

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

korvaa REP 400

1. OSAPUOLET

A. VUOKRANANTAJA

Nimi Kokkolan kaupunki

Nimi

Osoite PL 43
67101 Kokkola

Y-tunnus tai syntymäaika 0179377-8 Puhelin 044-7809 008

Sähköposti klaus.kangas@kokkola.fi

Ensisijainen yhteydenottotapa Sähköposti

Vuokranantajan yhteyshenkilö Klaus Kangas

B. VUOKRALAINEN

Nimi Ykspihlajan Asukasyhdistys ry

Nimi

Osoite c/o Osuuskunta Yxpila
Satamakatu 18
67900 KOKKOLA

Y-tunnus tai syntymäaika 1628985-7 Puhelin 040 7022 604

Sähköposti outi.airola@hillagroup.fi

Ensisijainen yhteydenottotapa

Vuokralaisen yhteyshenkilö Outi Airola

2. VUOKRAUSKOHDE

Osoite Metsäkatu 7, 67900 Kokkola (koulurakennus)

(Vuokrattava kohde on merkitty tarkemmin liitteessä olevaan piirrokseen.)

Huoneiston numero (mikäli on)	Huoneiden lukumäärä	Pinta-ala noin m ²	2312
----------------------------------	------------------------	----------------------------------	------

(Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.)

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä
olevat muut tilat

Vuokralaisen käytössä olevat yhteiset tilat

Huoneiston kunnosta vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä sekä kunnossapidosta vuokrasuhteen aikana on sovittu erillisessä liitteessä.

Liitteen numero: 1

Huoneisto on uudiskohde tai kokonaan peruskorjattu, eikä huoneistossa ole käytön jälkiä.

Huoneisto on valokuvattu, ja huoneistosta otetut valokuvat ovat tämän sopimuksen liitteenä. Liitteen numero:

Kohteen energiatehokkuusvaatimuksista ja osapuolten asettamista tavoitteista on sovittu erillisessä liitteessä. Liitteen numero:

3. KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattu kohde vuokrataan yhdistys käyttöön.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot huoneiston käyttämisestä vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

4. VUOKRA-AIKA (valitse A- tai B-vaihtoehto)

A. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus alkaa sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Sopimuksen mukainen irtisanomisaika on vuokralaisella

kk ja vuokranantajalla

kk.

Hallinnan luovutusajankohta (pvm)

Sopimussakko hallinnan luovutuksen viivästymisestä:

€ / alkava viikko.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta hallinnan luovutuksen viivästymisen vuoksi.

Irtisanomisajan alkamispäivä on LHV:n mukainen.

Irtisanomisajan ensimmäinen mahdollinen alkamispäivä on (pvm)

Tämän jälkeen irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kalenterikuukauden viimeinen päivä.

Mahdollisesta sopimuksen ennakaisesta päättämisestä on lisäksi sovittu erikseen seuraavalla tavalla

B. Määräaikainen sopimus

Määräaikainen sopimus alkaa (pvm)

1.1.2024

ja päättyy (pvm)

31.12.2033 (Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 6 kuukauden irtisanomisajalla, mikäli kumpikaan osapuoli ei irtisano sopimusta määräaikaisen sopimuksen päättämiseen mennessä.)

Hallinnan luovutusajankohta (pvm)

Sopimussakko hallinnan luovutuksen viivästymisestä:

€ / alkava viikko.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta hallinnan luovutuksen viivästymisen takia.

Määräaikaista sopimusta ei voida irtisanoa kesken vuokratukauden.

5. VUOKRA (valitse A-, B- tai C-vaihtoehto)

A. Vuokralaiselta peritään kokonaisvuokraa.

Tilasta perittävä kokonaisvuokra on € /kk.

Vuokranmaksukausi on 1 kuukausi.

Kokonaisvuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

B. Vuokralaiselta perittävä vuokra jaetaan pääoma- ja ylläpitovuokraan.

Tilasta perittävä **pääomavuokra** on € /kk.

Pääomavuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Ylläpitovuokra on € /kk.

Ylläpitovuokrassa veloitettavia ylläpitokuluja ovat kirjanpitoasetuksen kiinteistökaavassa (KPA 1:4.1 §) määritellyt kiinteistön hoitokulut.

Vuokranmaksun yhteydessä suoritettavat erilliskorvaukset:

Vesimaksu

Vuokralaiselta peritään erillinen korvaus kulutetusta vedestä huoneistoon asennetun mittarin osoittaman kulutuksen mukaan. Vuokranantaja lähettää kerran vuodessa vuokralaiselle tasauskulun, josta käy ilmi todellinen vuosikulutus sekä kuinka paljon vuokralainen on velvollinen maksamaan tasausta tai oikeutettu saamaan hyvitystä.

Vuokralaiselta peritään erillinen korvaus kulutetusta vedestä työpisteiden lukumäärän perusteella.

Vesimaksu per työpiste on € /kk.

Muu peruste, mikä € /kk.

Autopaikkamaksu: € /kk.

Muu korvaus tai maksu, mikä € /kk.

Lisävuokra:

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, että huoneistossa tehdään ennen vuokrasuhteen alkamista liitteessä mainitut muutostyöt.

Muutostöiden rahoittamiseksi vuokralainen maksaa lisävuokraa liitteessä olevan maksutaulukon mukaisesti.

C. Vuokralaiselta peritään netto- eli pääomavuokraa.

Tilasta perittävä nettovuokra on 187,95 € /kk.

Vuokranmaksukausi on 1 kuukausi.

Vuokralla katetaan pääomakustannukset. Pääomavuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäprosentin mukaisesti.

Lisävuokra:

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, että huoneistossa tehdään ennen vuokrasuhteen alkamista liitteessä mainitut muutostyöt.

Muutostöiden rahoittamiseksi vuokralainen maksaa lisävuokraa liitteessä

olevan maksutaulukon mukaisesti.

6. VUOKRANMAKSUTILI JA VUOKRAN ERÄPÄIVÄ

Vuokranmaksutili (IBAN) FI78 8000 1500 6808 31

- Eräpäivä on LHV:n mukainen. Viivästyskorko on korkolain mukainen: %
- Muu eräpäivä: laskun mukaan Muu viivästyskorko: %

7. VUOKRAN KOROTTAMINEN

Pääoma- tai kokonaisvuokraa korotetaan

- vuosittain (pvm) prosentilla.
- vuosittain (pvm) eurolla.
- vuosittain 1.1. (pvm) elinkustannus indeksin mukaan.

Sopimuksen tekohetkellä perusindeksin pisteluku on 2318 (10/2023)

Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku.

- vuosittain (pvm) muulla perusteella. Muu peruste:

Ylläpitovuokra muuttuu ylläpitokustannusten muutosten mukaisesti.

Tämän sopimuksen kohdassa 5 mainittuja erilliskorvauksia korotetaan seuraavalla tavalla:

- Työpisteiden lukumäärän mukaista vesimaksua korotetaan vuosittain (pvm)

lukien todellisten veden käytöstä aiheutuneiden kustannusten muutoksia vastaavasti.

- Muulla perusteella perittyä vesimaksua korotetaan vuosittain (pvm)

Korotuksen peruste:

- Autopaikkamaksua korotetaan vuosittain (pvm)

Korotuksen peruste:

- Muun erilliskorvauksen korotus. Erilliskorvaus mistä:

Erilliskorvausta korotetaan vuosittain (pvm)

Korotuksen peruste:

8. VAKUUS

Tämän sopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus.

Vakuuden antaja Vuokralainen Vuokranantaja

Vakuus on asetettava ennen vuokratun tilan hallinnan luovuttamista viimeistään (pvm)

Vakuuden arvo ja laji

Vakuus, määrältään _____ €, maksetaan tilille

Vakuus, määrältään _____ €, talletetaan tilille

ja talletuksesta annetaan talletustodistus vakuudensaajalle.

Vakuus, määrältään _____ €, on maksettu käteisenä ja siitä on annettu kuitti.

Vakuudesta on annettu seuraavanlainen takaus:

Muu vakuus, mikä:

Vakuudesta kertyvä tuotto kuuluu tilinomistajalle. Käteisenä maksetulle vakuudelle ei makseta korkoa.

Vakuus on voimassa myös uuden vuokranantajan hyväksi. Vakuuden lajia voidaan vaihtaa kesken sopimuskauden osapuolten niin halutessa. Vaihdon yhteydessä vakuuden arvo ja realisointimahdollisuudet eivät kuitenkaan saa muuttua.

9. VUOKRAENNAKKO

Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa.

Vuokraennakon määrä _____ Vuokraennakon maksupäivä _____

Vuokraennakko hyvitetään

vuokrasuhteen ensimmäisistä vuokrista.

vuokrasuhteen viimeisistä vuokrista.

vuokrauksen aikana: vuokralainen ilmoittaa etukäteen, milloin hän haluaa hyödyntää maksetun ennakon.

10. YLLÄPITO

Ylläpitovastuu on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukainen.

Ylläpitovastuusta on sovittu toisin erillisessä liitteessä. Liitteen numero:

1

11. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa tehdä muutostöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaiselle on annettu lupa liitteessä _____ mainittuihin muutoksiin.

12. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Sopimusehtojen lisäksi tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) siihen tehtyine muutoksineen.

Tämä vuokrasopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin hänen oikeutensa vuokrata huoneisto perustuu.

Paikka ja päivämäärä Kokkola, 1.1.2024

Vuokranantajan allekirjoitus ja nimen selvennys

KOKKOLAN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö
Kaupunkitoimitilat

Klaus Kangas
Kaupunkitoimitilojen isännöitsijä

Vuokralaisen allekirjoitus ja nimen selvennys

Ykspihlajan Asukasyhdistys ry

Outi Airola

Tämän Liikehuoneiston vuokrasopimus lomakkeen täyttöohjeet ja yleiset sopimusehdot ovat jatkosivuilla.

LUONNOS

TÄYTTÖOHJEET

1 A. Vuokranantaja/vuokranantajat

Jos vuokrattavalla kohteella on useampi kuin yksi omistaja, esimerkiksi aviopuolisot, tai omistajana ei ole yritys, vuokranantajaksi merkitään molemmat/kaikki yhteisomistajat. Vuokranantajasta tulee täyttää vaadittavat tiedot.

1 B. Vuokralainen/vuokralaiset

Jos vuokralaisia on useampia, molemmat/kaikki tulee merkitä vuokralaisiksi ja heistä tulee täyttää vaadittavat tiedot.

2. Vuokrauskohte

Pinta-ala

Riittävää on, että pinta-ala merkitään yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Tarkemmat mittaushjeet löytyvät RT-kortistosta (Rakennusten tilavuuden laskenta, RT 120.12, standardi SFS 2460).

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevat muut tilat

Kohtaan merkitään muut vuokralaisen käytössä olevat tilat, esimerkiksi ullakkokomero, kellarikomero, autopaikka tai autotalli.

Merkitään, jos esim. huoneiston osaa käytetään vastaanottotilana, liikkeenä, toimistona tai ateljeena, taikka jos osalla huoneistoa on muu ammatin, liikkeen, toimen tai harrastuksen harjoittamisen edellyttämä käyttötarkoitus.

Kunto ja kunnossapito

Sopimuksen osapuolten kannattaa ennen sopimuksen solmimista yhdessä tarkastaa vuokrattavan huoneiston kunto. Tarvittaessa kannattaa käyttää ulkopuolista asiantuntijaa. Tarkastuksen tulos kannattaa dokumentoida. Jos huoneiston kunnossapidosta on sovittu erillisessä liitteessä, merkitään rasti ao. ruutuun.

3. Käyttötarkoitus

Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa tilan käyttötarkoitus on tärkeää sopia yksiselitteisesti. Käyttötarkoitus tulee yksilöidä siten, että se kuvaa mahdollisimman tarkasti sitä toimintaa, jota vuokratessa tilassa aiotaan harjoittaa.

4. Vuokra-aika

Lomakkeesta valitaan joko kohta Toistaiseksi voimassa oleva sopimus tai kohta Määräaikainen sopimus.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy irtisanomisen perusteella irtisanomisajan kuluttua. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu, jollei toisin ole sovittu. Jos irtisanomisajan alkamispäivästä halutaan sopia toisin, valitaan lomakkeesta kyseinen kohta ja tästä sovitusta ajankohdasta lasketaan lainmukainen irtisanomisaika.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen solmimiselle ei aseteta mitään ehtoa eikä sopimuksen kestolle ole asetettu enimmäisaikaa. Sopimuksen alkamispäivä on sopimuksen allekirjoituspäivä, ellei muuta alkamispäivää ole sovittu. Hallinnan luovutuspäiväksi merkitään se päivä, jona huoneisto vapautuu vuokralaisen käyttöön.

5. Vuokra

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat käytännössä sopia vapaasti vuokran määrästä. Ainoa vuokran määrää rajoittava tekijä on yleinen vaatimus vuokran kohtuullisuudesta.

Liikehuoneiston vuokra voidaan sopia perittäväksi brutto- eli kokonaisvuokrana, netto- eli pääomavuokrana tai jaettuna vuokrana, jolloin pääomavuokra ja ylläpitovuokra peritään erikseen.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan vuokrasuhteeseen uusi vero tai maksu, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään.

A. Vuokralaiselta peritään kokonaisvuokraa

Kokonais- eli bruttovuokra on vuokralaisen tilasta maksama kokonaisvuokra, joka koostuu korvauksista sidotulle pääomalle sekä ylläpidon kustannuksista.

B. Vuokralaiselta perittävä vuokra jaetaan pääoma- ja ylläpitovuokraan

Jaetun vuokran sopimuksessa vuokralaiselta perittävässä vuokrassa on eroteltu pääomavuokra ja ylläpitovuokra. Ylläpitovuokralla katettavat menot määritellään sopimuksessa.

Ylläpitovuokrana veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Vuokralaisella on oikeus tulla kuulluksi kiinteistön ylläpidon tasosta päätettäessä. Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta.

Vuokranantajan tilintarkastaja antaa tilinpäätöksen yhteydessä lausunnon kirjanpidon oikeellisuudesta ja luotettavuudesta sekä perittyjen ylläpitovuokrien määrästä verrattuna kirjanpidossa toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Erilliskorvaukset

Kokonaisvuokrasopimuksessa ja jaetun vuokrasopimuksessa voidaan sopia erillisveloitettavista korvauksista, jotka on yksilöitävä sopimuksessa. Samalla on myös mainittava erilliskorvausten peruste.

C. Vuokralaiselta peritään nettovuokraa

Nettovuokralla katetaan vuokrauksen pääomakustannukset sekä yleensä pääoman erilliskustannukset. Nettovuokrasta sovittaessa on sovittava samalla ylläpitovastuun jäämisestä vuokralaiselle.

6. Vuokranmaksutili ja eräpäivä

Vuokranmaksutili

Tili, jolle vuokralaisen tulee vuokra maksaa, merkitään kohtaan IBAN-muodossa.

Eräpäivä

LHVL:n mukaan vuokra on maksettava viimeistään toisena arkipäivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Eräpäivästä voidaan sopia myös toisin.

Viivästyskorko

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

7. Vuokran korottaminen

Pääoma- tai kokonaisvuokran korottaminen

Vuokran muutoksista voidaan sopia vapaasti vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Kun vuokraa korotetaan indeksin muutoksen mukaisesti, perusindeksinä käytetään sopimuksentekohetkellä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua tai sopimuksessa erikseen mainittua muuta pistelukua. Kunkin kuukauden indeksin pisteluku tulee tietoon seuraavan kuukauden 15. päivänä. Indeksit löytyvät Tilastokeskuksen internetsivuilta: www.tilastokeskus.fi.

Vuokraa voidaan korottaa myös muulla perusteella. Tällainen muu peruste on merkittävä sopimukseen. Perusteen pitää olla selkeä ja yksiselitteinen, jotta vuokralainen voi perusteen nojalla arvioida kuinka paljon vuokra tulee nousemaan. Jos esimerkiksi vuokra sidotaan taloyhtiön perimään hoitovastikkeen nousuun, kirjataan ehto sopimukseen siten, että ehdosta käy ilmi nouseeko vuokra samalla euromäärällä vai samassa prosentuaalisessa suhteessa kuin yhtiön hoitovastike.

Mikäli korotusperuste on sidottu yhtiön tekemään päätökseen, tulee vuokranantajan toimittaa vuokralaiselle ote yhtiön pöytäkirjasta.

Erilliskorvausten korottaminen

Jos vuokrasopimuksessa on sovittu lämmön, veden tai muun liikehuoneiston käyttöön kuuluvan etuuden korvaamisesta erikseen kulutuksen tai huoneistossa työskentelevien henkilöiden lukumäärän perusteella, korvauksen määrää voidaan korottaa kulutuksen kasvun tai henkilömäärän lisääntymisen perusteella.

8. Vakuus

Voidaan sopia, että kumpi tahansa tai molemmat sopijapuolet asettavat kohtuullisen vakuuden. Vakuuden määrä, laji ja toimittamispäivä tulee sopia sopimuksessa.

9. Vuokraennakko

Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan sopia vuokran perimisestä ennakolta yhdeltä tai useammalta vuokranmaksukaudelta. Vuokrasopimuksen ehtoja muutettaessa tai vuokralaisen vaihtuessa voidaan erityisestä syystä sopia vuokraa suoritettavaksi ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta.

Perityn ennakon hyvittäminen merkitään asianomaiseen kohtaan. Jos ennakko on esimerkiksi kahden kuukauden vuokra ja se hyvitetään ensimmäisistä vuokrista, vuokraa ruvetaan maksamaan kolmannen kuukauden alusta.

10. Ylläpito

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia vapaasti huoneiston kunnosta, kunnossapidosta sekä niihin liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista. Jos mitään ei erikseen sovita, vuokranantaja vastaa siitä, että huoneisto on kunnossa vuokrasuhteen alkaessa ja vuokrasuhteen aikana. Vuokralaisen on taas hoidettava hallitsemaansa huoneistoa huolellisesti.

Kunnossapitovastuu voidaan siirtää vuokralaiselle erillisellä ehdolla kokonaan tai osittain. Kunnossapitovastuu siirretään varsin tyypillisesti esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä vuokralaiselle siltä osin, kuin se on osakkaan vastuulla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen perusteella.

Kunnossapitovastuun jakautumisessa voidaan hyödyntää myös erillistä vastuunjakotaulukkoa.

11. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaiselle voidaan antaa lupa muutostöihin vuokrasopimuksessa tai erikseen pyydettyäessä. Kun vuokralaiselle annetaan lupa tehdä huoneistossa muutos- tai korjaustöitä, kannattaa samalla sopia siitä, miten muutos- tai korjaustyö tullaan suorittamaan (aikataulu, materiaalit, tekijät, valvojat ja laatutaso).

12. Päiväys ja allekirjoitus

Sopimus päivätään ja molemmat osapuolet allekirjoittavat sopimuksen. Sopimuksen allekirjoittajalla tulee olla oikeus edustaa tahoa, jonka puolesta hän sopimuksen allekirjoittaa, joko asemansa (toiminimen kirjoittamiseen oikeutetut) tai valtuutuksen perusteella.

LUONNOS

YLEISET SOPIMUSEHDOT

1. Arvonlisävero

Jos huoneiston vuokraamisesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, lisätään arvonlisävero vuokraan kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveroprosentin mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattua tilaa arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki aiheutuvat vahingot, jos hän rikkoo sopimusta tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä, vuokralainen korvaa myös, jos hänen seuraajansa aiheuttaa vahingon eikä vuokralainen ole siirtänyt sopimusta.

2. Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä.

Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi, sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava siitä, ettei vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Huoneiston käyttöä olennaisesti haittaavista muutos- ja korjaustöistä on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta sen johdosta, että vuokranantaja tekee edellä mainittuja korjaus- tai muutostöitä.

3. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratuissa tilassa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa maalausta, tapetointia ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista. Jos vuokralainen saa luvan tehdä huoneistossa muutos- tai korjaustöitä, on tätä ennen sovittava kirjallisesti työn ja materiaalien korvaamisesta. Vuokralaisen tulee sovittuna ajankohtana antaa vuokranantajalle mahdollisuus tulla tarkastamaan tehtyjä muutos- tai korjaustöitä. Samoin on sovittava korvaamisen ajankohdasta sekä erityisen tarkasti siitä, miten muutos tai korjaustyö tullaan suorittamaan (aikataulu, materiaalit, tekijät, valvojat, laatutaso).

Mikäli vuokralainen on vuokranantajan luvalla suorittanut huoneiston arvoa kohottavia muutos- tai korjaustöitä, on vuokranantajan korvattava ne siten, kuin vuokralaisen kanssa on sovittu.

Vuokralaisen muutostöitä suunniteltaessa ja lupaa myönnettäessä on huomioitava myös asetetut ekotehokkuusvaatimukset. Jo lupavaiheessa on selvitettävä mahdollisuus purkujätteiden kierrättämiseen tai asianmukaiseen hävittämiseen. Lupavaiheessa on määriteltävä myös mahdolliset ekotehokkuusvaatimukset laite- ja materiaalivalinnoille, kuten myös ekotehokkaiden toteutustapojen varmistaminen esimerkiksi urakasuorituksen valvonnan avulla.

4. Vakuutukset

Vuokralaisella on velvollisuus vakuuttaa huoneistossa ja kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralaisen ottama vakuutus ei kuitenkaan vähennä vuokralaiselle liikehuoneistojen vuokraamisesta annetun lain mukaan tulevaa oikeutta saada korvausta.

5. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä ehto koskee myös liikkeen luovutusta.