TILAN KÄYTTÖOIKEUDEN VUOKRAUKSEN EHDOT

**1. Vuokrauskohteen kunto**

Vuokralainen on todennut vuokrauskohteen laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioonottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei vuokrauskohteen kunnosta sekä muutostöistä ole erikseen kirjallisesti toisin sovittu.

**2. Vuokrauskohteen kunnossapito - ja korjausvastuu**

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrauskohdetta huolellisesti.

Vuokranantaja vastaa rakennuksen osien uusimisesta, kunnossapidosta ja korjaamisesta ellei kuluminen tai rikkoutuminen aiheudu vuokralaisen toiminnasta tai siitä, että vuokralainen on laiminlyönyt huolenpitovelvollisuutensa.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen siivoamaan vuokrauskohteen ja tyhjentämään sen piha-alueineen omistamistaan laitteista ja kalustosta sekä poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja –valot sekä teippaukset. Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä palauttamaan kaikki kohteen avaimet ja kulkukortit tms; muutoin vuokranantaja on oikeutettu sarjoittamaan lukot tai muutoin uusimaan lukituksen vuokralaisen kustannuksella.

**3. Vuokralaisen kustannusvastuu**

Vuokra on kokonaisvuokra ja sisältää esim. ylläpidon, sähkön, jätehuollon, vartiointipalvelut sekä vesihuollon. Tavanomaiset määrät sekajätteitä, pahveja ja papereita voidaan toimittaa kiinteistön ylläpitämiin jätepisteisiin.

**4. Määräysten noudattaminen**

Vuokralaisen ja vuokrauskohdetta käyttävien tulee noudattaa kiinteistöyhtiön ja/tai kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita vuokrauskohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä tai muita vastaavia kylttejä rakennuksen seiniin tai muihin paikkoihin.

**5. Muutos - tai parannustyöt**

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutostöitä ilman vuokranantajan lupaa. Tehdyt muutostyöt jäävät vuokrasuhteen päättyessä vuokrauksen kohteeseen. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tekemistään muutostöistä ellei toisin ole vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kirjallisesti sovittu. Muutostöissä on noudatettava viranomaisten ohjeita ja määräyksiä. Vuokranantajalle on varattava tilaisuus valvoa töiden suorittamista.

**6. Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin**

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen kestäessä teettää vuokrauskohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle, ilman että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta mikä näihin töihin kuluu.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Vuokralaisella ei ole tällöin vuokrasopimuksen purkuoikeutta.

**7. Vuokralaisen oikeus korvaukseen vuokrauskohteen vian johdosta**

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä. Tiedossa olevat sähkökatkokset on sovittava tehtäväksi vuokralaiselle sopivana ajankohtana.

**8. Vakuuttaminen**

Vuokralaisen tulee ottaa omalla kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomansa vakuutukset irtaimistonsa ja toimintansa vahinkojen varalle. Vuokranantajan kiinteistövakuutus ei kata mahdollisesta vuokralaisen irtaimiston vahingoittumisesta tai toiminnan keskeytymisestä taikka häiriintymisestä aiheutuvia vahinkoja.

**9. Uudet julkiset verot ja maksut**

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

**10. Vuokrauskohteen arvonlisäverollinen käyttö ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus**

Mikäli huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen vuokrauskohteen käyttö muuttuu verottomaksi.

**11. Vastuu arvonlisäveropalautuksista**

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän. Vuokralainen on korvausvelvollinen vuokranantajalle myös siinä tapauksessa, että vuokralainen on siirtänyt sopimuksen kolmannelle ja uusi vuokralainen aiheuttaa veroseuraamuksen.

**12. Tarkistetun vuokran maksaminen**

Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lähtien.

**13. Ympäristövastuut**

Vuokralainen vakuuttaa, että vuokralaisen vuokrauskohteessa harjoittama toiminta on Suomessa voimassaolevien ympäristölakien mukaista ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat voimassaolevat viranomaisluvat. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia vuokralaisen tiloissa ja lopettaa lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristölakien ja viranomaismääräysten vastaisen vuokralaisen toiminnan vuokranantajalle aiheuttamien velvoitteiden johdosta.

**14. Erimielisyydet**

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijaosapuolten välisin neuvotteluin, joissa käytetään tarvittaessa ulkopuolista sovittelijaa. Erimielisyydet voidaan viedä Pohjois-Savon käräjäoikeuteen, mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen.

**15. Sopimuksen irtisanominen**

Irtisanomisilmoitus on toimitettava vuokralaiselle kirjallisesti. Ilmoituksessa on mainittava irtisanomisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajankohta. Irtisanomisperuste ei saa olla vuokrasuhteessa noudatetun hyvän tavan vastainen tai vuokralaisen kannalta kohtuuton. Vuokralaisen irtisanominen on toimitettava kirjallisesti vuokranantajalle.