

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	VAV Asunnot Oy, y-tunnus 2903526-6, 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 asunnot osoitteessa Orvokkirinne 4, 01300 Vantaa. Kiinteistöstä vuokrataan erityisryhmäasuntoja 15 kpl kehitysvammaisille. Asuntojen pinta-ala on yhteensä 503 m ² (jyvitetty neliöt 552,9 m ²). Liitteenä huonetilaluettelo.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämän vuokrasopimuksen mukaisten tilojen rakentamiseen on saatu korkotukilainaa ja käynnistysavustusta. Siksi vuokratut tilat ja tämä vuokrasopimus ovat Vuokra-asuntotalojen ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännösten ja määräysten alaisia.

Edellisestä johtuu, että vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot sopijapuolten välillä määräytyvät osaksi korkotukilain ja 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 sopivat, että sopimuksen alkamisaika on kiinteistön valmistuspäivä 30.4.2019. Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimen asiakkaille jälleenvuokrattavien 15 erityisryhmän asunnon hankintakustannusten sisältämä arvonnlisäveron vähennysoikeus edellyttää vähintään kymmenen vuoden vuokra-aikaa.
--------------------	---

Jos vuokra-aika päättyy ennen kymmenen vuoden vähimmäisaikaa, sitoutuu Vuokralainen maksamaan Vuokranantajalle vuokrasopimuksen irtisanomisesta johtuvat kustannukset. Irtisanomisajankohdasta riippuen irtisanomisen kustannus on rakennuskustannusten sisältämän arvonnlisäveron vähennysoikeuden menetys vuokrakauden päättyessä ennen kymmenen vuoden määräaikaa.

Vuokran määrä	Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13 §:n määräyksiin. 15 erityisryhmän asuntoa vuokrataan verollisina. Vuokrattavista tiloista perittävä asuntojen kokonaisvuokra on sopimuksen alkaessa 10 132,38 euroa kuukaudessa sisältäen arvonnlisäveroa 1 961,38 euroa. Jälleenvuokrauksen alkuvuokra on asuinnoissa 14,78 €/m ² /kk.
----------------------	--

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.
--------------------------	--

Vuokran maksaminen	Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä Vuokranantajan tilille FI19 5000 0120 2250 80.
---------------------------	---

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. Sopimuksen liitteenä on Vuokralaisen ja Vuokranantajan välinen vastuunjakotaulukko.

Mikäli asunnoissa 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. 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 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 asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 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 tarvitsemansa määrän avaimia/kulunvalvonta-avaimia. Vuokralainen sitoutuu 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

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 välittömästi 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 sekä siihen 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 xxx päivänä joulukuuta 2018

VAV Asunnot Oy

Vantaan kaupunki, Tilakeskus

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

Pasi Salo
toimialajohtaja

Liite

Huonetilaluettelo
Vastuunjakotaulukko