

Liikehuoneiston vuokrasopimus 577005010395

Osapuolet

Luonnos

Vuokranantaja	Pohjois-Karjalan Osuuspankki	Puhelin	
		Faksi	
Osoite	Koskikatu 9, 80100 JOENSUU	Y-tunnus	
Yhteyshenkilö		Puhelin	
Sähköposti			
Vuokranmaksutili		BIC	OKOYFIHH

Vuokralainen	Lieksan kaupunki	Hetu / Y-tunnus	
Osoite	PL 41, 81701 LIEKSA	Puhelin	
Yhteyshenkilö		Puhelin	
Sähköposti		Yht.henk. sähköposti	

Sopimuksen kohde

Kohteen nimi	Kiinteistö Oy Lieksan Liike- ja kulttuurikeskus	Osoite	Pielisentie 9, 81700 LIEKSA
Tilan käyttö		Pinta-ala noin	984,2 m ²
Sopimuskohteen yksilöinti 1/oma (pankkihuoneisto)			
Tietoja vuokrauskohteesta			

Vuokra-aika

Sopimus voimassa toistaiseksi	Alkamispäivä 1.1.2025	Päätymispäivä	Hallintaoikeus alkaa 1.1.2025	Maksuvelvollisuus alkaa 1.1.2025
Voimassaolon lisätieto Vuokrasopimus on aluksi määräaikainen seitsemän (7) vuoden ajan. Tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana vuokrasopimuksena ellei sitä kirjallisesti irtisanota 30.6.2031 mennessä. Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.				

Irtisanomisaika

Vuokranantajan puolelta irtisanomisaika on 6 kuukautta. Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä on 30.6.2031 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.	Vuokralaisen puolelta irtisanomisaika on 6 kuukautta. Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä on 30.6.2031 ja tämän jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä.
---	---

Vuokra

Huoneistosta on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	Arvonlisäverokanta 25,5 %	Vero/kk 3 378,91 €
Vuokra/kk 13 250,63 € (13,46 €/m ² /kk)	Verollinen vuokra/kk 16 629,54 € (16,90 €/m ² /kk)	
Erilliskorvaukset/kk	Verollinen erilliskorvaus/kk	
Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 5. päivänä	Vuokranmaksukausi 1 kk	Viivästyskorko Korkolain mukainen
Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkölaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan taloyhtiölle, ellei asiasta ole sovittu liitteessä toisin. Erilliskorvaukset vuokranantajalle on eritelty muualla sopimuksessa.		

Maksujen voimassaolo

Alkaen	Päättyen	Maksulaji	Tarkistustyyppi	Nettosumma/kk
1.1.2025	31.12.2031	721 lisävuokra alv 25,5 %	Indeksitarkistus	1 725,13 €
1.1.2025		721 vuokra liiketila alv 25,5 %	Indeksitarkistus	11 525,50 €

Liikehuoneiston vuokrasopimus 577005010395

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)		
Indeksillä tarkistettavat maksulajit		Nettosumma/kk	
721 lisävuokra alv 25,5 %		1 725,13 €	
721 vuokra liiketila alv 25,5 %		11 525,50 €	
Yhteensä		13 250,63 €	
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi 8 / 2024	Pisteluku 2323,0	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti Alkaen 1.1.2026. Tammikuu alkaen 2026, 100,00%.	
Tarkistusindeksikuukaudet: Lokakuu Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistus perustuu alkuperäiseen vuokraan ja perusindeksiin			
Tarkistuksen lisätieto			

Vakuus

Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi toimittaa vuokralainen vuokranantajalle kohtuullisen vakuuden. Vakuutta voidaan käyttää myös talo / kiinteistöyhtiön laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin käyttökorvausmaksuihin.				
Vakuuden arvo	Vakuuden kuvaus	Vakuuslaji	Viimeinen toimituspvm	Vanhenemis pvm
		ei vakuutta		

Muut ehdot

Investointivuokran tarkka taso määräytyy, kun lopulliset kulut ovat tiedossa.

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen suoraan energialaitoksen kanssa.

Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.

Vuokralaisella on oikeus ali- tai edelleenvuokrata tila ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut sekä ennallistamisvaateet määritellään erillisellä vastuunjakotaulukolla.

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

Huoneiston kunto

Vuokralainen on todennut, että huoneisto on vuokrasuhteen alkaessa sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnon ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. Vuokralainen hyväksyy huoneiston laitteineen siinä kunnossa kuin se nyt on, ellei tässä vuokrasopimuksessa tai liitteessä ole huoneiston kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä korjaus- ja muutostöistä ja hoitotoimenpiteistä muuta sovittu.

Vuokralaisen vastuu huoneiston kunnossapidosta ja vahingoittumisesta

Vuokrauskohteen kunnossapidosta vastataan erillisen vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokralaisen on lisäksi huolehdittava siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Huoneiston korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa korjaus- tai muutostyötä. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa tai teettää välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa tai teettää edellyttäen, että vuokranantaja on ilmoittanut siitä vuokralaiselle etukäteen.

Jos vuokranantaja haluaa suorittaa huoneistossa olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavan korjaus- tai muutostyön, vuokranantajan on ilmoitettava siitä vuokralaiselle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen työn aloittamista. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella on kuitenkin tämä oikeus vain, jos sanottu puute johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta seikasta.

Uudet verot ja maksut

Tämän sopimuksen tekemisen jälkeen mahdollisesti tulevat uudet verot ja viranomaisen määräämät maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus verosta tai maksusta, joka määrätään vuokrauskohteen kiinteistöille, lasketaan vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhteessa kiinteistön rakennusten koko huoneistoalaan.

Liikehuoneiston vuokrasopimus 577005010395

Arvonlisäveronvähennyksen palautus

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan valtiolle palautusta tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän. Palautus ja korvausvelvollisuus voi tulla kysymykseen esim. siitä syystä, että vuokralainen ei käytä tilaa sovitun käyttötarkoituksen mukaisesti vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Paikka ja aika JOENSUU 2.10.2024

Vuokranantaja Pohjois-Karjalan Osuuspankki

Vuokralainen Lieksan kaupunki

Allekirjoitus ja nimenselvennys

Allekirjoitus ja nimenselvennys