

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 Koisoniitty-hankkeen tilat osoitteessa Koisotie 8, 01300 Vantaa. Koisotie 8 kiinteistö on suunnitteilla ja kiinteistö valmistunee loppuvuodesta 2019. Vuokrattavat asuntotilat käsittävät 40 kpl asunnottomille varattuja erityisasuntoja palvelutiloineen. Asumisen hyötyala on noin 1603 m², josta asuinpinta-alaa 1475 asm² ja palvelutilojen 128 hym². Lisäksi kiinteistön teknisiä tiloja kuten kiinteistövarasto asuinpinta-alaan sisältyy 100 hym². Vuokrattavat yhteistilat käsittävät työ- ja päivätoimintatilat, henkilökuntatilat ja toimistotilat, yhteensä noin 421,5 m². Kaikkien esisopimukseen sisältyvien tilojen neliöt voivat vielä suunnittelun edetessä muuttua.

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.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on edellyttänyt hankkeen rahoituksen osalta, että asuintiloista ja yhteistiloista laaditaan erilliset vuokrasopimukset, joissa molemmissa vuokrasopimusaika on koko korkotukilaina-ajan määräaikainen 40 vuotta kohteen valmistumisesta ja kohteelle määritetään asuin- ja yhteistiloille erilliset omakustannusvuokrat ja erilliset vuokrasopimukset.

Vuokrakausi

Koska kiinteistö 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 takaisinmaksuaika on 40 vuotta vuokra-ajan alusta. Investoinnin laajuus ja rahoitus huomioiden vuokra-aika on määräaikainen 40 vuotta valmistumisesta, jolloin sopimus alkaa kohteen valmistumisesta ja päättyy kiinteistön rahoitukseen otettavan korkotukilainan tultua maksetuksi 40 vuoden laina-ajan jälkeen.

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

Jos vuokrasopimus vuokralaisen kirjallisesta ilmoituksesta päättyy ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle syntyvän tyhjäkäyttöajan, joka tässä sopimuksessa on vuoden vuokratuotto. Lisäksi vuokralainen korvaa vuokranantajalle Vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta 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 verollisena, koska vuokranantaja on hakeutunut kiinteistöjen käyttöoikeuden luovutuksesta verovelvolliseksi (ALV 30 §). Vuokrattavista asuntotiloista perittävä vuokra on arviolta yht. 29.800 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 5.768 euroa. Jälleenvuokrasopimuksessa asukkailta perittävä alkuvuokra olisi siten 15,00 euroa jyvitettylle neliölle. Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimelle vuokrattavien yhteistilojen vuokra on yht. 8.890 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 1.721 euroa.

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 30. päivänä tammikuuta 2018

ESISOPIMUS KOISOTIE 8 -KIINTEISTÖN
VUOKRAAMISESTA

3

Tilakeskus VAV Palvelukodit Oy

Vantaan kaupunki,

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

Pekka Wallenius
tilakeskus johtaja

3