

VUOKRASOPIMUS

I. Vuokranantaja

Yhtiön nimi, Y-tunnus: xxxxxxx-x

Osoite:

Yhteyshenkilö: gsm

2. Vuokralainen

Vantaan kaupunki /Tilakeskus Y-tunnus: 0124610-9

Osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa

Yhteyshenkilö: gsm

3. Vuokrakohde

Kielotien päiväkodin tilat, jotka sijaitsevat Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosan korttelissa 61219 omalla tontillaan sijaitsevassa rakennuksessa osoitteessa Kielotie 15, 01300 Vantaa, osoite tarkentuu kaavassa.

3.1 Vuokrattavat tilat ja tilojen käyttö

Vuokrattavat tilat sisältävät laajuudeltaan yhteensä noin 1100 htm² :n suuruisen päiväkotitilan, päiväkodin käyttöön osoitetun osan kiinteistön piha- alueesta ja autopaikat 16 kappaletta korttelin pysäköintilaitoksesta. Pinta- ala (htm²) tarkoittaa R T- korttien mukaan laskettavaa ja mitattavaa huoneistoalaa, joka tarkistetaan tilojen valmistumisen yhteydessä.

Tilat vuokrataan käytettäväksi viranomaisen hyväksymässä käyttötarkoituksessa lasten päiväkotikäyttöön.

3.2.Vuokrakohteen kunto ja aikataulu

Päiväkodin tilat rakennetaan liitteenä olevien alustavan tontinkäyttösuunnitelman (liite 1), alustavan 1.krs n pohjapiirustuksen (liite 2), alustavan tilaohjelman (liite 3), laatutason määrittävien asiakirjojen (liite 4), alustavan projektiaikataulun (liite 5) ja hankintarajaselostuksen (liite 6) mukaisesti.

Sopimuksen mukaan tilat ovat käyttöönotettavissa viimeistään 31.8.2025. Korttelin ulkopuolisista päiväkodin käyttöön tarvittavista aidoista vastaa vuokralainen.

Kohde suunnitellaan vuokralaisen luovuttamien lähtötietojen pohjalta ja laadittavat suunnitelmat luovutetaan vuokralaisen tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi. Suunnittelun etenemistä seurataan keskinäisissä suunnittelukokouksissa. Vuokralainen on tutustunut liitteenä oleviin suunnitelmiin, hyväksyy ne, eikä tule esittämään muutosvaatimuksia vuokranantajaa kohtaan sillä perusteella, että vuokralaisen antamia ohjeita noudattaen suunnitellut tilat eivät sovellu päiväkotitoimintaan.

4. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa (kun tilojen hallinta on luovutettu vuokralaiselle. Tilat luovutetaan vuokralaiselle viimeistään 31.8.2025, ellei alkamisajankohdan muuttumisesta ole yhteisesti sovittu, ja lisätty tämän sopimuksen lisätiedoksi.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, siten että ensimmäisen kerran sopimus on irtisanottavissa päättymään 15 vuoden kuluttua vuokraamisen alkamisesta. Irtisanomisaika on 12 kuukautta.

5. Vuokra

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

5.1. Pääomavuokra

Pääomavuokran määrä vuokratuista tiloista on **18700** eur/kk (alv 0%, ja pinta-alan ollessa 1100 htm²) elinkustannusindeksin hintatasossa 12/2019. Autopaikkojen (16 autopaikkaa) vuokra on 80 €/ap/kk. Vuokrattavien tilojen pinta-alan tarkentuessa tai muuttuessa pääomavuokra muuttuu vastaavasti.

Pääomavuokralla on tarkoitus turvata tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle eli päivähoitolle hyväkuntoiset, tehokkaat, terveelliset ja toiminnallisesti hyvät palvelumahdollisuudet tarjoava ympäristö koko sen elinkaarelle.

5.2. Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen osalta myös tiloihin kohdistuvasta ylläpitovuokrasta. Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta (kuten lämmitys ja vesi) aiheutuvat todelliset kustannukset. Näihin kustannuksiin sisällytetään myös osuudet kiinteistöverosta ja kiinteistön täysarvovakuutuksesta, kiinteistösähkö, pysäköintipaikkojen hoidosta aiheutuvat kustannukset ja hallintokulut.

Ylläpitovuokrana peritään kuukausittain pääomavuokran yhteydessä 1/12 vuokranantajan arvioimasta vuokrakohteen vuotuisista edellä mainituista ylläpitokustannuksista. Yhtiön kohdetta koskevan tilinpäätöksen tai vastaavan kohdekustannuslaskelman valmistuttua suoritetaan hoitokulujen tasaus. Ensimmäisenä vuokravuotena hoitovuokra ei kuitenkaan voi ylittää tasoa 4,51 €/m²/kk, korjattuna elinkustannusindeksin muutoksella (vertailupisteluku 12/2019 pisteluku). Toteutuneiden hoitokulujen määrän perusteella vuokranantaja palauttaa liikaa maksetun tai tarvittaessa perii vajauksen seuraavan kalenterivuoden maaliskuun loppuun mennessä. Vuokranantajan koolle kutsumia käyttäjäpalavereita pidetään kohteessa kerran vuodessa, ja erikseen toisen osapuolen sitä vaatiessa. Niissä käsitellään vuokrakohteen käyttöön ja hoitoon liittyvät asiat sekä käyttäjäpalaute.

5.3 Arvonlisävero

Kaikkiin tämän sopimuksen veloituksiin lisätään arvonlisävero. Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnastaan arvonlisäveroverolliseksi vuokrattavien tilojen osalta.

Vuokralainen vastaa siitä, että tässä sopimuksessa mainitut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä. Mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisen toiminnan tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, on vuokralainen velvollinen korvaamaan taloudellisen menetyksen vuokranantajalle.

Mikäli valtiovalta määrää uusia tämän sopimuksen mukaiseen vuokraustoimintaan liittyviä veroja tai maksuja, lisätään ne vuokran määrään.

5.4. Vuokran korotus

Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951 :10=100). Perusindeksinä käytetään joulukuun 2019 pistelukua (= xxxx pistettä). Ensimmäinen tarkistus tapahtuu vuokrakauden alkaessa. Tämän jälkeen pääomavuokra tarkistetaan kerran vuodessa 1.1. Vuokraa korotetaan aina vastaamaan tarkistusajankohtaa edeltävän marraskuun pisteluvun muutosta perusindeksiin nähden. Vuokraa ei alenneta, vaikka vertailuindeksin pisteluku olisi perusindeksin tai edellisen vuokrankorotuksen perusteena ollut pistelukua alhaisempi.

5.5. Vuokran maksu

Vuokra maksetaan vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 2. pankkipäivään mennessä. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Vuokranmaksun viivästyessä vuokralainen suorittaa maksamattomalle määrälle eräpäivästä laskettavan korkolain mukaisen viivästyskoron. Vuokran maksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavat tilat on viranomaistarkastuksessa hyväksytty ja luovutettu valmiina vuokralaisen käyttöön ja hallintaan.

5.6. Tilojen hallinnan luovutuksen viivästys

Mikäli tilojen hallinnan luovutus viivästyy, korvaa vuokranantaja viivästyssakkona vuokralaiselle puolet (50%) rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisista, urakoitsijan maksamista viivästyssakoista. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa tällöin todellisesta luovutuspäivästä.

6. Kiinteistön käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset sekä peruskorjaukset ja perusparannukset

Vuokranantaja järjestää kohteen kiinteistöhuollon, jonka kustannukset katetaan ylläpitovuokralla. Vuokralaiselta perittävä ylläpitovuokra sisältää myös lämmön, veden, jätehuollon ja kierrätyksen (pois lukien ongelmajätteet), ulkoalueiden, autopaikoitustilojen ja päiväkodin käyttöön osoitettujen kiinteistön yleisten alueiden puhtaanapidon sekä kiinteistön ylläpitokorjaukset. Tilojen tulee täyttää asetusten, normien, terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset, sekä käyttötarkoitukseen kohdistuvat viranomaismääräykset ja – tarkistukset.

Vuokralainen vastaa pääoma- ja ylläpitovuokran lisäksi hallitsemiensa tilojen sisäpuolisista käyttö- ja ylläpitokustannuksista, kuten päiväkodin sisäkorjauksista (sisäpinnat, sisäovet, lasit, valaisimien lamput, sulakkeet), kuluttamastaan sähköstä, tilojensa siivouksesta, ongelmajätteiden käsittelyn järjestämisestä sekä hankkimistaan rikosilmoitus- ja kulunvalvontajärjestelmistä. Näiden korjauksia vuokralainen voi ostaa kiinteistön huoltoyhtiöltä erillisveloituksella oman harkintansa mukaan, tai osapuolten yhteisestä sopimuksesta ylläpitovuokran osana huomioiden hoitokulujen tasausjärjestely kohdan 5.2. mukaisesti.

Vuokralainen tekee vuokraamiaan tiloja ja omaa toimintaansa koskevat toiminnalleen tarpeellisiksi katsomansa ATK-, tele-, palvelu-, vartiointi- yms. sopimukset ja vakuutukset.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot. Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt edellä hänelle kuuluvan hoitovelvollisuuden, vastaa vuokralainen siitä aiheutuneesta korjaus- ja/tai uusimistarpeesta normaalia kulutusta lukuun ottamatta.

Vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan kiinteistössä vähäisiä muutostöitä saatuaan niille vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Rakenteellisiin muutoksiin vaaditaan vuokranantajan ja viranomaisten hyväksyntä.

Vuokralaisen omalla kustannuksellaan tekemät muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, ellei toisin kirjallisesti sovita. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet edellyttäen, että vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Mikäli kohteessa tehdään vuokralaisen toivomuksesta muutos- tai perusparannustöitä vuokranantajan kustannuksella, niistä ja niiden vaikutuksesta vuokraan sovitaan aina erikseen ennen töiden suorittamista.

7. Vuokranantajan kunnossapitotyöt

Mikäli vuokranantaja teettää vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisia ja välttämättömiä korjaus- ja kunnossapitotöitä, ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta siltä ajalta, joka näihin töihin kuluu.

Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat erikseen olennaista haittaa aiheuttavien korjaus- ja muutostöiden tekemisestä ennen niiden aloittamista. Merkittävistä toimista, joilla vaikutusta kohteen käyttötarkoituksen, toiminnan järjestämisen ja toimintaolosuhteiden kannalta, on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta etukäteen. Vuokralaisella ei ole tällaisessa tapauksessa sopimuksen purkuoikeutta mutta oikeus vuokrahyvitykseen ja väistötilojen kustannusten kattamiseen siltä osin kuin korjaus- ja muutostyöt estävät tilojen käyttämisen.

Töiden aloittamisaika ja -tapa sovitaan vuokralaisen ja vuokranantajan kesken sellaiseksi, että niistä on mahdollisimman vähän haittaa vuokralaiselle.

8. Jakeluhäiriöt

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö-, jäähdytys- ja sähkölaitteissa tai kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin vuokranantajalta.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimusta kolmannelle muuten kuin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella. Sopimus voidaan siirtää vapaasti kaupungin omistamalle yhtiölle tai liikelaitokselle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrata tiloja edelleen tai alivuokralaiselle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus käyttää tiloja vapaasti kaupungin omiin käyttötarkoituksiin asemakaavan sallimalla tavalla.

10. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin kirjallisesti sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alussa ja päättyessä pidetään tiloissa katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, korjataan vuokralaisen kustannuksin.

Vuokralainen vapautuu tästä korjausveloitteesta siltä osin, kun mahdollisesti havaitut puutteellisuudet tai viat johtuvat vuokranantajan toiminnasta tai laiminlyönnistä.

11. Pysäköintipaikat

Vuokrattavan kohteen pysäköintipaikat (16 ap) sijaitsevat korttelin 61209 pysäköintilaitoksessa.

12. Muut määräykset

Vuokralainen on velvollinen lajittelemaan ja toimittamaan tuottamansa jätteen kiinteistön jätehuoltopisteeseen.

Vuokralainen vastaa myös saatto- ja huoltoliikenteen järjestämisestä Lummesolan kautta. Korttelin läpi oleva Lummesolan ajoyhteys ei ole käytössä ennen kuin Lummesolaan rajautuvat rakennushankkeet (liitteen x mukaiset Peabin hankkeet 1.-4.) valmistuvat kokonaisuudessaan.

Tämän sopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten allekirjoitettava.

Muilta osin sovelletaan liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse.

Mikäli osapuolet eivät ole voineet päästä keskenään yksimielisyyteen tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvasta erimielisyydestä käytetään oikeuspaikkana Vantaan käräjäoikeutta. Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla, xx. päivänä xxxkuuta 2023.

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki, Tilakeskus

LIITTEET

Liite 1 Tontinkäyttösuunnitelma, päiväkotiki pvm. xx.x.20xx

Liite 2 Päiväkodin 1.krs:n pohjapiirustus, pvm. xx.x.20xx

Liite 3 Huonetaohjelma, xx.x.20xx

Liite 4 Laatutason määrittävät asiakirjat

4.1 tarveselvitys /hankesuunnitelma, 23.3.2017

4.2 rakennussuunnitteluohje, xx.x.20xx

4.3 lvia-suunnitteluohje, xx.x.20xx

4.4 sähkösuunnitteluohje, xx.x.20xx

4.5 rakenteita koskevat erityisvaatimukset xx.x.20xx

4.6 rakennusfysikaalisia suunnitteluohjeita, xx.x.20xx

4.7 pihasuunnittelun ohjeisto, xx.x.20xx

4.8 rakennustapaselostus, xx.x.20xx

Liite 5 Alustava projektiaikataulu, xx.x.20xx

Liite 6 Hankintarajaselostus (kaluste- ja varusteluettelo, mallikeittiö)