan vakuuden ennen vuokra-ajan alkamista. Tulevasta vakuudesta on kolmannen osapuolen toimesta annettava kirjallinen sitoumus vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

6

HALLINTAOIKEUS

Hallintaoikeus vuokrauksen kohteeseen siirtyy heti vuokrakauden alkaessa.

7

MUUT MAKSUT

7.1

Vesi- ja sähkö

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tarvitsemansa veden, lämmön ja sähkön hankkimisesta niiden toimittajilta.

8

VUOKRALAISEN OIKEUDET

8.1

Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeuden saa siirtää ainoastaan vuokranantajan ennen siirtämistä hyväksymälle henkilölle tai yhteisölle.

8.2

Alivuokraus

Vuokrauksen kohteen tai sen osan alivuokraus on kielletty ilman vuokranantajan lupaa.

8.3

Huonetilojen muutostyöt

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavista vuokrauksen kohteen muutostöistä. Muutostyöt saa suorittaa ainoastaan kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaan. Jos muutostyöt edellyttävät rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, on niistä hankittava kaupunginhallituksen lausunto.

xx.xx.2023

9

VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

9.1

Kunnossapito

Vuokralaisen tulee pitää vuokrauskohte hyvässä kunnossa ja noudattaa sitä tarkoittavia määräyksiä. Vuokralainen vastaa vuokrauskohteen hoidosta ja ylläpidosta lukuun ottamatta sellaisia peruskorjauksia, joiden vaikutusten voidaan katsoa ulottuvan vuokra-aikaa pidemmälle ajanjaksolle. Vuokrakauden päättyessä vuokrauksen kohde on luovutettava kaupungille vähintään vuokrakauden alkua vastaavassa kunnossa normaalia kulumista lukuun ottamatta.

Pitkäaikaiskestävyyteen liittyvien ylläpitotoimenpiteiden suorittamisen laiminlyönnin tapahtuessa vuokranantajalla on oikeus teettää työ vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantajan tulee kuitenkin ilmoittaa vuokralaiselle teettämishetkestä vähintään kaksi viikkoa ennen työn toteuttamista, jona aikana vuokralaisella on oikeus suorittaa työ itse.

Erityisesti vuokralaisen velvollisuutena on pitää kustannuksellaan huolta vuokrauksen kohteen vesi- ja viemärlaitteiden kunnosta ja toimivuudesta. Jos vaurioita sattuu, on vuokralaisen ne kustannuksellaan korjattava viipymättä.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Mikäli vuokralainen havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava kaupungille.

9.2

Vuokralaista koskevat lait ja määräykset

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys- ja ympäristölainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

9.3

Vuokra-alueen käyttö

Vuokrauskohtetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä kiinteistöllä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralaisen on erityisesti huolehdittava, ettei musiikkia soiteta tai esitetä niin, että se kohtuuttomasti häiritsee asumisrauhaa tai muiden lähistöllä toimivien yritysten asiakkaita tai lähiympäristössä oleskelevia muutoin.

9.4

Irtaimisto

Vuokralaisen velvollisuus on hankkia tarvitsemansa irtokalusteet ja kiintokalusteet mukaan lukien keittiölaitteet.

xx.xx.2023

10 VUOKRANANTAJAN OIKEUDET

10.1 Tontille sijoitettavat rakenteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

10.2 Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokrauskohteessa katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrauskohde sopimuksen mukaisessa kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

11 MUUT EHDOT

11.1 Sopimussakko

Mikäli vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen korvaamaan kaupungille aiheutetun vahingon määrän. Lisäksi vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun määrän.

11.2 Vakuutukset

Kaupunki on vakuuttanut vuokrauksen kohteen, mutta ei vuokralaiselle kuuluvaa omaisuutta.

11.3 Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan yleisessä Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

11.4 Muut ehdot

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

12 JAKELU

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja toinen vuokralaiselle.

xx.xx.2023

13

VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet.

Naantalissa . xxkuuta 2022

NAANTALIN KAUPUNKI

Tämä vuokrasopimus yllä olevine ehtoineen hyväksytään. Paikka ja aika edellä mainitut.

Xxxx
