

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS KAUPPAKESKUS AKSELI MIKKELI

nro 37/2018

VUOKRAN- ANTAJA	Nimi		Kotipaikka	Yritys- ja yhteisötunnus	Osoite
	A.Toivakka Oy (48%) K5 Kiinteistökehitys Oy (52%)		Mikkeli Helsinki	0165082-2 2161859-8	Raatihuoneenkatu 3 A1, 50100 Mikkeli
	Vuokranantajan yhteyshenkilö toteutusvaiheessa Jukka Toivakka / Toivakka Oy			Osoite: Raatihuoneenkatu 3 50100 Mikkeli	Puh. +358 50 2693
VUOKRA- LAINEN	Nimi ja yhteyshenkilö				Y-tunnus / henkilötunnus
	Mikkelin Kaupunki laitatko mulle tarkemmat tiedot sopija osapuolesta				0165116-3
					Puhelinnumero
	kuka on yhteyshenkilö				
	Laskutusosoite		Postinumero	Postitoimipaikka	
VUOKRA- KOHDE	Kts edellä				
	Kauppakeskus Akseli Mikkeli		Postinumero	Postitoimipaikka	
	Maaherrankatu 18-20		50100	Mikkeli	
	Vuokrakohde on tarkemmin kuvattu liitteessä nro 2.				
	Käyttötarkoitus:	Taidemuseo, museokauppa sekä muu kulttuuritoiminta			
	Tilat	Pinta-ala m ²	Kerros	Vuokrakohteen tilanumero tai muu yksilöinti	
	☒ Liiketila	547,5	2 krs	Liiketila 37	
	☐ Varasto				
	☐ Muu				
	☐ Sosiaalitalan pukukaapit kpl	Pinta-ala yhteensä 547,5 m ²			
VUOKRA- AIKA JA VUOKRA- AJAN JATKUMI- NEN	Vuokra-ajan alkamispäivä : 1.9.2018				
	☒ Määräaikainen	Päättymispäivä			
		31.12.2023			
	Vuokrasopimus on määräaikainen. Määräaikainen sopimus päättyy ilman irtisanomista sovittuna päättymisajankohtana. Vuokralaisella on optio jatkaa sopimusta samoilla ehdoilla 1.1.2024 – 31.12.2026. Option käytöstä on ilmoitettava viimeistään 31.12.2022				
	Kohde on valmis				
VUOKRAN MÄÄRÄ	Liiketilän pääomavuokra		Varaston pääomavuokra		Pankkiyhteys
	12,00 € / kk / m ²		€ / kk / m ²		
	Liiketilän ylläpitovuokra		Varaston ylläpitovuokra		
	ei ylläpitovuokraa				
	Markkinointimaksu sisältyy kokonaisvuokraan				
ERILLISKOR- VAUKSET	Pääomavuokraan, ylläpitovuokraan ja markkinointimaksuun lisätään kulloinkin voimassa oleva arvolisävero.				
	Erilliskorvaukset:				
	Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle erilliskorvaukset käyttämästään sähköstä liitteen 1. mukaisesti. Erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassaoleva arvonlisävero.				
INDEKSI- EHTO	Pääomavuokra sidotaan		Perusindeksi kk/vv	Pisteluku	
	☒ Elinkustannusindeksiin		5/2018	täyd.myöhemmin	
LIITTEET	Muista ehdoista on sovittu liitteissä. Vakuutamme tutustuneemme tämän lomakkeen liitteenä oleviin vuokrasopimuksen ehtoihin sekä liitteisiin ja sitoudumme noudattamaan sopimuksen ja liitteiden mukaisia ehtoja. Vuokranantaja on ilmoittanut vuokralaiselle vuokralleento-oikeutensa perusteen sekä rajoittavatto sitä jotkin seikat.				
	Liitteet: 1) Vuokrasopimuksen ehdot 5) Yrittäjäyhdistykseen liittyminen ja säännöt				
	2) Vuokrakohteen sijainti ja pohjakuva 3) Vuokrasopimuksen muut ehdot 4)				
VAKUUS	Tämän sopimuksen kaikkien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen asettaa vuokranantajalle tämän hyväksymän vuokravakuuden tai toimittaa vuokranantajalle pankkitakauksen. Vuokrakohteen hallintaa ei luovuteta ennen vuokravakuuden toimittamista.				
	Vakuuden arvo:		Vakuuden muoto	Vakuuden viimeinen toimituspäivä	
	Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtä pitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.				
MUUT EHDOT	Vuokranantaja rakentaa tilat museotoimintaan sopiviksi sekä näyttelytilojen osalta. Mahdollisesti tarvittavan kosteus- ja lämpötilansäätely laitteiston rakentamisesta vastaa vuokralainen yhteisen suunnitelman mukaan. Vuokralainen vastaa oman tilansa vartiointilaitteiston asentamisesta.				
ALLEKIRJOITUKSET	Paikka ja päivämäärä: Mikkeli 1.4.2018		Paikka ja päivämäärä: Mikkeli 1.4.2018		
	Vuokranantajan allekirjoitukset ja nimenselvennykset		Vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys		
	Jukka Toivakka A.Toivakka Oy / K5 Kiinteistökehitys Oy		Mikkelin Kaupunki /		

VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. Vuokranmaksu

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sinä päivänä kun vuokrakohde luovutetaan vuokralaisen hallintaan, mikä kirjallisesti erikseen todetaan. Vuokra on maksettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä.

2. Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde on koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä.

Arvonlisäveron määrä lasketaan käyttäen kulloinkin eräpäivänä voimassa olevaa arvonlisäverokantaa. Jos vuokrasopimus purkautuu vuokrasuhteen voimassaoloaikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen korvaa vuokranantajalle kaikki purkautumisen johdosta syntyvät kulut ja kustannukset täysimääräisesti, mm. mahdollisesta arvonlisäveron palautuksesta aiheutuvat kulut ja kustannukset.

3. Vuokran tarkistaminen

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain mukaisesti pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että pääomavuokra vastaa perusindeksin pistelukua. Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. siten, että pääomavuokraa korotetaan täysimääräisesti samassa suhteessa kuin sanotun indeksin pisteluku lähinnä edellisessä loka-kuussa on perusindeksilukua suurempi. Jos elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

4. Ylläpitovuokra ja erilliskorvaukset

Erillistä ylläpitovuokraa ei peritä

Vuokranantaja kilpailuttaa kauppakeskuksen sähkönhankinnan. Vuokranantaja velottaa erilliskorvauksena huoneistossa käytetyn sähkönnä kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on sähköntoimittajan velottama hinta lisättyä kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkönnä toimittamisesta vuokrakohteeseen, Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä sähkönnä toimittamissopimusta suoraan sähkönnä toimittajan kanssa.

5. Vuokrakohteen kunto

Tila vuokrataan rakennettuna suunnitelmien mukaisesti. Vuokralaisella on oikeus teettää kustannuksellaan vuokrakohteeseen muutos- ja lisätoimia, jotka tulee kuitenkin ennen töiden aloittamista hyväksyttävä vuokranantajalla. Mikäli vuokralainen tilaa lisä- ja muutostöitä vuokranantajalta, on niiden maksaminen edellytyksenä vuokrakohteen hallinnan luovutukselle.

Vuokrasuhteen päättyessä tulee vuokrakohde luovuttaa vuokranantajalle siinä kunnossa kuin se on luovutettu lukuun ottamatta vuokrakohteen normaalia kulumista.

Jos vuokrakohde ei ole edellisessä kappaleessa tarkoitettussa kunnossa vuokrasuhteen päättyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa vuokrakohde tähän kuntoon. Lisäksi vuokraa määrättäessä on sovittu, että vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten täyttämistä ja ylläpitämisestä sekä, vuokratilan käytöstä aiheutuvista vähäisistä vuokratilan sisäisistä pienkorjauksista, kuten pintakäsittelystä, maalauksesta, tapetoinnista ja lattianpäällysteistä, vuokratilan sisäisistä ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilymisen edellyttämistä pienkorjauksista ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä ja tämän toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta sekä korjaus- ja muutostarpeesta (kuten esim. ovet, valaisimet sekä vuokralaisen hallussa olevat koneet ja laitteet). Lisäksi vuokralainen vastaa vuokrakohteen sisällä tapahtuvasta vartiointista ja sisätilojen siivouksekustannuksista.

Edelleen on sovittu, että vuokralainen vastaa vuokrakohteen ikkunoille ja lasipinnoille mistä syystä tahansa aiheutuneista vahingoista silloinkin, kun vahinko on syntynyt muusta kuin vuokralaisen tuottamuksesta.

6. Vuokraoikeuden siirto ja vuokrakohteen edelleenvuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan eikä ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia eikä myöskään edelleen vuokrata vuokrakohdetta eikä liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä siirtää vuokraoikeuttaan.

7. Käyttötarkoitukset

Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa ei vuokrakohteessa saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa kohdassa käyttö- tarkoitus on mainittu.

8. Vuokralaisen velvollisuudet vuokrakohdetta käytettäessä

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön lupaa kiinnittää kilpiä, mahdollisia teippauksia tai muita sellaisia talon seiniin tai muihin paikkoihin. Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle vuokrakohtetta kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain 22 ja 23 §:ssä.

9. Vuokranantajan suorittamat korjaustyöt

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään kiinteistössä ja vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta tai korvausta. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole edellä tarkoitetuissa tapauksissa oikeutta irtisanoa tai purkaa vuokrasopimusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

10. Vuokralaisen suorittamat korjaustyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrakohteessa muutos- ja parannustöitä, lukuun ottamatta edellä kohdan 5 Vuokrakohteen kunto kolmannessa kappaleessa tarkoitettuja ylläpitoon liittyviä töitä, ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen suorittamistaan muutos- ja parannustöistä, ellei siitä ole vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti sovittu.

11. Vuokranantajan vastuu

Vuokranantaja ei vastaa vuokrakohteessa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai liiketoiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita vuokrakohteessa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään luukastumisvahingoista vuokrakohteesta. Osapuolet sopivat, että vuokralainen ottaa vakuutuksen tässä kohdassa mainittujen vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

12. Verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdollisesti uudet verot tai muut maksut lisätään vuokraan.

13. Viivästyskorkokanta

Tämän sopimuksen mukaisiin maksusuorituksiin sovelletaan korkolain mukaista viivästyskorkokantaa.

14. Vuokravakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajalle vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokranantajan hyväksymän vakuuden, joka vastaa kolmen (3) kuukauden pääoma- ja ylläpitovuokran sekä markkinointimaksun arvonlisäverollista määrää viimeistään (3) kuukautta ennen avaamista. Vuokranantaja täsmentää vakuuden lopullisen määrän viimeistään 3 kk ennen vuokra-ajan alkamista. Vakuuden ollessa pankkitakaus, tulee takauksen olla voimassa vähintään 3 kk vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokrantarkistuksen jälkeen vuokranantajalla on oikeus vaatia uutta tai lisävakuutta korotettua pääoma- ja ylläpitovuokraa vastaavaksi.

15. Kauppakeskuksen aukioloajat

Kauppakeskuksen yhteisesti sovitut vähimmäisaukioloajat ovat seuraavat:

- arkisin 10-19
- lauantaisin 09-17 ja
- sunnuntaisin ja juhlapäyhinä, kun lainsäädäntö, muut määräykset ja vuokralaista velvoittavat työehtosopimus sen sallii, 12-16.

Vuokralaisella ei ole velvollisuutta noudattaa näitä aukioloaikoja vaan voi noudattaa toimialalleen sopivia aukioloaikoja.

16. Vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistöyhtiö on vakuuttanut kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövuokutus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsevalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokralainen vastaa kiinteistössä olevan omaisuutensa vakuuttamisesta ja muista kiinteistön käyttöön liittyvistä vakuutuksistaan.

17. Yrittäjäyhdistys

Vuokralaisen sitoutuu liittymään Kauppakeskuksen yhteistoimintaa varten perustettavan yrittäjäyhdistyksen jäseneksi ja osallistumaan sen toimintaan yhdistyksen sääntöjen määräämällä tavalla.

18. Myyntien ilmoittaminen

Kauppakeskusta markkinoidaan yhtenä kokonaisuutena. Tämän takia vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kuukausittain myyntinsä kauppakeskuksen johtajalle tai hänen määräämälleen henkilölle. Tiedot pidetään luottamuksellisina.

19. Toiminnan lainmukaisuus, ympäristövastuut

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitettu toiminta on Suomessa voimassa olevien lakien ja säännösten mukaista ja että toiminnalle on voimassaolevat tarvittavat viranomaisluvat. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeamista vuokranantajalle välittömästi.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokrakohteessa ympäristökastuksia ja lopettaa lakien tai säännösten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus kaikki vahingot kattavaan korvaukseen vuokralaisen mahdollisen lakien ja säännösten vastaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien seuraamusten osalta.

20. Valmistumisaika

Kohde on valmis.

21. Muut ehdot

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle kiinteistölle tai vuokrakohteelle vuokralaisen toiminnasta mahdollisesti muodostuvaa goodwilliä tai liikepaikka-arvoa eikä asiakaspiirin vähentymistä tai pienenemistä vuokrasopimuksen päättyessä.

22. Sovellettava laki. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse, mutta mikäli sovintoa ei näin saavuteta, ratkaistaan asia yksimielisessä välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Tästä sopimuksesta on voitu laatia vieraskielisiä käännöksiä, joita ei kuitenkaan ole pidettävä virallisina sopimusversioina.