

(6)

Vuokranantaja

VAV Asunnot Oy, y-tunnus 06409157, osoite Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja).

Vuokralainen

Vantaan kaupunki, Tilakeskus, osoite Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen).

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin tilakeskukselle sosiaali- ja terveystoimen käyttöön vuokrattavat asunnot osoitteessa Martinlaaksonkuja 2b, 01620 Vantaa. Kiinteistöstä vuokrataan erityisryhmäasuntoja 15 kpl kehitysvammaisille ja asunto A1 yhteiseksi ryhmätoimintatilaksi. Asuntojen pinta-ala on yhteensä 575,2 m² ja niihin kuuluvat palvelutilat yhteensä 69,6 m² (1. krs:n varasto/inva, apuvälinetila sekä henkilökunnan sosiaalitilat). Ryhmätoimintatila - joka vuokrataan tavallisena asuntona - pinta-ala on 67,1 neliötä. Liitteenä huonetilaluettelo.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämän vuokrasopimuksen mukaisten tilojen rakentamiseen on saatu korkotukilainaa ja investointiavustusta. Siksi vuokratut tilat ja tämä vuokrasopimus ovat Vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetun lain (604/2001) ja Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) säännösten ja määräysten alaisia.

Edellisestä johtuu, että vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot sopijapuolten välillä määräytyvät osaksi noiden lakien ja osaksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/481) mukaisesti, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu tai määrätty.

Mahdolliset muutokset sopimukseen pitää tehdä kirjallisesti.

Vuokrakausi

Osapuolet toteavat ja sopivat, että vuokrakausi on vähintään kaksikymmentä (20) vuotta ja sopimuksen alkamisaika on 31.1.2018. 15 erityisryhmän asunnon hankintakustannusten sisältämä arvonnlisäveron vähennysoikeus edellyttää vähintään kymmenen vuoden vuokra-aikaa ja asunnoille myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myön-

(6)

tämä erityisryhmän investointiavustus kahdenkymmenen vuoden vuokra-aikaa päätöksen mukaisessa erityisryhmän asuinkäytössä. Jos vuokra-aika päättyy ennen kahdenkymmenen vuoden vähimmäisaikaa, sitoutuu Vuokralainen maksamaan Vuokranantajalle vuokrasopimuksen irtisanomisesta johtuvat kustannukset. Irtisanomisajankohdasta riippuen irtisanomisen kustannus on joko rakennuskustannusten sisältämää arvonnlisäveroa tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämää erityisryhmän

investointiavustusta. Asunnon A1 (yhteinen ryhmätoimintatila) rakentamiskustannuksista ei ole vähennetty arvonlisäveroa eikä siihen tilaan ole saatu investointiavustusta, joten asunnon A1 osalta sopimus voidaan päättää AHVL:n säännösten mukaan.

Vuokran määrä

Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13 §:n määräyksiin. 15 erityisryhmän asuntoa vuokrataan verollisina. Vuokrattavista tiloista perittävä asuntojen kokonaisvuokra on sopimuksen alkaessa 10 056,80 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 1 946,48 euroa. Jälleenvuokrauksen alkuvuokra on asuinnoissa 14,10 €/m²/kk.

Asunto A 1, joka vuokrataan ryhmätoimitilaksi, vuokra määräytyy asuinhuoneiston vuokran mukaisena ollen vuokrasuhteen alussa 849,42 €/kk eli 14,52 €/jm²/kk huoneiston jyvitetuille 58,5 neliöille. asunnon vuokra ei sisällä vesimaksua, joka peritään käyttökorvausmaksuna. 1.3.2018 vesimaksu on 16,- per asukas ja sopimuksen alkaessa 15,- euroa per asukas.

Vuokran tarkistus

Tämän sopimuksen tarkoittamaa vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.3. Tarkistus perustuu korkotukilain (604/2001) 13 §:ään. Korotusmenettelyssä noudatetaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 32 §:n mukaista menettelyä.

Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä Vuokranantajan tilille FI18 5000 0120 2250 98.

Muut korvaukset

3 (6)

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi. Sopimuksen liitteenä on Vuokralaisen ja Vuokranantajan välinen vastuunjakotaulukko.

Mikäli rakennuksissa on Vuokralaisen omasta liiketoiminnasta johtuen tarvetta tehdä muutoksia, Vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Kustannuksiin sisältyvät rakennuttamis-, investointi- ja rahoituskustannukset ja ne veloitetaan Vuokralaiselta kokonaiskustannukset kattavalla kertakorvauksella tai erikseen sovittavalla määräaikaisella erillisvuokralla. Korvausmenettely on sovittava ennen muutostöiden aloittamista.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Jälleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus jälleenvuokrata asuintiloja asiakkailleen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/481) mukaisin vuokrasopimuksin. Lisäksi Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata käyttöönsä tulevia muita tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille. Tiloja edelleen vuokrattaessa Vuokralaisen tulee noudattaa asukasvalinnoissa ja vuokran määräytymisessä korkotukilain (604/2001) säännöksiä.

Vuokralaisen on ilmoitettava jälleenvuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen jälleenvuokrasuhde ja jälleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

4 (6)

Jälleenvuokraajien aiheuttamien vahinkojen vastaaminen

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 59 §:n mukaisesti myös jälleenvuokraajien osalta.

Korjaukset ja muutokset

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.

Kustannus- ja korjausvastuista yleisesti

Osapuolet sopivat, että mikäli syntyy erimielisyyttä sellaisista asiakohdista, jotka eivät ole määritelty joko tässä sopimuksessa tai lainsäädännössä koskien vuokrattavien kohteiden kunnossapitoa, korjauksia tai muuta sellaista seikkaa, osapuolet sitoutuvat aina neuvotellen ratkaisemaan mahdolliset erimielisyytensä. Neuvotteluista tulee laatia muistio, joka liitetään tähän pääsopimukseen. Muistiossa on viitattava pääsopimuksen tarkoittamaan asiakohtaan, jota muistio koskee.

Isännöinti- ja huoltopalvelut

Vuokranantaja vastaa kohteen isännöinnistä ja ylläpidosta, ellei toisin kirjallisesti sovita. Isännöinti käsittää kiinteistön hallinnolliset tehtävät, taloushallintoon liittyvät tehtävät, sekä kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnan ylläpitämiseen liittyvät tehtävät. Isännöintitehtäviin ei kuulu asuntojen vuokraukseen liittyviä tehtäviä. Ne kuuluvat vuokralaiselle.

Kiinteistön huoltopalveluista laaditaan erilliset palvelukuvaukset. Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Muut määräykset Vuokralaisella on oikeus varata kiinteistöltä autopaikkoja. Paikoista maksetaan vuokranantajalle kuukausivuokraa, jonka peruste on sama kuin muissakin Vuokranantajan kiinteistöissä.

Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle tarvitsemansa määrän avaimia/kulunvalvonta-avaimia. Vuokralainen sitoutuu palauttamaan saamansa määrän avaimia/kulunvalvonta-avaimia vuokrasopimuksen

5 (6)

päätyessä. Mikäli Vuokralainen ei palauta kaikkia avaimia / kulunvalvonta-avaimia, vastaa se uusien avaimien/kulunvalvonta-avaimien teettämisen ja lukkojen uudelleen sarjoittamisen aiheuttamista kustannuksista kuten myös kulunvalvonta-avaimien häviämisen johdosta tehtävistä muutostöistä.

Vuokrasopimuksen vakuus

Tämä vuokrasopimus ei sisällä vakuutta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömästi vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa yhden miehen välimiesmenettelyssä, jolloin välimiehen määrää Keskuskaupunkimarkkinin välityslautakunta.

Prioriteettijärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa juridista prioriteettisäännöstä, huomioiden sopimuksen tarkoittavan julkisen sektorin vuokrauskohdetta:

1. Laki vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604 ja Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281 ja niihin mahdollisesti liittyvät asetukset ja valtioneuvoston päätökset tai niiden sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

6 (6)

2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.
3. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.

Sopimuskappaleet Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla päivänä kuuta 2017

Tilakeskus VAV Asunnot Oy Vantaan kaupunki,

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

Pekka Wallenius
johtaja

Liite Huonetilaluettelo
Vastuunjakotaulukko