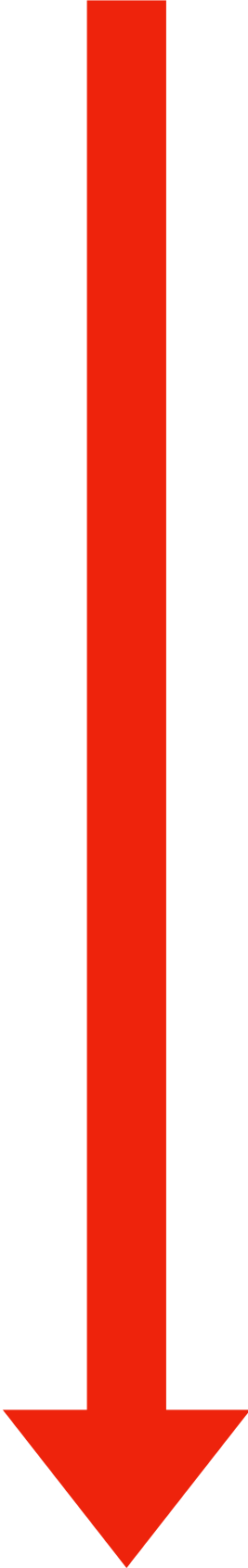




HOW TO RENT BUSINESS PREMISES

**7 STEPS TO
RENTING
BUSINESS
PREMISES**

- 
- 1. Define your needs for the premises**
 - 2. Find out your legal obligations**
 - 3. Define your budget**
 - 4. Find a suitable location**
 - 5. Search and visit**
 - 6. Negotiate rental terms & check documents**
 - 7. Sign a rental contract**



CONTENT OF THIS GUIDE

1. Your needs for business premises
2. Find the right location
3. Rental contracts and legal rights & obligations
4. Funding
5. Different kinds of business premises
 - Restaurants & cafés
 - Small shop
 - Wellbeing services
 - Offices
6. Think alternatives
7. Searching for business premises
8. Useful links

Photo: Sanni Siira

START
UP REF
UGEES



YOUR NEEDS FOR BUSINESS PREMISES

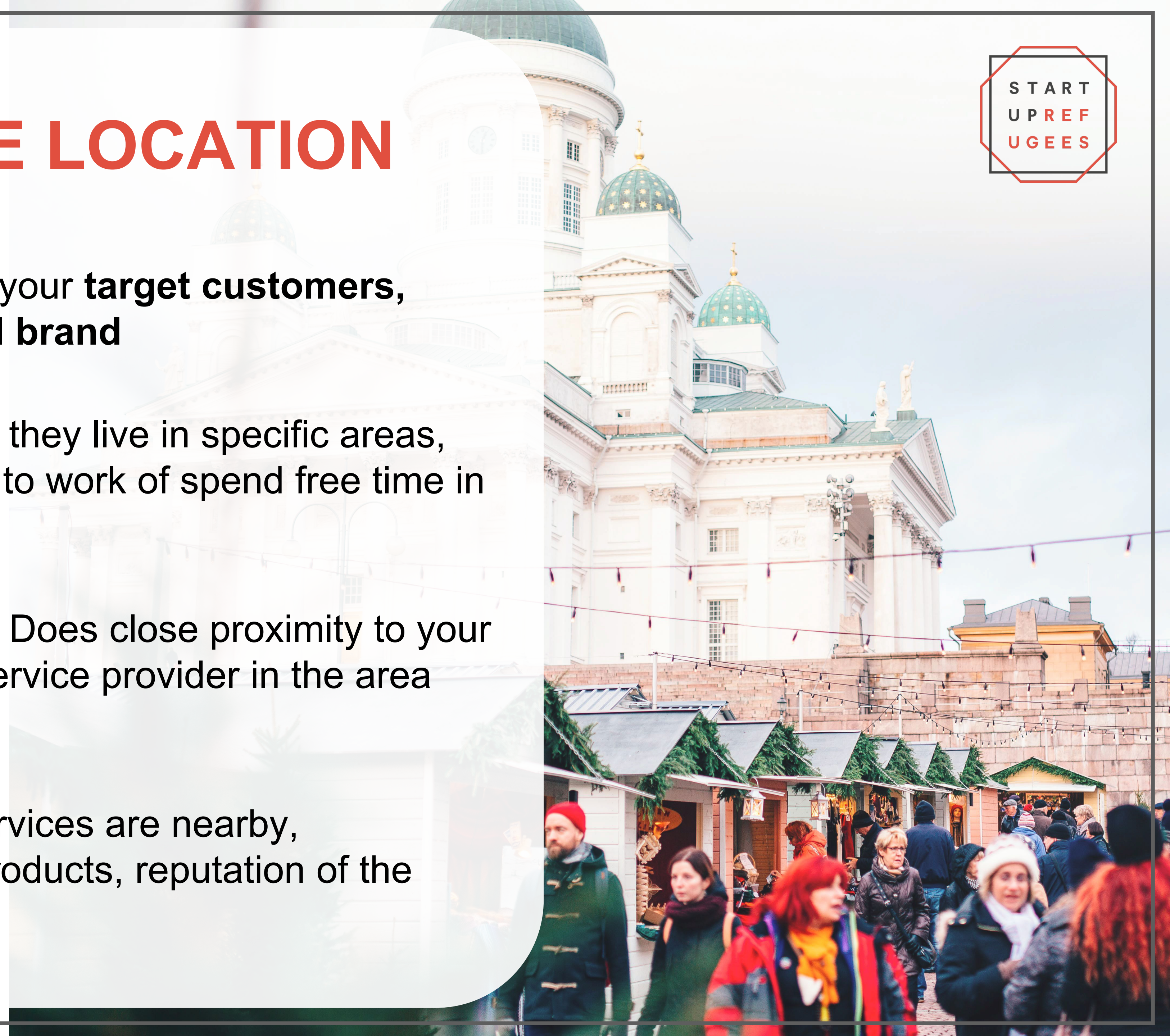
- Customer space
- Serving fresh products
- Storage room - quantity of stock and type of products (e.g. need for cold storage)
- Machinery and intensive production chains
- Need for office & working space
- Parking area & logistics
- Location

Photo: Sanni Siira



FIND A SUITABLE LOCATION

- A suitable location depends on your **target customers, business model, strategy and brand**
- **Who are your customers?** Do they live in specific areas, use cars or public transport, go to work or spend free time in specific locations?
- **Where are your competitors?** Does close proximity to your competitors or being the only service provider in the area serve your strategy the best?
- **Other aspects?** What other services are nearby, accessibility, logistics of your products, reputation of the area



TERMS OF A RENTAL CONTRACT

- **The permission to use the space for intended business activity**
- **The payment of electricity, water and heating:** Can be part of the rent or an additional cost. The payment can be a fixed monthly price or paid according to usage.
- **Length of the contract and the notice period for termination** (see following slides).
- **Rent deposit:** amount of money paid as deposit when starting the contract, usually worth of the rent of 1-3 months. You will get back the rent deposit after finishing the contract without any violations or damages to property.
- Get a translation if you are unsure of understanding the terms of the contract.



LENGTH OF THE CONTRACT

- **Fixed term contract:** Has a specified ending date and can be terminated only on a date to special cases mentioned in the law (e.g. 1.1.2021–1.1.2023):
 - Good when you want to continue your business activities in the same location for a longer time
 - Requires stable business activity and finances
- **Continuous contract:** Does not have a specified ending date and can be terminated flexibly by both of the parties of the agreement
 - Good when your business is flexible regarding location needs



LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja

Nimi		Y-tunnus tai syntymäaika
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Vuokranantajan yhteyshenkilö	Puhelin	Sähköposti

Vuokralainen

Nimi		Y-tunnus tai syntymäaika
Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Vuokralaisen yhteyshenkilö	Puhelin	Sähköposti

2. VUOKRAUSKOHDE

Lähiosoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Vuokrattavat tilat		Pinta-ala noin m ²

- Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.
- Vuokran määrittelyssä ei ole käytetty perusteena ainoastaan pinta-alaa.
- Vuokrauskohte on merkitty liitteessä _____ olevaan piirrokseen.

Yhteisten tilojen käytössä olevat yhteiset tilat	Yksinomaan vuokralaisen käytössä olevat muut tilat
--	--

Käyttötarkoitus

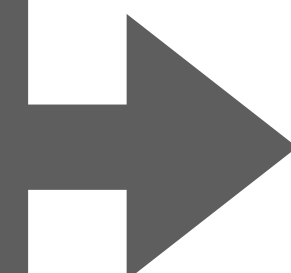
- Vuokralainen sitoutuu noudattamaan yllä mainittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan yllä määriteltyä toimintaa.
- Käyttötarkoituksesta ja sovitusta toiminnasta ei saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.
- Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä.
- Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen tilojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on.

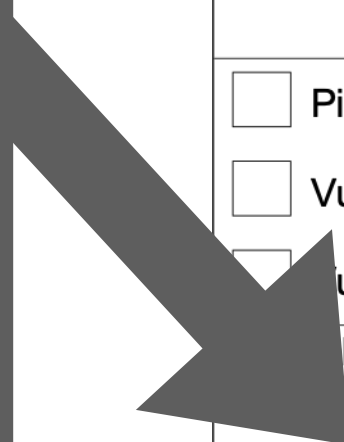
Huoneiston kunnosta vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä on sovittu liitteessä _____.

Huoneiston ylläpidosta vuokrasuhteen aikana on sovittu liitteessä _____.

Information and contact details of the tenant and landlord



Permission and regulation to use the premises for the intended business activity



Agreement on the condition of the property



Agreement on possible changes or renovations to the property

Length of the contract and conditions for termination

Rental price, payment and terms of increasing rent

3. MUUTOSTYÖT

<input type="checkbox"/>	Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustyötä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.
<input type="checkbox"/>	Vuokralaiselle on annettu lupa liitteessä _____ mainittuihin muutoksiin.
<input type="checkbox"/>	Sopimuspuolet ovat sopineet, että huoneistossa tehdään ennen vuokrasuhteen alkamista liitteessä _____ mainitut muutostyöt.
<input type="checkbox"/>	Muutostöiden rahoittamiseksi vuokralainen maksaa lisävuokraa liitteessä _____ olevan maksutaulukon mukaisesti.

4. VUOKRA-AIKA

<input type="checkbox"/>	Toistaiseksi voimassa oleva sopimus	Alkamispäivä	
Irtisanomisaika vuokralaisella _____ kk ja vuokranantajalla _____ kk.			
Sopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on _____.			
Sopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.			
<input type="checkbox"/>	Määräaikainen sopimus	Alkamispäivä	Päätymispäivä
Sopimuksen jatkamisesta nyt sovitun vuokrankauden päätyttyä on ilmoitettava _____ kuukautta ennen vuokrankauden päättymistä.			

5. VUOKRA

Euro / kk	Vuokranmaksukausi		
	<input type="checkbox"/> Kalenterikuukausi	<input type="checkbox"/> Muu, mikä	
<input type="checkbox"/>	Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi.		
<input type="checkbox"/>	Sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.		
Eräpäivä	Viivästyskorko		
<input type="checkbox"/> LHVL:n mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä	<input type="checkbox"/> Korkolain mukainen	<input type="checkbox"/> Muu, mikä	
Vuokranmaksutili (IBAN)			
Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen (esim. vesi-, sähkö- ja autopaikkamaksu)			

6. VUOKRAN KOROTTAMINEN

<input type="checkbox"/>	Vuokraa korotetaan vuosittain indeksin mukaisesti, kuitenkin vähintään _____ prosenttia.	Vuokra sidotaan	
<input type="checkbox"/>	Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi	<input type="checkbox"/> Elinkustannusindeksi	<input type="checkbox"/> Muu, mikä
	Pisteluku	Tarkistusajankohta/-kohdat	



7. VUOKRAENNAKKO

<input type="checkbox"/> Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa	Ennakon määrä	Ennakon maksupäivä
Ennakko hyvitetään	<input type="checkbox"/> Ensimmäisistä vuokrista	<input type="checkbox"/> Viimeisistä vuokrista

Rent deposit amount and terms

8. VAKUUS

<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus.	Vakuus ja sen arvo	Viimeinen toimituspäivä
Vakuuden antaja	<input type="checkbox"/> Vuokranantaja	<input type="checkbox"/> Vuokralainen

9. HUONEISTON VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestyshuoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty ja määrätty.

Terms of changing tenant or sub-leasing

10. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHVL 482/95). Tämä sopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena samanasaisena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä	Liitteet
Vuokranantajan allekirjoitus ja nimenselvennys	Vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys

Date, place and signatures from both parties

Allekirjoitukset molempiin kappaleisiin erikseen.



TIPS FOR NEGOTIATIONS

- **Upcoming construction work:** Ask for a certificate from the property maintenance company of scheduled constructions
- Negotiate a clause for 'force majeure' -situations
- Negotiate a reasonable penalty for terminating contract (if fixed term)
- Agree to the primary use of the space and the responsibilities of making renovations inside the space



LEGAL RIGHTS & OBLIGATIONS



- **Right to know the truthful condition of the property before signing contract.** If a relevant property defect which was impossible to detect by *a normal premises inspection* is found after the handing over of the premises, the tenant has the right to terminate the contract
- Right to conduct business as defined in the rental contract
- Right for a notice period (3 months unless defined in the contract) before termination of a contract by the landlord
- Right to terminate contract if the property becomes a health risk (e.g. damage in the building, air contamination)
- Right to be notified of not urgent renovations 6 months prior. If a renovation is considered urgent and necessary to avoid health risk or property damage, the landowner can start the renovation without the consent of the tenant

LEGAL RIGHTS & OBLIGATIONS

- **Obligation to conduct only the intended business activity as defined in the rental contract:** This includes also the specific regulations and agreements made by other parties such as the property management company, the building control authority etc.
- Responsible for damages to property which are made on purpose or due to negligence
- Usually obliged to have a property insurance that is suitable for the intended business activity
- Responsibility to follow business specific regulations (food production, heavy production, chemicals, environmental issues & waste management)



RISKS IN RENTING PREMISES

- Rental costs can easily be a big percentage of your budget
- Choosing the wrong location can affect your sales and reputation
- Having a fixed term contract might leave you stuck with unsuitable business premises for a long time without ability to end it
- Damages in property are expensive costs - make necessary insurance agreements



START
UP REF
UGEES

CAFÉ OR RESTAURANT



CAFÉ & RESTAURANT PREMISES

- Who is your target customer? Where are they? - **location is important**
- **Do background research on the area:** How many restaurants are there already? Would there be enough customers for you, too? E.g. you can find information online how many people live in the area
- **Suitable facilities:** kitchen, customer toilets, personnel space, waste management. Maximum capacity & take-away options
- **Accessibility:** Street-level entrance, (parking)



Photo: Sanni Siira

PERMISSIONS

Before signing a contract:

- **Contact your local building control authority** (Rakennusvalvonta): verify the use of the premises can be used for food production and sales. (Helsinki authority: [link](#))
- If changes need to be made, **get permission** from the building control authority and contact the landlord
- Talk with **the housing company** (taloyhtiö) about the useage of the premises (There can be restrictions e.g. for noise, terrace use, a smoking area, opening hours)

CAFÉ & RESTAURANT PREMISES —

START
UPREF
UGEES



PERMISSIONS

After signing a contract:

- Register in your local food authority ([Ruokavirasto](#)) as a food establishment (4 weeks before starting sales)
- **MANDATORY:** Plan self-monitoring on hygiene and health regulations (More information: [link](#))
- Check what other licenses you need (e.g. alcohol retail trade license from [avi.fi](#))

CAFÉ & RESTAURANT PREMISES —

START
UPREF
UGEES





KITCHEN REQUIREMENTS

- **Safety:** Safety plan, fire blankets, fire extinguisher, smoke detector
- **Waste management:** Safely separated from food, frequent emptying, grease separation drain
- **Cool storage:** specific temperatures for meat, dairy products and frozen products
- Separation of allergy sensitive products and of different meat products
- **Enough water sinks:** separate for washing food, hands and dishes

CAFÉ & RESTAURANT PREMISES —



FACILITIES

- Separate dressing room and toilet for employees
- Toilet facilities for customers (if max capacity over 6) - number of toilets according to customer capacity
- Separated storage for cleaning equipment
- Close by waste collection point
- Separated smoking area
- Further information for new restaurant owners [here](#) (NewCo Helsinki)



— CAFÉ & RESTAURANT PREMISES



Photo: Gegi Ekin

START
UP REF
UGEES



OPENING A SHOP

KALENTERI	23 € 1492
TAIDEPRINTTI	29 € 1491
PostiKORTTI	2,80 1491
(maalans) Kappi kinkki	
leivettaloo	

SHOP PREMISES

- **Logistics:** Possibility for easy and fast offloading of your products and supplies. A large quantity of stock and heavy products usually require a back entrance with a loading dock
- **Accessibility for customers:** elderly or handicapped people, parents with baby strollers and other people with limited mobility, especially if they are important customer groups for you
- **Suitable facilities:** space for counter desk, product shelves, back room for personnel, storage room

Photo: Mia Hyvärinen



SHOP PREMISES

- **Location depends on your target customers and types of products you sell**
- **The type of products:** Can define where is the best location (e.g. design stores locate usually close to each other), heavy products need big parking space and back entrance (e.g. furniture stores)
- **Kiosks, small food shops:** close to public transport networks and on busy streets
- **Design shops, other specialty products:** on shopping streets or shopping malls in the city centre
- **Specific equipment stores:** can be further away from city centre - on central road connections and with parking possibility

Photo: Mia Hyvärinen



PERMISSIONS

- **Renovations in the premises:** talk to your landlord before signing the contract, contact building control authority
- **Storage space:** Meat, dairy and frozen products have specific temperature requirements (For more information, Food Authority: [link](#))
- Selling alcohol and tobacco products require a license
- Waste management
- Security risks & theft prevention



— SHOP PREMISES



START
UP REF
UGEES



WELLBEING SERVICES

WELLBEING SERVICE PREMISES

- Take care of necessary and comfortable hygiene and suitable space for customers and service personnel
- Furniture that is easy to clean, cleaning equipment is stored in a separate space (e.g. cleaning closet)
- **Customer facilities:** Space for customers' clothes and changing rooms if necessary, separate waiting room if needed and toilet facilities
- Suitable air ventilation for the business activity



SAFETY & HYGIENE

- Wellbeing services can include many different fields of business, which all can have **specific requirements**
- **Safe handling of chemicals:** e.g. storage of flammable cosmetics and hygiene products (more information, visit [Finnish Safety and Chemicals Agency](#))
- **Environmental regulations:** e.g. safe waste management (more information, visit [Regional State Administrative Agency](#))



— WELLBEING SERVICE PREMISES



THINK OF ALTERNATIVES

- **Home production and delivery:** What can you produce at home? (Check regulations, e.g. food production)
- **Sell your products in existing facilities** like a café or a **shop-in-a-shop:** a stand, theme area or a sales booth in a bigger retail store or shopping centre
- **Pop-up** and seasonal sales
- **Sell online:** in stead or in addition to a physical store; more and more items are bought through online stores only, which way do your target customers prefer?
- **Collaborate** with other businesses
- **Use shared office spaces or share a warehouse**



COWORKING OFFICES



Photo: Mothership of work, <https://mow.fi/en/>

COWORKING OFFICES

- Office hotels and co-working spaces where you can rent a table or an office room
- Can include other services: negotiating rooms, mail box, reception services where someone is always able to answer the phone even when you would be serving a customer elsewhere
- Usually a monthly fee with fixed or tailored services
- Benefits of a coworking space: networking with other entrepreneurs happens naturally - peer support, easier to make business partnerships
- **Helsinki:** [Mothership of Work](#), [Mesta Coworking](#), [Sofia Future Farm](#), **Oulu:** [Njetworking Inn](#), **Rovaniemi:** [Y-North](#)



START
UP REF
UGEES

POP-UP SALES



POP-UP & SEASONAL SALES

- Easy way to get started
 - Low risk / small investment
 - Testing your product
 - Marketing and visibility
 - Sales income for your future
- Usually seasonal shopping stands or cabins are rented out by the city, different large-scale events or shopping malls



Photo: Julias Töyrylä



FUNDING OPTIONS

- **Make a sub-contract with another company or rent a space together with another business owner. Be creative:** You can join forces with a very different type of a business that has the same target customer groups as you, e.g. beauty salon & flower shop, street wear store & café-bar
- **Start your business without renting premises** to be able to: 1. estimate your monthly income, 2. save money for the first months of the rent in advance
- **Different sources for financial support / startup financing:** starttiraha, bank loans, external investment



SEARCHING FOR BUSINESS PREMISES

- **Contact a real estate agent**
- **Websites:** [Toimitilat.fi](https://www.toimitilat.fi), [Turku toimitilat](https://www.turku.toimitilat.fi), [Oikotie.fi](https://www.oikotie.fi), [Kauppalehti.fi](https://www.kauppalehti.fi), [Tiloja.fi](https://www.tiloja.fi), [Nettivuokraus.com](https://www.nettivuokraus.com), [sponda.fi](https://www.sponda.fi)
- **Pop-up spaces & open air market stands are usually rented by the municipality**
- **You can also buy business premises:** check also businesses for sale, retiring entrepreneurs might be selling also business premises ([yritysporssi.fi](https://www.yritysporssi.fi), [yrityskauppa.fi](https://www.yrityskauppa.fi), [omistajanvaihdosseura.fi](https://www.omistajanvaihdosseura.fi), [tori.fi](https://www.tori.fi))



LINKS

- A Guide to starting a restaurant or café: [Restaurant Business ABC \(NewCo Helsinki\)](#)
- The authority to contact for regulations regarding food production: [Finnish Food Authority](#)
- More information on environmental and health regulations (e.g. alcohol and tobacco sales): [The National Supervisory Authority for Welfare and Health](#) (Valvira)
- More information on heavy production, safety and chemical safety: [Finnish Safety and Chemicals Agency](#)
- Law on renting business premises (in Finnish only): [Finlex](#)
- Information on renting premises: [Expat Finland](#), [Yrittäjät](#)
- Guides to office space renting: [Sponda.fi](#)

