

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja VAV Hoivakiinteistöt Oy, osoite Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja). Tämä sopimus korvaa VAV Asunnot Oy:n ja Vantaan kaupungin tilakeskuksen väliset 1.9.2008 alkaneet vuokrasopimukset.

Vuokralainen Vantaan kaupunki, Tilakeskus (jäljempänä Vuokralainen).

Vuokrauksen kohde Kiinteistö osoitteessa Heporinne 1, 01200 Vantaa. Kiinteistö vuokrataan sosiaali- ja terveystoimen käyttöön verollisena. Vuokrattavat tilat käsittävät huoneistot A 1 - A 17, jotka on vuokrattu tilapäisasumisen käyttöön. A-rapun asuntojen jyvitetty pinta-ala on 1227,5 neliötä. Kiinteistön B-rapussa on 32 asuntoa vanhuksille, asukkaiden palvelutila 124 neliötä ja dementiayksikkö 170 neliötä huoneistoissa B 21 ja B 22. Lisäksi asunto B 50 (50,5 m²) on sopimushetkellä toimistokäytössä. B-rapun asuntojen pinta-ala on 1168,5 neliötä. Kaikkien vuokrattujen tilojen pinta-ala on yhteensä 2740,5 m².

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Kiinteistön rakentamiseen on saatu aravalainaa. Siksi vuokratut tilat ja tämä vuokrasopimus ovat Aravalain (1189/93) 6 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten sekä arava-asetuksen (1587/93) säännösten ja määräysten alaisia. Asuminen kiinteistössä on alkanut vuonna 1.6.2000. Sopimukset uusittiin verollisiksi 1.9.2008. Sopimus uusitaan kokonaisuudessaan, koska 1.10.2015 alkaen koko kiinteistö (myös A-rappu) siirtyy Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimen jälleenvuokraukseen.

Edellisestä johtuu, että vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot sopijapuolten välillä määräytyvät osaksi Aravalain ja asetuksen sekä 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 sopimus on toistaiseksi voimassa ja sen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Verollinen vuokraus on B-rapussa alkanut 1.9.2008 ja A-rapussa asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen myötä ao. asuntojen vapautuessa 1.6.2015 alkaen. Jos vuokra-aika päättyy ennen korjauskustannusten kymmenen vuoden arvonalisäveron vähennysoikeuden vaatimaa verollista vuokra-aikaa, sitoutuu Vuokralainen maksamaan vuokranantajalle vuokrasopimuksen irtisanomisesta johtuvat kustannukset.

Vuokran määrä Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13 §:n määräyksiin. Kiinteistö on vuokrattu verollisena. Vuokrattavista tiloista perittävä vuokra 1.3.2017 on asuntojen osalta 40 492,40 euroa

VUOKRASOPIMUS

(16,90 €/m²/kk) kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 7 837,24 euroa. Jälleenvuokrauksen vuokra on asuinnoissa 13,63 €/m²/kk.

Dementiayksikön 170 m² vuokra on 1.3.2017 alkaen 2 873,00 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 556,06 euroa. Palvelutilan 124 m² vuokra on 2 095,75 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 405,63 euroa.

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. Myös kahden vapaarahoitteisen asunnon vuokraa tarkistetaan omakustannusperiaatteen mukaisesti.

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. ARA-rahoitteisia 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

VUOKRASOPIMUS

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 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 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 sitoutuvat 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

VUOKRASOPIMUS

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 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.
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 31. päivänä elokuuta 2016

Tilakeskus	VAV Hoivakiinteistöt Oy	Vantaan kaupunki,
	Teija Ojankoski toimitusjohtaja	Pasi Salo toimitilapäälikkö