

Vuokranantaja	VAV Yhtymä Oy, y-tunnus 0640915-7, 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 Hakopolku 4, 01360 Vantaa. Kiinteistö on valmistunut vuonna 1983. Asuntoja kiinteistössä on 34 kpl ja ne varataan sosiaali- ja terveystoimen asiakkaille. Asuinpinta-alaa on yhteensä 1294 m ² . Asunnoista A1 (92 m ²) on varattu toimistokäyttöön ja se on vuokrattu omalla sopimuksella. Liitteenä huonetilaluettelo.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA on vapauttanut kiinteistön käyttö- ja luovutusrajoituksista ja samalla myöntänyt kiinteistölle purkuluvan 24.9.2013. Kaupungin kaavoituspäätökset määrittävät kohteen purkuaikataulun.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään asunnot vuokrattavassa kunnossa.

Mahdolliset muutokset sopimukseen pitää tehdä kirjallisesti.

Vuokrakausi	Osapuolet sopivat, että vuokrakausi alkaa 1.9.2019 ja on toistaiseksi voimassa. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.
Vuokran määrä	Vuokran määrä perustuu omakustannusvuokralaskentaan. Vuokrattavista tiloista perittävä asuntojen kokonaisvuokra on sopimuksen alkaessa 13.353,93 euroa kuukaudessa. Vuokra ei sisällä arvonlisäveroa. Jälleenvuokrauksen asuntovuokra on 10,98 €/m ² /kk.
Vuokran tarkistus	Tämän sopimuksen tarkoittamaa vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.3. Tarkistus perustuu kiinteistön kustannustason nousuun. 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 FI63 5000 0120 3282 72.
Muut korvaukset	Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

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.

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.

Jälleenvuokraajien aiheuttamien vahinkojen vastaaminen

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §: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 määritetty 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 asiakokhtaan, 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 kunnon 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 sen tarvitsemansa määrän avaimia/kulunvalvonta-avaimia. Vuokralainen sitoutuu palauttamaan saamansa määrän avaimia/kulunvalvonta-avaimia vuokrasopimuksen päättyessä. 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 välittömin 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 Keskuskauppakamarin välityslautakunta.

Prioriteettijärjestys

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

1. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.
2. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
3. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/481) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

Sopimuskappaleet

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

Vantaalla ____ . päivänä _____ kuuta 2019

VAV Asunnot Oy

Vantaan kaupunki, Tilakekus

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

Pekka Wallenius
tilakeskusjohtaja

Liite

Huonetilaluettelo
Vastuunjakotaulukko