

VUOKRANANTAJA	Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki, vuokranantaja) Y-tunnus: 0124610-9 Osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa Puhelin: (09) 839 11
VUOKRALAINEN	Takaisin Elämään ry (jäljempänä vuokralainen) Y-tunnus: 1611377-1 Osoite: PL 70, 01451 Vantaa Puhelin:

1. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki vuokraa tällä sopimuksella Vantaan kaupungissa osoitteessa Lahdentie 81, 01490 Vantaa, sijaitsevat Jokivarren entisen koulurakennuksen ja talousrakennuksen pinta-alaltaan yhteensä noin 322 m².

2. Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi yhdistystoimintaan. Tilojen käyttötarkoitusta ei saa muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Mikäli vuokralaisen toiminta muuttuu joiltakin osin vuokra-aikana siten, että vuokranantajalle syntyy muita vastuita tai kustannuksia kuin tässä sopimuksessa kuvatun mukainen toiminta edellyttää, vastaa vuokralainen em. vastuista ja kustannuksista vuokranantajalle.

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 10.7.2017 ja jatkuu määräaikaisena 30.6.2022 asti.

Vuokralaisella on oikeus niin halutessaan jatkaa vuokrausta 30.6.2027 asti. Vuokralaisen käyttäessä optiotaan vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksiä (1951:10=100) käyttäen. Indeksikorjaus tehdään helmikuun 2015 indeksiluvun mukaiseksi. Perusindeksi on helmikuun 2017 indeksiluku ja vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.7.2022 lähtien. Jos jonkin vuoden helmikuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

4. Vuokrattavat tilat ja osto-option kohde

Vantaan kaupungissa Alikeravan kylässä sijaitseva, pinta-alaltaan n. 2 377 m² suuruinen määräala Jokivarren Koulu – nimisestä tilasta ja sillä olevat rakennukset. Kiinteistötunnus on 92-401-4-51.

Myöhemmin tässä vuokrasopimuksessa ja osto-option kohteena kiinteistöllä tarkoitetaan kyseistä määräalaa, jolla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat ja rakennuksilla tarkoitetaan kaupan kohteena olevia rakennuksia.

5. Vuokran maksu

Vuokran suuruus on 1 050 euroa/kk (vuokra ei sisällä, eikä siihen lisätä arvonlisäveroa).

Lisäksi vuokralainen sitoutuu investoimaan alueen rakennuksiin tai

P.S.

rakennelmiin erikseen sovittavat rahamäärät, jotka hyvitetään vuokran maksuissa muuttamalla hyväksyttyjä rakennusinvestointeja vastaan käytetty rahamäärä vapaakuukausiksi. Investointikohteet hyväksytetään vuokranantajalla ja investointien toteuttaminen tarkistetaan kunkin vuoden osalta viimeistään seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä. Mikäli vuokralainen aikoo hyväksyttää investointeja, on sen ilmoitettava niistä vuokranantajalle viimeistään helmikuun loppuun mennessä. Vuoden 2017 osalta ilmoitus on annettava viimeistään syyskuun 2017 loppuun mennessä. Investointien hyväksymisen ehtona on, että vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle suunnitelmat ja työmäärälaskelmat investointien sisältämistä töistä. Investointien hyväksyminen edellyttää kohteessa tehtyä katselmusta.

Vuokralainen ilmoittaa investoinneista pian vuokrasopimuksen alettua. Vantaan kaupunki nimeää vuokrakohteelle valvojan, joka tarkastaa tehdyt työt ja niihin käytetyt kustannukset säännöllisesti. Toimenpide takaa järjestölle mahdollisuuden aloittaa investoinnit nopeasti ja jotka myös kuitataan ilman tarpeettomia viiveitä vuokrina.

Hyväksytettäviin investointeihin liittyvät toteutussuunnitelmat on ilmoitettava vuokranantajalle ennen töiden aloitusta, mikäli vuokralaisella on aikomus hyväksyttää ne myöhemmin vuokranantajalla. Tositteet investointien tekemiseen liittyvien hankintojen ostolaskuista ja mahdolliset oman työn osuuden laskelmat täytyy toimittaa vuokranantajalle, ennen kuin se kuittaa vuokria ja on investointien hyväksymisen edellytys.

Mikäli investointien summa ylittää vuokranmaksuna hyvitetävän maksimimäärän, vähennys kohdistetaan kauppasummaan, mikäli vuokralainen käyttää kohdassa 16 määriteltyä osto-optiotaan.

Vuokra tulee maksaa kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kalenterikuukauden toisena päivänä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille. Vuokranmaksukausi on yksi kuukausi. Vuokranmaksu alkaa 1.8.2017 ja jatkuu vuokra-ajan loppuun.

Vuokra tulee maksaa kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kalenterikuukauden toisena päivänä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille. Vuokranmaksukausi on yksi kuukausi. Vuokranmaksu alkaa 1.8.2017 ja jatkuu vuokra-ajan loppuun.

Jollei vuokramaksua ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määrää aikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain ja kaupungin päätöksen mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginvaltuuston vahvistama huomautusmaksu.

6. Vakuus

Vuokralainen toimittaa vuokranantajalle viimeistään tämän sopimuksen alkamishetkellä vuokranmaksun sekä muiden sopimusvelvoitteiden vakuudeksi kolmen tuhannen (3 000 €) euron kaupungin hyväksymän turvaavan vakuuden.

Vakuutta voidaan käyttää kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden kattamiseen. Vuokranantaja on velvollinen palauttamaan vakuuden vuokralaiselle vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, mikäli oikeutta käyttää vakuutta ei ole syntynyt.

P.S.

7. Vuokratilan käyttö, vuokraoikeuden siirtäminen, alivuokrausehto

Vuokratilaa ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen tai luovuttaa kolmannelle.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratilaa tai sen osan hallintaa toiselle, eikä ottaa alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta. Alivuokralaiseksi ei kuitenkaan lueta yhdistyksen toimintaan liittyvää lyhytaikaista majoittumista, esimerkiksi asiakasyöpymisiä, vaikka siitä perittäisiin maksua.

Mikäli vuokratilat tai sen osa on luovutettu kolmannelle vastoin tämän sopimuksen ehtoja tai ilman kaupungin erillistä hyväksyntää, vastaa tässä sopimuksessa tarkoitettu vuokralainen siitä huolimatta vuokraehtojen täyttämisestä.

8. Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet

Mikäli vuokranantaja saa tiedon jonkin rakenteen yms. viasta ja jota vuokralainen ei sille sopimuksessa asetetuista vastuista huolimatta ole korjannut kohtuullisessa ajassa, on vuokranantajalla oikeus tarvittaessa asettaa em. kohde käyttökieltoon ja korjata em. vika sekä purkaa vuokrasopimus.

9. Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet

Vuokralainen hoitaa ja vastaa vuokrattavan kiinteistön omistajan puolesta kaikista kuluista ja toimenpiteistä, joita ovat mm.

- sähkö-, lämmitys-, vesi ja jätevesikustannukset
- tietoliikenne- ja teleoperaattorien palveluiden kustannukset
- jätehuolto
- vartiointi
- kiinteistöhoito
- vakuutukset
- vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpito viranomaisten ja vakuutusyhtiöiden edellyttämällä tavalla
- kiinteistön korjaus- ja muutostyöt
- laitteistojen huolto ja uusiminen

10. Vuokralaisen tekemät muutostyöt

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrakohteelle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja toiminnan aiheuttaman kulutuksen ja rasituksen aiheuttamista korjaus- ja kunnostuskustannuksista, kuitenkin siten, että yhteisesti sovitut korjaus- ja kunnostuskustannukset hyvitetään edellä sovitusti (kohta 5. vuokran maksu).

Vuokralainen on oikeutettu tekemään vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka vuokranantaja on hyväksynyt. Muutostöistä on aina ennen niiden aloittamista sovittava vuokranantajan kanssa. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, vastaa vuokralainen lupakustannuksista. Vuokranantajalla on oikeus valvoa työsuorituksia.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi, ellei vuokralaisen ja vuokranantajan kesken ole toisin sovittu. Vuokralaisen tekemät muutostyöt on oltava vuokra-ajan päättyessä palautettavissa

P.S.

vuokra-ajan alkaessa olleeseen tasoon. Palauttamisesta aiheutuneista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokranantaja ylläpitää ajantasaisia suunnitelmia vuokrakohteesta ja vuokralainen vastaa näiden suunnitelmien päivittämisestä syntyvistä kustannuksista, jos suunnitelmien muutostarve on vuokralaisesta johtuvaa.

11. Vuokranantajan oikeus korjaus- ja muutostöihin

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu teettämään rakennuksessa tavanmukaisia, kiinteistön ylläpidon teknisiin pitkän tähtäimen suunnitelmiin liittyviä korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Työt on tehtävä mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa haitaten.

Vuokranantaja ei saa ryhtyä olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin, ellei ole ilmoittanut siitä vuokralaiselle kahta kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

Näissä tilanteissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vahingonkorvaukseen eikä sopimuksen purkuoikeutta töihin ryhtymisen vuoksi.

12. Käyttö, valvonta ja ilmoittaminen

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrakohdetta ja hänelle osoitettuja muita tiloja ja alueita huolellisesti ja varmistumaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat annettuja järjestyssääntöjä ja määräyksiä ja huoltokirjan ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty ja määrätty.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen, piha-alueiden sekä niissä sijaitsevien varusteiden, laitteiden, koneiden yms. turvallisuudesta toiminta-aikanaan riippumatta siitä, mikä osapuoli ne on hankkinut. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, mikäli havaitsee jotakin sellaista, joka on työturvallisuutta tai muuta turvallisuutta vaarantavaa tai haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa.

Vuokralainen vastaa korjaus- ja kunnostuskustannuksista aina, mikäli vaurio on aiheutunut vahingonteosta tai ilkivallasta riippumatta siitä, mikä taho vahingonteosta tai ilkivallasta on vastuussa. Ilkivallan ja vahingonteon aiheuttamat korjaus- ja kunnostustyöt on suoritettava siten, että vaurion laajeneminen estetään tai se ei aiheuta kohtuutonta esteettistä haittaa. Mikäli vuokralainen kuitenkin laiminlyö em. korjaus- tai kunnostusvelvoitteen, on vuokranantajalla oikeus, neuvoteltuaan ensin vuokralaisen kanssa, suorittaa korjaus- tai kunnostustyö ja periä syntyneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa vuokratilassa tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada erillistä korvausta vuokratilassa tekemistään parannuksista.

13. Vuokrakohteen kunto vuokrakauden alussa

Vuokrakauden alkaessa kohteessa pidetään katselmus, jossa sopijapuolet

P.S.

toteavat vuokrakohteen olevan siinä kunnossa, kuin sopimusta tehtäessä on tarkoitettu ja että viranomaiset ovat hyväksyneet sen käyttöön otettavaksi.

14. Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa, että kiinteistöllä on normaali kiinteistön täysarvovakuutus. Vuokralainen vastaa toimintansa vakuuttamisesta (esim. vastuuvahinkovakuutus, toiminnan keskeytysvakuutus). Vuokranantajan vastuu päättyy, kun kiinteistön omistus siirtyy.

15. Ennallistaminen

Vuokratilassa ei saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa maaperän pilaantumista tai haitta-aineiden pääsemistä maaperään tai pinta- ja pohjavesiin. Vuokralainen vastaa mahdollisissa maaperän tai pinta- ja pohjavesien pilaantumistapauksissa kaikista ennallistamiskustannuksista sekä vuokranantajalle muutoinkin aiheutuvista vahingoista.

16. Vuokralaisen osto-optio

Vuokralaisella on osto-optio, joka oikeuttaa vuokralaisen lunastamaan kohdassa 4 määritellyn määräalan itselleen 320 000 euron kauppahinnasta viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta. Kauppahinnasta vähennetään silloin se, mitä vuokralainen on todistettavasti investoinut kiinteistön rakennuksiin tai rakennelmiin ja mitä ei ole erikseen hyvitetty vuokrassa tämän sopimuksen kohdan 5 mukaisesti siihen mennessä, kun kauppa tehdään. Mikäli vuokralainen ei lunasta kiinteistöä itselleen viimeistään viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisesta, raukeaa osto-optio ilman erillistä ilmoitusta. Mikäli vuokralainen lunastaa kiinteistön, tehdään kaupasta erillinen kiinteistön kauppakirja.

Osto-option kohde:	Lahdentie 81, 01490 Vantaan kaupunki
Kiinteistötunnus:	92-401-4-51
Tontti:	n. 2 377 m ² suuruinen määräala
Käyttötarkoitus:	Yleisten rakennusten korttelialue Y
Rakennukset:	1) vanha koulurakennus 2) talousrakennus
Rakennusoikeus	300 kem ²

17. Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisen on luovutettava tilat, normaalia kulumista lukuun ottamatta, yhtä hyvässä kunnossa kuin ne olivat vuokralle annettaessa.

Vuokralainen on vuokranmaksuvelvollinen myös hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos edelleen pitää vuokratilaa hallinnassaan. Tämän lisäksi vuokralainen on tällöin velvollinen maksamaan kahden (2) kuukauden vuokraa vastaavan sopimussakon.

18. Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli toinen sopijapuoli rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, purkamiselle on laissa tarkoitettu peruste tai tämän sopimuksen noudattaminen on sopijapuolesta riippumattomasta syystä tullut mahdottomaksi.

P.S.

19. Korvausvelvollisuus

Sopijapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle tahallisesti tai tuottamuksellisesti tätä sopimusta rikkomalla aiheuttamansa vahingon.

20. Viranomaispäätökset, ennalta arvaamattomat verot ja maksut

Viranomaisen / julkisen vallan tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja muut julkisoikeudelliset maksut tai maksuperusteiden muutosten aiheuttamat lisäykset veroihin ja veronluonteisiin maksuihin voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

21. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin voida sopia, ratkaistaan ensi asteessa Vantaan käräjäoikeudessa.

22. Muuta

Vuokralainen saa käyttää maksutta kiinteistön toisen puoleista 1945 m²:n määräalaa (piha-aluetta) tämän vuokrasopimuksen keston ajan, ellei kaupunki osoita siihen muuta omaa toimintaa tai myy sitä kolmannelle osapuolelle.

Maksukehotuksen maksamattomasta vuokrasta lähettää perintätoimisto Intrum Justitia. Jollei vuokraa huomautuksesta huolimatta makseta, saatava siirtyy perintään. Tällöin maksuaikataulusta ja lyhennyseristä sopiminen tapahtuu keskitetysti Intrum Justitian asiakaspalvelun kautta.

Henkilötietolain 24 §:n mukaan olemme velvollisia ilmoittamaan, että vuokralaisen henkilötietoja käytetään seuraavissa Vantaan kaupungin rekistereissä asiakassuhteen ja vuokrasopimustietojen ylläpitoa varten sekä vuokrattujen tilojen vuokravalvonnan hoitamiseksi. Tietoja ei luovuteta edelleen.

a. Optimaze -kiinteistöhallintajärjestelmä / vuokrasopimukset

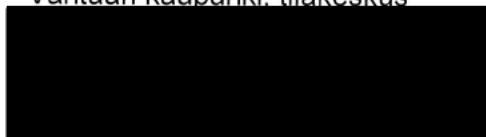
b. SAP / vuokravalvonta Vantaan kaupungin talouspalvelukeskus

Muilta osin tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

Tämä sopimus on laadittu kahtena (2) samasanaisena ja samansisältöisenä kappaleena, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Vantaalla 2. elokuuta 2017

Vantaan kaupunki, tilakeskus



toimitilapäällikkö

Takaisin Elämään ry



hallituksen puheenjohtaja