

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

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

Monitoimikeskus Lumon vuokrausta ja pysäköintitalon autopaikkojen käyttöoikeutta koskeva liikehuoneiston vuokrasopimus on allekirjoitettu 22.12.2005. Vuokrasopimuksen lisäsopimus, jolla on muutettu vuokran määräytymisestä ja vastuunjaosta pääsopimuksessa sovittua, on allekirjoitettu 19.4.2012.

Liikehuoneiston vuokrasopimusta (22.12.2005) ja vuokrasopimuksen lisäsopimusta (19.4.2012) on osapuolten kesken sovittu muutettavan siten, että mainituista sopimuksista erotetaan pysäköintilaitoksen vuokraus. Pysäköintilaitoksen vuokrausta ja käyttöä koskevista ehdoista sovitaan osapuolten välisessä erillisessä sopimuksessa.

Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet Monitoimikeskus Lumon vuokrauksessa määräytyvät tässä sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. Tämän sopimuksen voimaan tullessa muut Monitoimikeskus Lumon vuokrausta koskevat osapuolten väliset sopimukset kumoutuvat.

3. VUOKRAKOHDE

Vuokrauksen kohteena ovat Vantaan kaupungin 81. kaupunginosan korttelissa 8116 tontilla 1 sijaitsevassa vuokranantajan omistamassa rakennuksessa olevat liitteen 1 mukaiset toimitilat (jäljempänä *vuokrakohde*), jotka ovat pinta-alaltaan 10 654 m².

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

Vuokrakohde piha-alueineen on esitetty kartassa, joka on vuokrasopimuksen liitteenä 1.

4. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2017 ja päättyy 31.12.2066.

5. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS JA ARVONLISÄVEROON LIITTYVÄT SÄÄNNÖKSET

Vuokrakohde vuokrataan Vantaan kaupungin käyttöön. Vuokrakohteessa on sopimuksen solmimisen hetkellä koulu- (Lumon lukio), kirjasto- ja ravintolatoimintoja sekä liikuntatiloja ja Vantaa-info.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitetaan koko vuokra-ajan arvonlisäverollista eli vähennys- tai kuntapalautusoikeuden alaista toimintaa.

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

Mikäli vuokralaisen toiminnassa vuokra-aikana tapahtuu sellaisia muutoksia, joista vuokranantajalle syntyy muita vastuita tai kustannuksia kuin sopimuksen tekohetken 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 1 535 646,58 euroa (alv 0 %).

Vuokran määrään lisätään arvonlisäveron osuus kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti (vuokra-ajan alkaessa 24 %).

Vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään indeksitarkistettua teknistä arvoa helmikuulta 2016. Teknistä arvoa on vuokrakohteen valmistumisvuodesta (2003) 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 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, ettei pääosaa vuokrakohteesta vuokrata muuhun kuin vuokralaisen käyttöön. Vuokralainen vastaa siitä, että alivuokratuissa tiloissa harjoitetaan koko vuokrakauden ajan arvonlisäverollista toimintaa. Selvydeksi todetaan, että vuokralainen vastaa kaikista sopimuksesta johtuvista velvoitteista suhteessa vuokranantajaan.

10. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

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

Peruskorjaus perustuu lähtökohtaisesti osapuolten vuosittain yhteisesti laatimaan korjaussuunnitelmaan. Peruskorjaukset ajoitetaan vuokranantajan kannalta tarkoituksenmukaisiin ta- loudellisiin kokonaisuuksiin. Toimintaa haittaavat viat vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti vii- pymättä, ellei kysymys ole huolto- tai vuosikorjaustyön luonteisesta korjauksesta, josta vastaa vuokralainen.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrakohteessa vähäisiä peruskorjaustöitä ilmoittamaan 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 ja ajoittamaan työt ajankohtiin, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa kuitenkin siten, ettei tämä merkitse sellaista erikoisaikoina tehtävää työtä tai muita erityisjärjestelyjä, josta aiheutuu vuokranantajalle lisäkustannuksia.

11. VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

Vuokralainen seuraa ja valvoo sitä, että vuokrakohde piha-alueineen säilyy käyttökuntoisena. Vuokralainen suorittaa vastuullaan olevat huolto- ja hoitotyöt sekä ilmoittaa vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta vuokranantajan edustajalle. Vuokralainen vastaa kaikista kiinteistön hoito- ja huoltokustannuksista, kuten esimerkiksi lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista sekä piha- ja viheralueiden hoitokustannuksista. Mikäli vuokralainen laiminlyö em. korjaus- ja kunnostusvelvoitteen, 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 vuokrakohteelle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja toiminnan aiheuttaman kulutuksen sekä rasituksen aiheuttamista korjaus- ja kunnostuskustannuksista.

Vuokralainen on oikeutettu tekemään vuokrakohteessa 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 osapuolten kesken toisin sovita. Lisä- ja muutostöiden irrottaminen ei saa aiheuttaa vuokrakohteelle haittaa.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää toimintansa kannalta tarpeellisia kilpiä ja mainostauluja 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 vuokrakohtetta 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 vuokrakohteen, 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 vuokrakohteen ja osapuolet toteavat vuokrakohteen 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 ilkeivallasta. Sanotusta poiketen vuokranantaja vastaa kuitenkin edellä mainituista korjauskustannuksista niiltä osin kuin näistä kuluista saadaan korvaus vuokranantajan kiinteistö- tai muista vakuutuksesta.

Vahingonteon tai ilkeivallan 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. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli toinen osapuoli rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan tai purkamiselle on laissa tarkoitettu peruste.

Osapuolella ei kuitenkaan ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, jollei se ole kirjallisesti ilmoittanut olennaisesta sopimusrikkomuksesta sekä sen korjaamatta jättämiseen liittyvästä purkuuhasta toiselle osapuolelle ja varannut rikkomukseen syylistyneelle osapuolelle kohtuullista, vähintään kolmen kuukauden määräaika sopimusrikkomuksen korjaamiseen tai korjaaviin ja vaikuttaviin toimiin ryhtymiseen.

Jos vuokrasopimus purkautuu osapuolesta johtuvasta syystä, rikkomukseen syyllistynyt osapuoli korvaa toiselle osapuolelle kaikki purkamisen johdosta syntyvät kohtuulliset välittömät kulut ja kustannukset. Vahingon kärsivä osapuoli on velvollinen kaikin kohtuullisin keinoin rajoittamaan aiheutunutta vahinkoa.

16. KORVAUSVELVOLLISUUS

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

17. 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 vuokrakohteen vuokralaisen aloitteesta tai intressissä tehtäviä peruskorjauksia taikka niistä aiheutuvaa tilapäistä haittaa siinä tapauksessa, että vuokrakohde säilyy korjauksen ajan käytössä.

18. 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.

19. SOVELLETTAVA LAKI

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

20. ERIMIELISYYDET

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

21. SOPIMUSKAPPALEET

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

22. ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla ____ . päivänä joulukuuta 2016

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Pasi Salo
toimitilapäälikkö

Liitteet

1. Karttaliite
2. Vuokranmääritys