

PYSÄKÖINTILAITOKSEN VUOKRAAMINEN VANTAAN KAUPUNGILLE

1. OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä **Vuokranantaja**)

y-tunnus 0517745-4

Elannontie 3, 01510 Vantaa

Vantaan kaupunki (jäljempänä **Vuokralainen**)

y-tunnus 0124610-9

Asematie 7, 01300 Vantaa

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Vantaan kaupunginvaltuusto on 18.4.2016 hyväksynyt 18.1.2016 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen 002144 ja tonttijakoehdotuksen sekä tonttijaon muutosehdotuksen 81 Korso / Korsos torni. Kaavamuutoksessa Vantaan kaupungin omistama tonttijaon mukainen tontti 81101/1 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka pysäköinti on valtaosaltaan osoitettu VTK Kiinteistöt Oy:n omistamaan pysäköintilaitokseen tonttijaon mukaisella tontilla 81117/1. AK-tontin 81101/1 autopaikkojen tarve pysäköintilaitoksessa on 45 paikkaa.

Pysäköintilaitoksessa on kaikkiaan 312 autopaikkaa ja se on vuokrattu kokonaisuudessaan Vantaan kaupungille 22.12.2005 allekirjoitetulla sopimuksella. Vuokrasopimuksen lisäsopimus on allekirjoitettu 19.4.2012.

Liikehuoneiston vuokrasopimusta (22.12.2005) ja vuokrasopimuksen lisäsopimusta (19.4.2012) muutetaan siten, että mainituista sopimuksista erotetaan pysäköintilaitoksen vuokraus. Tämä sopimus kumoaa ja korvaa em. sopimukseen sisältyneet pysäköintilaitoksen vuokrausta ja käyttöä koskevat ehdot.

Osapuolet ovat allekirjoittaneet 12.8.2016 aiesopimuksen VTK Kiinteistöt Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen vuokrauksesta. Aiesopimuksessa on vahvistettu osapuolten välisessä pysäköintilaitosta koskevassa vuokrauksessa sovellettavat keskeiset ehdot ja osapuolten tarkoitus siitä, että pysäköintilaitos saneerataan vastaamaan AK-tontin 81101/1 omistajaksi tulevan tahon tarpeita. Saneerauksen sisällöstä on laadittu 12.8.2016 päivätty suunnitelma kustannusarvioineen. Alustava kustannusarvio on ollut 660 000, 00 euroa (alv 0 %). Saneerauksen toteutuneet kustannukset peritään vuokrassa (pääomavuokralaskelma liite 2).

Osapuolet allekirjoittavat samassa yhteydessä rasitesopimuksen, jolla AK-tontin 81101/1 hyväksi perustetaan tonttia 81117/1 rasittamaan oikeus käyttää rasitetussa kiinteistössä sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa rasitesopimuksessa osoitettua aluetta auto- ja moottoripyöräajoneuvojen pysäköintiin.

Osapuolet toteavat, että niiden väliset oikeudet ja velvollisuudet määrittyvät tässä vuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. Vuokralainen ja AK-tontin 81101/1 omistaja sopivat tarkemmista ehdoista erikseen tekemässään sopimuksessa.

3. VUOKRAKOHDE

Vuokrauksen kohteena on vuokranantajan omistama pysäköintilaitos tontilla 81117/1 osoitteessa Urpiaisentie 3, Vantaa. Vuokrakohde on esitetty kartassa, joka on vuokrasopimuksen liitteenä 1.

Vuokralaisen käytössä on myös vuokrakohteeseen kuuluva piha-alue, jonka kunnossapidosta vuokralainen vastaa samoin periaattein kuin vuokrakohteen kunnossapidosta on sopimuksessa sovittu.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2017 ja päättyy 31.12.2066.

5. VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS JA ARVONLISÄVEROON LIITTYVÄT SÄÄNNÖKSET

Osapuolet toteavat, että vuokrakohde on osittain arvonlisäverottomassa käytössä. Vuokralaiselta peritään vuokra osittain arvonlisäverollisena ja osittain arvonlisäverottomana. Vuokra on arvonlisäverotonta siltä osin kuin se kohdistuu asukaspysäköintiin varattuihin autopaikkoihin. Arvonlisäverollisen vuokrauksen edellytykset täyttyvät kuitenkin siltä osin kuin vuokrakohteen loppukäyttäjä on kaupunki ja vuokrakohdetta käytetään kaupungin arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa tai kiinteistöllä harjoitetaan kaupungin palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Tämän mukaisesti pysäköintilaitoksesta 267 autopaikkaa (267/312) on arvonlisäverollisen vuokrauksen piirissä ja 45 autopaikkaa (45/312) arvonlisäverottoman.

Vuokralaisella on sopimuksen tekohetkellä oikeus arvonlisäveron kuntapalautukseen sen vuokraamien Monitoimikeskus Lumon käyttöön ja liityntäpysäköintiin tarkoitettujen paikkojen osalta (267 autopaikkaa). Asukaspysäköintiin osoitettujen 45 autopaikan vuokraus ei sen sijaan ole sopimuksen tekohetkellä arvonlisäveron vähennys-/ palautusoikeuden piirissä.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitetaan koko vuokra-ajan arvonlisäverollista eli vähennys- tai kuntapalautusoikeuden alaista toimintaa em. osuuden (267/312) mukaisesti.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden ja/ tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan saamiaan arvonlisäverovähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheutuvan vahingon. Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja perii vuokran 267 autopaikan osalta arvonlisäverollisena.

Mikäli vuokralaisen toiminnassa vuokra-aikana tapahtuu sellaisia muutoksia, joista vuokranantajalle syntyy muita vastuita tai kustannuksia kuin sovitun mukainen toiminta/ käyttötarkoitus

edellyttää, vastaa vuokralainen em. vastuista ja kustannuksista vuokranantajalle. Kertaluonteisissa ja lyhytkestoisissa, alle vuoden mittaisissa tapauksissa vuokranantaja veloittaa syntyvät kustannukset heti. Pitkävaikutteiset, yli vuoden mittaiset ja pysyvät kustannusmuutokset lisätään vuokraan.

6. VUOKRAN MÄÄRÄ JA TARKISTUS

Vuosivuokran laskennallinen kokonaismäärä vuonna 2016 on arvonlisäverollisesta osasta vuokrausta 240 578,12 euroa (alv 0 %) ja kuukausivuokra 19 913,02 euroa (alv 0 %). Vuokran määrään lisätään arvonlisäveron osuus kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti (vuokra-ajan alkaessa 24 %). Arvonlisäverottoman vuokrauksen osalta vuosivuokran määrä vuonna 2016 on 40 546,87 euroa ja kuukausivuokra 3 514,06 euroa.

Vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään indeksitarkistettua teknistä arvoa vuodelta 2015. Teknistä arvoa on vuokrakohteen valmistumisvuodesta lukien tarkistettu huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 1,75 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Vuokrakohteen arvonmääritys on esitetty liitteessä 2.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 3,5 %:n poistosta ja 2,5 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 2,2 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista edellä luetelluista eristä. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100).

Vuosivuokra tarkistetaan siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit. Vuokrakohteen korjatusta teknisestä arvosta lasketaan pääomavuokra, johon lisätään maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 2,2 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista luetelluista eristä. Vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella siten, että tarkistusindeksinä käytetään vuosittain elokuussa julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua.

7. VUOKRAN MAKSU

Vuokralainen maksaa vuokran kuukausittain etukäteen 5. päivänä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

Suoritusten viivästyessä vuokranantaja on oikeutettu perimään kulloinkin voimassa olevan lain mukaista viivästyskorkoa.

8. VUOKRAVAKUUS

Vuokranantaja ei vaadi vuokralaiselta vuokranmaksun suorittamisesta vakuutta.

9. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN JA ALIVUOKRAUSEHTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimuksen mukaista vuokraoikeutta kolmannelle muuten kuin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää sopimus vuokralaista kuulematta sellaiselle kolmannelle taholle, joka kuuluu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan, että tämä sopimus sitoo tällaista kolmatta tahoa, eikä siirrosta aiheudu vuokralaiselle vahinkoa.

Vuokralaisella on oikeus ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia edellyttäen, että kohdassa 5 määrätty käyttötarkoitus ja muut ehdot toteutuvat. Selvytyksi todetaan, että vuokralainen on kaikissa tapauksissa vuokranmaksuvelvollinen suhteessa vuokranantajaan.

10. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan suhteellisen suuria ja erillisiä hankkeita, joissa korjataan tai uusitaan vuokrakohteen (rakennukset ja/ tai piha-alueet) olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja laitteita. Peruskorjaus ei käsitä tavallisia vuosikorjaustoimenpiteitä.

Peruskorjaus perustuu lähtökohtaisesti osapuolten vuosittain yhteisesti laatimaan korjaus-suunnitelmaan. Peruskorjaukset ajoitetaan vuokranantajan kannalta tarkoituksenmukaisiin taloudellisiin kokonaisuuksiin. Toimintaa haittaavat viat vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti viipymättä, ellei kysymys ole huolto- tai vuosikorjaustyön luonteisesta korjauksesta, josta vastaa vuokralainen.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrakohteessa vähäisiä peruskorjaustöitä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen työn aloittamista vuokralaiselle, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista laajoista peruskorjaustöistä vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle kuutta (6) kuukautta ennen korjausten aiottua aloittamista, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Laajojen peruskorjaustöiden toteuttamistavoista pyritään sopimaan vuokralaisen kanssa ennen töiden aloitusta.

Mikäli vuokranantaja saa vuokralaiselta ilmoituksen jonkin sellaisen rakenteen yms. viasta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajan vastuulle, on vuokranantajalla oikeus tarvittaessa asettaa em. kohde käyttökieltoon saattaen kohteen kuitenkin käyttökuntoon kohtuullisessa ajassa.

Töistä pyritään aina sopimaan etukäteen. Työt pyritään ajoittamaan ajankohtiin, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa kuitenkin siten, ettei tämä merkitse selkeälaista erikoisaikoina tehtävää työtä tai muita erityisjärjestelyjä, josta aiheutuu vuokranantajalle lisäkustannuksia.

11. VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

Vuokralainen seuraa ja valvoo sitä, että vuokratilakohde piha-alueineen säilyy käyttökuntoisena. Vuokralainen suorittaa vastuullaan olevat huolto- ja hoitotyöt sekä ilmoittaa vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta vuokranantajan edustajalle. Vuokralainen vastaa kaikista kiinteistön- huoltokustannuksista, kuten esimerkiksi lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista, hoito- ja huoltokustannuksista sekä piha- ja viheralueiden hoitokustannuksista. Mikäli vuokralainen laiminlyö em. korjaus- ja kunnostusveloitteen, on vuokranantajalla oikeus, neuvoteltuaan ensin vuokralaisen kanssa, suorittaa korjaus- ja kunnostustyö sekä periä syntyneet kustannukset vuokralaiselta.

11.1. Lisä-, muutos- ja korjaustyöt

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokratilakohdelle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja toiminnan aiheuttaman kulutuksen sekä rasituksen aiheuttamista korjaus- ja kunnostuskustannuksista.

Vuokralainen on oikeutettu tekemään vuokratilakohteessa omalla kustannuksellaan sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka vuokranantaja on kirjallisesti hyväksynyt. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, vastaa vuokralainen lupakustannuksista. Vuokranantajalla on oikeus valvoa työsuorituksia.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi, ellei sopijapuolten kesken toisin sovita. Lisä- ja muutostöiden irrottaminen ei saa aiheuttaa vuokratilakohdelle haittaa.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää toimintansa kannalta tarpeellisia kilpiä sekä kylttejä osapuolten ja viranomaisten välillä erikseen sovittaviin paikkoihin. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan niihin tarvittavat viranomaisluvut ja poistamaan ne tarpeen päättyessä.

11.2. Käyttö, valvonta ja ilmoittaminen

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokratilakohdetta sekä sopimuksen piirissä olevia piha-alueita huolellisesti ja varmistumaan siitä, että niillä noudatetaan sääntöjä, määräyksiä, huolto-ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa vuokratilakohteen, piha-alueiden sekä niissä mahdollisesti sijaitsevien varusteiden, laitteiden, koneiden yms. turvallisuudesta vuokra-aikanaan riippumatta siitä, mikä taho ne on hankkinut. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle sellaisesta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta, joka on turvallisuutta vaarantava taikka haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa.

12. VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRA-AJAN ALUSSA

Vuokralainen tuntee vuokratilakohteen ja osapuolet toteavat vuokratilakohteen olevan vuokra-ajan alkaessa siinä kunnossa kuin sopimusta tehtäessä on tarkoitettu.

13. KORJAUS- JA KUNNOSSAPITOVASTUU

Sovituista vastuurajoista riippumatta vuokralainen vastaa korjaus- ja kunnostuskustannuksista aina, mikäli vaurio on aiheutunut vahingonteosta tai ilkivallasta. Edellä mainitusta poiketen vuokranantaja vastaa kuitenkin edellä mainituista korjauskustannuksista niiltä osin kuin näistä kuluista saadaan korvaus vuokranantajan kiinteistö- tai muista vakuutuksesta.

Vahingonteon tai ilkivallan aiheuttamat korjaus- ja kunnostustyöt on suoritettava siten, että vaurion laajeneminen estetään.

14. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteessa on voimassa normaali kiinteistön täysarvovakuutus. Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista vakuutuksista (ml. vastuuvahinkovakuutus ja toiminnan keskeytysvakuutus).

15. KORVAUSVELVOLLISUUS

Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tahallisesti tai tuottamuksellisesti tätä sopimusta rikkomalla aiheuttamansa välittömän vahingon.

16. VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRAN ALENTAMINEN

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokranmaksuvelvollisuudesta silta ajalta, jolloin vuokrakohdetta ei ole vuokralaisesta riippumattomasta syystä voitu käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen vuokrakohteen käyttöön tai kuntoon vaikuttavien sellaisten olennaisten muutosten vuoksi, jotka merkittävästi vaikuttavat vuokralaisen sopimuksen mukaiseen toimintaan. Tässä tarkoitettuna olennaisena muutoksena ei pidetä vuokrakohteeseen vuokralaisen aloitteesta tai intressissä tehtäviä peruskorjauksia taikka niistä aiheutuva tilapäistä haittaa siinä tapauksessa, että kiinteistö säilyy korjauksen ajan käytössä.

17. VIRANOMAISPÄÄTÖKSET, VEROT JA MAKSUT

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät verot ja muut julkisoikeudelliset maksut tai maksuperusteiden muutosten aiheuttamat lisäykset kohdan 6 mukaisesti määräytyvään vuokraan voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

18. SOVELLETTAVA LAKI

Sikäli kuin tässä sopimuksessa ei jostakin asiasta ole toisin sanottu, noudatetaan sopimussuhteessa kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

19. ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei osapuolien keskinäisin neuvotteluin voida sopia, ratkaistaan ensiasteessa Vantaan käräjäoikeudessa.

20. SOPIMUSKAPPALEET

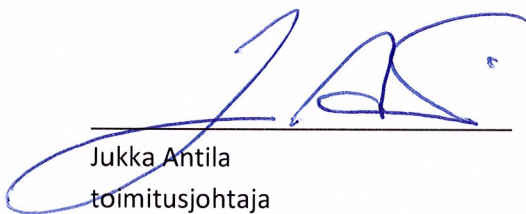
Tästä sopimuksesta on laadittu kaksi (2) samansanaista allekirjoitettua kappaletta, yksi kummallakin osapuolelle.

21. ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla 20. päivänä lokakuuta 2016

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI



Jukka Antila
toimitusjohtaja

Pasi Salo
toimitilapäälikkö

Liitteet

1. Karttaliite
2. Vuokranmääritys

Rakennuksen hankintahinta ja vuosi

Hankintahinta
Hankintavuosi
Kerrosala

2 998 046
2002/2003

Rakennuksen arvon muutos

v	rak.kust.ind		muutos %	jha	investoinnit		1,75 %	tekn.arvo	investoinnit		kla	kul %/jha
	XI				sis. jha:han	kulm			sis. tekn. arvoon			
2002	226,8			2 998 046		52 466		2 998 046		100,00 %		
2003	230,3	1,5 %		3 044 312		53 275		2 991 037		98,25 %		-1,75 %
2004	238,5	3,6 %		3 152 707		55 172		3 042 362		96,50 %		-1,75 %
2005	245,2	2,8 %		3 241 274		56 722		3 071 107		94,75 %		-1,75 %
2006	257,4	5,0 %		3 402 544		59 545		3 164 366		93,00 %		-1,75 %
2007	273,2	6,1 %		3 611 403		63 200		3 295 405		91,25 %		-1,75 %
2008	282,3	3,3 %		3 731 695		65 305		3 339 867		89,50 %		-1,75 %
2009	275,3	-2,5 %		3 639 163		63 685		3 193 365		87,75 %		-1,75 %
2010	281,4	2,2 %		3 719 798		65 096		3 199 026		86,00 %		-1,75 %
2011	289,5	2,9 %		3 826 871		66 970		3 224 139		84,25 %		-1,75 %
2012	296,6	2,5 %		3 920 725		68 613		3 234 598		82,50 %		-1,75 %
2013	298,1	0,5 %		3 940 553		68 960		3 181 997		80,75 %		-1,75 %
2014	302,1	1,3 %		3 993 429		69 885		3 154 809		79,00 %		-1,75 %
2015	303,4	0,4 %		4 010 614		70 186		3 098 199		77,25 %		-1,75 %

Jälleenhankinta-arvo lasketaan huomioiden rakennuskustannusindeksi, jolloin jälleenhankinta-arvo kuvaa rakennuksen rakentamiskustannuksia kunkin vuoden hintatasolla.

Tekninen arvo kuvaa rakennuksen todellista reaaliarvoa huomioiden rakennuksen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 1,75 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain

Pääomavuokralaskelma 2016

Tekninen arvo 2015		perus arvo korjauksista		YHTEENSÄ	
		3 098 198,96	682 810,00		3 781 009
poisto	3,50 %	108 436,96	23 898,35		132 335,31
korko	2,50 %	77 454,97	17 070,25		94 525,22
yht		185 891,94	40 968,60		226 860,54

maavuokra	23 440,28				23 440,28
kiinteistövero	20 275,05				20 275,05
vakuutukset	3 937,00				3 937,00
hallintokulut	5 137,97		901,31		6 039,28

Yhteensä	238 682,25				280 552,16
Elink.indeksimuutos	0,2 %				572,84

Vuokra 2016	239 255,08	41 869,91	281 124,99
kuukausivuokra	19 937,92	3 489,16	23 427,08

alvillisen toiminnan alvittoman toiminnan

alvillisen toiminnan		alvittoman toiminnan	
osuuks	240 578,12	osuuks	40 546,87
osuuks	19 913,02	osuuks	3 514,06
+ arvonnisävero			

maavuokra laskettu kiinteistöverotuksessa ilmoitetuilla neliöillä
parkkihallin neliöt
7 607
monitoimihalli
12 793

yhteensä	20 400
parkkihallin osuus maavuokrasta	37 %

