

Vuokranantaja	VAV Palvelukodit Oy, y-tunnus 2696057-9, 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 tilat osoitteessa Ruukkupiha 2, 01600 Vantaa. Tontti 92-15-407-2 on rakenteilla ja kohde valmistunee elokuussa 2019. Vuokrattavat tilat käsittävät 199 kpl muistisairaille ja huonokuntoisille vanhuksille varattuja erityisasuntoja palvelutiloineen. Kohteen hyötyala on noin 8494 m ² , josta asuinpinta-alaa 7159,5 asm ² ja palvelutilojen 1334,5 hym ² . Lisäksi kohteen vuokralaisten pysäköinnin järjestämiseksi vuokralaisen käyttöön on varattu Ruukkukujan Autopaikat Oy:n omistamasta pysäköintilaitoksesta 53 autopaikkaa ja ne sisältyvät kiinteistön vuokrasopimukseen.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämän vuokrasopimuksen mukaisten tilojen rakentamiseen saadaan korkotukilainaa ja investointiavustusta. Siksi vuokrattavat tilat ovat Vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetun lain (604/2001) ja Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) säännösten ja määräysten alaisia.

Edellisestä johtuu, että varsinaisessa vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot sopijapuolten välillä määräytyvät osaksi noiden lakien ja osaksi liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (31.3.1995/482) mukaisesti, ellei varsinaisessa vuokrasopimuksessa toisin sovita.

Vuokrakausi

Koska kohde saa investointiavustusta Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain säännösten mukaan tulee asuntojen käyttötarkoituksen säilyä samana 20 seuraavaa vuotta sopimuksen alkamisesta. Kohde rahoitetaan pitkäaikaisella korkotukilainalla, jonka takaisinmaksu-aika on 40 vuotta vuokra-ajan alusta. Investoinnin laajuus ja rahoitus huomioiden vuokra-aika tulee olla määräaikainen 40 vuotta valmistumisesta, jolloin sopimus alkaisi esim. 1.9.2019 ja päättyisi 31.8.2059.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokrata ao. tilat vuokrakauden päätyttyä sen aikaisen pakottavan lainsäädännön sallimin käyvin ehdoin.

päättyisi en- Jos vuokrasopimus vuokralaisen kirjallisesta ilmoituksesta nen määräaikaisen sopimuksen päättymistä,

vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle syntyvän tyhjäkäyttöajan, joka tässä sopimuksessa on vuoden vuokratuotto. Lisäksi vuokralainen korvaa vuokranantajalle Vuokratuosta annetun lain ja Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain säännösten ja määräysten rikkomisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset.

Vuokran määrä

Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13 §:n määräyksiin eli vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella. Kiinteistö vuokrataan arvonlisäverollisena, koska vuokranantaja on hakeutunut kiinteistöjen käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi (ALV 30 §). Vuokrattavista tiloista perittävä vuokra on investointiavustusryhmässä II yht. 46.832,50 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 9.064,35 euroa. Avustusryhmässä II on asuntoja 64 ja asuinpinta-alaa 2882 m². Jälleenvuokrasopimuksessa asukkailta perittävä alkuvuokra olisi siten 13,10 euroa jyvitettylle neliölle. Investointiavustusryhmässä III vuokra on yht. 73.658,55 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 14.256,50 euroa. Avustusryhmässä III on asuntoja 135 ja asuinpinta-alaa 4277,5 m². Jälleenvuokrasopimuksella asukkailta perittävä alkuvuokra on 13,89 euroa jyvitettylle neliölle.

Kiinteistön autopaikat 53 kpl vuokrataan vuokralaisen käyttöön VAV Palvelukodit Oy:n ja Ruukkukujan Autopaikat Oy:n ja Vantaan kaupungin välisen rasitesopimuksen mukaisesti. Ruukkukujan Autopaikat Oy ei ole hakeutunut autopaikkojen vuokrauksen osalta verolliseksi, joten niiden vuokra ei tule sisältämään arvonlisäveroa.

Vuokratiedot ovat arvioita, jotka vahvistuvat hankkeen valmistuessa.

Vuokran tarkistus

Tämän sopimuksen tarkoittamia vuokria tarkistetaan vuosittain 1.3. Tarkistus perustuu korkotukilain (604/2001) 13 §:ään. Korotusmenettelyssä noudatetaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 32 §:n mukaista menettelyä.

Vantaalla xx. päivänä maaliskuuta 2018

Tilakeskus	VAV Palvelukodit Oy	Vantaan kaupunki,
	Teija Ojankoski toimitusjohtaja	Pekka Wallenius tilakeskusjohtaja