

VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	VAV Hoiva-asunnot Oy (perustettava yhtiö), y-tunnus , osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja).
Vuokralainen	Vantaan kaupunki, Kiinteistöt ja tilat, y-tunnus 0124610-9 osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen).
Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä "Osapuolet".	

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueelle sosiaali- ja terveystoimen käyttöön vuokrattavat palvelutalorakennuksen tilat osoitteessa Metsotie 23.

Vuokrattavat tilat käsittävät 69 kpl asukashuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä 2 470,6 m². Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä noin 2 052,6 m².

Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liiketilat:

- laitetila, 1,4 m², vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa DNA Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonlisäverollinen.

Yhteensä kiinteistössä on 4524,6 m².

Vuokranantaja vuokraa palvelutalorakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat 44 kpl sekä noin 39 m² suuruisen talousrakennuksen.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Vantaan kaupunki myy vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen ja vuokraa maa-alueen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle ja jää tiloihin vuokralaiseksi.

VUOKRASOPIMUS

Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan edellä kohdassa vuokrauksen kohde määritetty sosiaali- ja terveystoimen palvelutilakokonaisuus käytettäväksi sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Vuokrakausi

Vuokrasopimus tulee voimaan, kun em. Osapuolten välinen kiinteistön kauppa on saanut lainvoiman. Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa.

Kiinteistö on rahoitettu pitkäaikaisella lainalla (jäljempänä Laina). Lainan takaisinmaksuaika on 25 vuotta vuokra-ajan alusta lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ja kestää siihen saakka kunnes laina on tullut maksetuksi lainan myöntäjälle. Täten vuokrasopimus päättyy [xx.xx.xxxx].

Muulla tässä sopimuksessa määrätystä riippumatta sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (548/2016) mukainen oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Tilanteessa, jossa vuokrasopimus päättyy ennen sovitun vuokrakauden päättymistä Hyvinvointialueen päättäessä vuokrasopimuksen edellä mainitun Rajoituslain määräyksen tai muun sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevan määräyksen nojalla, joka vapauttaa Hyvinvointialueen sopimuksen ennenaikaiseen päättämiseen liittyvästä korvausvastuusta, on Vantaan kaupunki velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle kaikki tyhjäkäyttöajasta syntyvät kustannukset mukaan lukien Lainan takaisinmaksusta aiheutuvat kustannukset. Vantaan kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tilat itse tämän sopimuksen mukaisella vuokralla tai osoittaa tiloihin vuokralainen korvattavien kustannusten poistamiseksi. Korvattavien kustannusten laskemisessa käytetään käypänä vuokrana tämän sopimuksen mukaista vuokraa.

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen

VUOKRASOPIMUS

ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [120724] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [23366] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluvaan vuotta, jonka aikana vuokra-aika alkaa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

Vuokran tarkistus

Vuokrauksen kohteesta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista ja omarahoitusosuudelle lasketusta korosta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;
- 4) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;
- 5) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa kerran vuodessa siten, että vuokra vastaa edellä määritettyjä vuokranmääräytymisperusteita. Vuokranantajan on ilmoitettava tarkistuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti joulukuun loppuun mennessä ja uutta vuokraa noudatetaan seuraavan vuoden maaliskuusta lukien.

Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille [xx].

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

VUOKRASOPIMUS

Arvonlisävero

Osapuolet toteavat olevansa tietoisia siitä, että vuokrauksen kohteelle on tehty kiinteistöinvestointi vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Ellei kohdassa vuokrauksen kohde ole jonkin tilan osalta toisin todettu, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauksen kohdetta jatkuvasti sellaiseen toimintaan, joka oikeuttaa vuokranantajan tekemään alv-vähennykset arvonlisäverolain (1501/1993) 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli liiketilan vuokrasopimuksen on kohdassa Vuokrauksen kohde todettu olevan arvonlisäveroton, on Vuokralaisella oikeus jatkaa arvonlisäverotonta edelleenvuokrausta ja vuokrata tila uudelleen arvonlisäverottomasti.

Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu sellaisia muutoksia, joiden perusteella vuokranantaja joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kustannukset laillisine korkoineen. Edellä mainittu korvausvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa vuokralainen irtisanoo voimassa olevan vuokrasopimuksen kesken vuokrakauden tai vuokrasopimus puretaan muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle, jos vuokralainen ottaa vuokrauksen kohteen palautukseen tai vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön.

Vastuunjako

Vuokrauksen kohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrauksen kohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrauksen kohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja vastaa vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen ilmi tulevista rakennuksiin tehtävistä rakenteellisista korjauksista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

VUOKRASOPIMUS

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Mikäli rakennuksissa on vuokralaisen oman liiketoiminnan takia tarvetta tehdä muutoksia, vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Osapuolten välisestä tarkemmasta vastuunjaosta on sovittu liitteenä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä 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 tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia muita tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille.

Vuokraukseen liittyvät tehtävät kuuluvat vuokralaiselle.

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.

Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamista vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

VUOKRASOPIMUS

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

Korjaukset ja muutokset

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.

Edellä mainitusta poiketen Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää vuokrauksen kohteeseen ennen vuokrasopimuksen voimaantuloa ohjelmoidut korjaustyöt, joista on sovittu rakennusten kauppakirjassa. Vuokralainen on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Vuokralainen vastaa näissä korjaustöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta. Isännöintipalvelun toteutuksesta vastaavat vuokranantajan työntekijät. Vuokranantaja toteuttaa kiinteistönhoito- ja ylläpitopalvelusopimusten kilpailuttamisen tarpeen mukaan. Rakennusten kauppakirjassa on sovittu kiinteistönhoidon- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä siirtymäajan. Kauppakirjan määräystä sovelletaan kauppakirjassa määrätyn ajan tämän määräyksen sijasta.

Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokrauksen tehtävät eivät sisälly isännöintipalveluun, vaan kuuluvat vuokralaiselle.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Vuokralainen vastaa hankkimiansa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

VUOKRASOPIMUS

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Vuokralainen sitoutuu toimituksessaan noudattamaan Vantaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

VUOKRASOPIMUS

Vuokrasopimuksen vakuus

Tämä vuokrasopimus ei sisällä vuokra- tai muuta maksuvakuutta.

Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän 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.

Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

VUOKRASOPIMUS

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla

VAV Hoiva-asunnot Oy

Vantaan kaupunki,
Tilakeskus

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

toimitilapäälikkö

Liitteet

1. Huonetilaluettelo

VUOKRASOPIMUS

2. Vastuunjakotaulukko