

- 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 Apajakuja 7, 01600 Vantaa. Kiinteistö on valmistunut vuonna 1993. Asuntoja kiinteistössä on 50 kpl ja ne varataan sosiaali- ja terveystoimen asiakkaille. Asuinpinta-alaa on yhteensä 3224,5 m². Liitteenä huonetilaluettelo. Erillisellä sopimuksella on kiinteistöstä vuokrattu Vantaan kaupungille palvelutila 154 neliötä.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämän vuokrasopimuksen mukaisten tilojen rakentamiseen on saatu Valtiokonttorin vuosimaksulainaa. Siksi vuokratut tilat ja tämä vuokrasopimus ovat asuntotuotantolain 15 f §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Rajoitukset ovat voimassa 19.11.2037.

Edellisestä johtuu, että vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot sopijapuolten välillä määräytyvät osaksi Asuntotuotantolain 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 toteavat ja sopivat, että vuokrakausi on toistaiseksi voimassa oleva ja sopimuksen alkamisaika on 1.9.2019. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.

- Vuokran määrä** Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13 §:n määräyksiin. Vuokrattavista tiloista perittävä asuntojen kokonaisvuokra on sopimuksen alkaessa 37.113,95 euroa kuukaudessa. Vuokra ei sisällä arvonlisäveroa. Jälleenvuokrauksen alkuvuokra on asuinnoissa 11,51 €/m²/kk. Käyttökorvausmaksuna peritään vesimaksua 16 €/hlö/kk, autopaikkamaksua 15 €/kk sekä saunamaksua 8 €/kk. Käyttökorvausmaksuja tarkistetaan vuokrantarkistuksen yhteydessä 1.3.

- 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.

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. 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 liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §: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

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 Keskuskaupakamarin välityslautakunta.

Prioriteettijärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa juridista

prioriteettisäännöstöä, 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 _____ päivänä _____ kuuta 2019

Tilakeskus
VAV Asunnot Oy

Vantaan kaupunki,

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

Pekka Wallenius
tilakeskusjohtaja

Liite

Huonetilaluettelo
Vastuunjakotaulukko