

ESISOPIMUS KYLVÄJÄNKUJA 12 VUOKRAAMISESTA TEHOSTETUN PALVELUASUMISEN KÄYTTÖÖN

VUOKRASOPIMUSLUONNOS

Vuokranantaja

Yrjö ja Hanna-säätiö sr
Y-tunnus 1059533-5
Elimäenkatu 25-27
00510 HELSINKI

Vuokralainen

Vantaan kaupunki, Tilakeskus
Y-tunnus 0124610-9
Asematie 10A
01300 Vantaa

Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena on Kiinteistö Oy Vantaan Hämeenkylä -nimisen yhtiön omistama kiinteistö rakennuksineen, kiinteistötunnus 92-12-58-8, osoitteessa Kylväjänkuja 12. Lisäksi vuokrasopimukseen sisältyy kiinteistön tontin käyttöoikeus.

Kohde on suunnitteilla ja valmistuu erikseen sovitun aikataulun puitteissa vuonna 2021

Vuokrattava kohde on kaksikerroksinen kellarillinen betonirunkoinen rakennus, jonka rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 415m².

Vuokrauksen peruste

Vuokranantajan oikeus vuokrata tilat perustuu siihen, että vuokranantaja omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Hämeenkylä -nimisen yhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan vuokrauksen kohteena olevia tiloja.

Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan tehostetun palveluasumisen käyttöön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (myöh. ARA) päätöksen mukaisesti huonokuntoisille vanhuksille.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisen tarkoitus on edelleen vuokrata kohteessa olevat asunnot jyvitettyine asukastiloineen edelleen sosiaalipalvelua tarvitseville ja sosiaalitoimen valitsemille avuntarpeessa oleville ihmisille. Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata tai alivuokrata tilat kolmannelle osapuolelle tätä em. tarkoitusta toteuttaakseen. Vuokralainen valitsee tiloissa toimivan palveluoperaattorin tuottamaan asukkaiden tarvitsemää palvelua.

Vuokralaisen tulee asukasvalinnassa/jatkovuokrauksessa toimia siten, että vuokratilan/siihen sisältyvien pientilojen käyttäjinä voi olla ainoastaan ARA:n avustuspäätöksestä ilmenevät tahot, eli huonokuntoiset vanhukset. Vuokran määrittämisessä tulee menetellä ARA:n avustuspäätöksen mukaisesti eli perittävän vuokran määrä/m² ei saa ylittää merkittävästi itse päävuokralaiselta perityn vuokran määrää/m². Mikäli vuokralainen ei noudata asukasvalinnassa ja vuokran määrittämisessä ARA:n asettamia, edellä mainittuja sääntöjä, vastaa vuokralainen mahdollisista seuraamuksista ARA:a kohtaan. Vuokralainen on hyvin tietoinen kohdetta koskevista rajoituksista ja määräyksistä.

Vuokralainen sitoutuu pitämään asukasluetteloa vakituisista asukkaista sekä antamaan näistä isännöitsijälle tiedot vuokrasäännösten edellyttämien ilmoitusten tekemistä varten.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun rakennusvalvontaviranomaiset ovat hyväksyneet rakennuksen ja sen tilat käyttöön otettaviksi ja ne on luovutettu vuokralaiselle kalustamista varten.

Tämä vuokrasopimus solmitaan määräaikaisena siten, että sopimus on voimassa 20 vuotta. Sopimuksen jatkumisesta neuvotellaan 18 kuukautta ennen määräajan päättymistä. Ensimmäisen vuokrakauden (20 v) jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana molemmin puolin 2 vuoden irtisanomisajoin, ellei sopimuksen jatkovuokrauksesta päästä sopimukseen ennen ensimmäisen vuokrasopimuksenkauden päättymistä.

Vuokran määrä ja sen suorittaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokra-aika alkaa ja kun rakennus on hyväksytty rakennusvalvonnan tarkastuksessa käyttöön otettavaksi ja ne on luovutettu vuokralaiselle.

Vuokra jakautuu pääomavuokraan ja hoitokuluvuokraan.

Pääomavuokra vuokrasuhteen alkaessa on **11 429 €** /kk sis. alv 24%.

Hoitokuluvuokra vuokrasuhteen alkaessa on **14 237 €**/kk sis. alv 24%.

Kohteen vuokra tarkistetaan heti kohteen valmistuttua vastamaan ARA:n

hyväksyttyä loppuhintapäätöstä.

Hoitokuluvuokraa määritettäessä noudatetaan kiinteistöyhtiön laatimaa budjettia. Hoitokuluvuokra sisältää lämmön, kiinteistön sähkön, veden, jätehuollon sekä normaalin kiinteistöhuollon (ei sisällä kiinteistön siivousta).

Vuokranantaja hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi vuokrattavien tilojen osalta ja lisää vuokraan voimassa olevan lain mukaisen arvonlisäveron. Jos verottaja ei hyväksy vuokrattavia tiloja arvonlisäverolliseksi, vuokralainen on sitoutunut neuvottelemaan vuokrasopimuksen ehdot uudelleen vuokranantajan kanssa.

Vuokra tulee suorittaa vuokranantajalle tämän Nordea-pankissa olevalle tilille kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 4. päivään mennessä tositteita vastaan. Vuokranmaksun viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokralle kulloinkin voimassaolevaa korkolain mukaista vuotuista viivästyskorkoa.

Mikäli viranomaisten taholta tulee tämän sopimuksen jälkeen määräyksiä mahdollisista uusista veroista ja maksuista, vuokralainen sitoutuu neuvottelemaan vuokrasopimuksen ehdot uudelleen vuokranantajan kanssa.-

Vuokran tarkistaminen

Kohteen vuokra määräytyy ARA:n vahvistaman jälkilaskelman ja siitä laaditun vuokralaskelman perusteella omakustannevuokrana, pois lukien kohteen ensimmäinen vuokrantarkistus, joka tehdään kohteen valmistuttua vastaamaan ARA:n hyväksyttyä loppuhintapäätöstä.

Hoitokuluvuokra:

Hoitokuluvuokraa tarkistetaan vuosittain kiinteistöyhtiölle laadittavan ja yhtiökokouksen vahvistaman hoitokulubudjetin mukaisesti. Hoitokuluihin ei voi sisältyä lainoja, lainojen korkoa eikä poistoja.

Pääomavuokra:

Pääomavuokralaskelman mukainen pääomavuokra peritään aina kohteen vuokramaksuvelvollisuuden alusta lukien. Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain.

Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei aseteta.

Vuokrakohteen kunto

Kiinteistö vuokrataan valmiiksi rakennettuina ja valmiilla pinnoilla. Vuokralainen on perusteellisesti tutustunut vuokrauksen kohteena olevien kiinteistön tilojen rakennussuunnitelmiin ja rakennustapaselostuksiin, joiden

mukaisesti rakennustyö on suoritettu.

Tilojen muutos- ja perusparannustoista sekä näiden kustannusvaikutuksista sovitaan vuokranantajan kanssa ja ne hyväksytetään kiinteistöyhtiön hallituksessa.

Käyttökustannukset ja käyttö

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa. Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu vuokralaisesta tai tämän alivuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella verottaja perii takaisin vuokralaisen tai vuokranantajan hyväkseen saamia arvonlisäverovähennyksiä tällä vuokrasopimuksella vuokrattujen tilojen osalta, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tarkistettavaa veroa vastaavan määrän laillisine korkoineen. Vastaava velvollisuus on voimassa myös vuokrasuhteen päättyessä enneaikaisesti vuokralaisesta tai tämän alivuokralaisesta johtuvasta syystä. Velvollisuus koskee lisäksi tämän sopimuksen rikkomisesta tai muusta vuokralaisesta tai tämän alivuokralaisesta johtuvasta syystä vuokranantajalle/kiinteistöyhtiölle aiheutuvaa arvonlisäveron palautusvelvollisuutta.

Tilojen sisustuksesta sekä muusta toimintansa vaatimasta varustelusta vastaa kustannuksellaan vuokralainen. Vuokralainen hankkii ja asentaa kaikki toimintansa edellyttämät koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta ja ylläpidosta. Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vuokratiloissa olevien lamppujen vaihdosta. Mahdollisista pulttauksista tai muista kiinnityksistä vesieristeen läpi on saatava hyväksyntä kiinteistöyhtiön hallitukselta ja siitä on esitettävä asianmukaiset suunnitelmat.

Vuokralainen huolehtii vuokrauksen kohteena olevien tilojen siivouksesta.

Kiinteistöllä on kiinteistön täysarvovakuutus.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta sekä vartiointitarpeesta (mukaan lukien kuukausi- tms. maksut ja hälytysmaksut yms.).

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten antamien määräysten edellyttämällä tavalla. Vuokralainen vastaa muistakin vastaavista toiminnastaan aiheutuvista juoksevista kuluista siltä osin kuin niistä ei ole tässä vuokrasopimuksessa muuta sovittu.

Vuokralainen vastaa siitä, että hänen vuokratiloissa harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Vuokralainen laatii kustannuksellaan vuokratiloja koskeva

pelastussuunnitelman, huolehtii sen asianmukaisuudesta ja tarvittavasta nähtävillä olostä sekä toimittaa sen yhtiön hallitukselle.

Vuokrakohteen hoito, kunnossapito ja korjaustyöt

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hallinnassaan olevia tiloja (koko kiinteistö) huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokratiloja käyttävät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista tai niihin verrattavista korjauksista. Mahdollisesti tekemiensä alv-vähennysten palautusvelvollisuus on vuokralaisella.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan toimintansa vuokratilalle asettamien vaatimusten täyttymisestä ja niiden vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta ja vastaa siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittaman laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa lukuun ottamatta normaalia kulumista.

Vuokralaisen tulee etukäteen saada vuokranantajalta/kiinteistöyhtiöltä kirjallinen suostumus kunnostustöiden/muutos- ja parannustöiden suorittamiseen. Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa vuokralaisen pyynnöstä tehtävät kunnossapito-, korjaus- ja muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkuoikeutta.

Vuokranantajan suunnittelemista korjaus- ja muutostöistä tulee lain mukaisesti hyvissä ajoin ilmoittaa vuokralaiselle ja ne pyritään toteuttamaan siten, että niistä ei aiheudu vuokralaiselle merkittävää haittaa ja häiriötä. Vuokrakohteessa vuokranantajan toimesta tehtävät kunnossapito-, korjaus- ja muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkuoikeutta.

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 kunnan ylläpitämiseen liittyvät tehtävät. Isännöintitehtäviin ei kuulu asuntojen vuokraukseen liittyviä tehtäviä, ne kuuluvat vuokralaiselle.

Kiinteistön huoltopalveluista laaditaan erilliset palvelukuvaukset. Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokrakohteen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen luovuttaa vuokratilat takaisin samassa kunnossa kuin ne vuokra-ajan alkaessa olivat, normaalia kulumista lukuun ottamatta ja niitä muutostöitä, joista vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti on sovittu.

Vuokralaisella ei ole oikeutta erikseen saada korvausta vuokrauksen kohteessa mahdollisesti tekemistään korjauksista, muutostöistä, parannuksista tms.

Mikäli tilojen ylläpidossa tai siivouksessa ilmenee poismuuton yhteydessä puutteellisuuksia, on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan tarvittavat siivous- ja korjaustyöt vuokralaisen kustannuksella, mikäli vuokralainen ei ole kirjallisesta pyynnöstä huolimatta tehnyt tarvittavia toimenpiteitä.

Vuokralaisen on viimeistään vuokra-ajan päättymispäivänä poistettava kustannuksellaan kaikki hänelle kuuluvat tavarat, koneet, kojeet, laitteet, irralliset rakennelmat, kilvet tms. Kiinteistöön kiinteästi liittyviä esineitä, jotka vuokranantaja on maksanut, ei saa viedä pois. Omaisuus, jota ei ole poistettu tiloista viimeistään muuttopäivänä, katsotaan hylätyksi ja se siirtyy vuokranantajan haltuun, kuitenkin niin, että vuokranantajalla on oikeus toimittaa roskat yms. pois vuokralaisen kustannuksella.

Ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle vuokratilasta kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 22 ja 23 pykälissä. Vuokralainen on myös velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle seikoista, jotka saattavat aiheuttaa vaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle.

Jakeluhäiriöt ja –katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. häiriöstä.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltaminen

Siltä osin kun tässä sopimuksessa ei toisin ole sovittu, sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (31.3.1995/482) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Loppukäyttö on asumiskäyttöä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse tai sovinnollisesti Suomen Asianajoliiton sovintomenettelysääntöjen mukaan tapahtuvassa sovintomenettelyssä. Sovintomenettely ei estä asianosaisia saattamatta

riitakysymyksiä välimiesoikeuden käsiteltäväksi sovintomenettelyn aikana, ellei toisin ole erikseen sovittu.

Neuvotteluiden epäonnistuessa tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan välimiesmenettelystä annetun lain mukaisessa yksijäsenisessä välimiesoikeudessa Helsingissä. Mikäli osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen ainoasta välimiehestä, valitsee välimiehen jommankumman osapuolen pyynnöstä Helsingin kauppakamarin välityslautakunta.

Lopullinen vuokrasopimus

Lopullinen vuokrasopimus tehdään, kun rakennusvalvontaviranomaiset ovat hyväksyneet rakennuksen ja sen tilat käyttöönottettaviksi ja ne on luovutettu vuokralaiselle kalustamista varten.

Esisopimuksen purkaminen

Tämä esisopimus voidaan purkaa molempien osapuolten yhteisesti sopiessa.

Sopimuskappaleet

Tätä esisopimusta on allekirjoitettu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä XX.05.2020

YRJÖ JA HANNA -SÄÄTIÖ SR

Petri Kokkonen
Toimitusjohtaja

Marju Moisalo
Talousjohtaja

VANTAAN KAUPUNKI, TILAKESKUS

Pekka Wallenius
tilakeskusjohtaja
