

SISÄLLYSLUETTELO

Tekninen lautakunta pöytäkirja 31.05.2021

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
3 § Hoivarakennusten myynti VAV Hoiva-asunnot Oy:lle / PW	5
- Koisorannan palvelukeskuksen kauppakirjaluonnos (II)	10
- Metsonkodin kauppakirjaluonnos (II)	16
- Myyrinkodin kauppakirjaluonnos (II)	23
- Simonkodin uuden puolen kauppakirjaluonnos (II)	30
4 § Hoivarakennusten takaisinvuokraus VAV Hoiva-asunnot Oy:ltä / PW	38
- Koisorannan palvelukeskuksen vuokrasopimusluonnos (II)	43
- Metsonkodin vuokrasopimusluonnos	54
- Myyrinkodin liiketilojen vuokrasopimusluonnos	64
- Myyrinkodin asumispalveluiden vuokrasopimusluonnos	75
- Myyrinkodin keittiötilojen vuokrasopimusluonnos	87
- Simonkodin uuden puolen vuokrasopimusluonnos	97
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Tekniselle lautakunnalle	109
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	110
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	111
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	112
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	117
Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	118



Teknisen lautakunnan kokous

Aika 31.5.2021 klo 18.00–18.14
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Lehmuskallio Paula, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Merjola-Repo Nina	
Kostilainen Anniina, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys)	Happonen Matti	
Auvinen Timo	x (etäyhteys)	Aidanjuuri-Niemi Tanja	
Bruun Susanna	x (etäyhteys)	Päivinen Tiina	
Eskelinen Jarno	x (etäyhteys)	Antila Paavo	
Järveläinen Anu Pia	x (etäyhteys)	Kyröläinen Markku	
Kasonen Mika	x (etäyhteys)	Ahopelto Sauli	
Koskelin Kia	x (etäyhteys)	Mäkinen Virpi	
Lopperi Kari	x (etäyhteys)	Tuppurainen Marko	
Pajunen Emmi	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Palmu Hannu	x (etäyhteys)	Savolainen Mariitta	
Rautio Mika	-	Miettinen Markku	-
Siniketo-Pietilä Katja	-	Ropponen Anna	-
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Abdi Faysal	-	Norrena Vaula	-
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salpakari Antti	-	Salmi Anni	-
Muut osallistujat			Läsnä
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri		x	
Wallenius Pekka, tilakeskusjohtaja		x (etäyhteys)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		-	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x (etäyhteys)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Paula Lehmuskallio

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 3.6.2021, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Susanna Bruun

Anu Järveläinen

Pykälät 3 ja 4 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 4.6.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

Pykälät 3 ja 4 ovat nähtävillä 1.6.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Tekninen lautakunta 31.5.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Tekninen lautakunta 31.5.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Bruun Susanna ja Järveläinen Anu (varalla Eskelinen Jarno ja Kasonen Mika), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään torstaihin 3.5.2021 klo 12.00 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja muutti esityksensä b-kohdan kuulumaan seuraavasti: b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään torstaihin 3.6.2021 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Bruun Susanna ja Järveläinen Anu, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään torstaihin 3.6.2021 klo 12.00 mennessä.



VD/4205/02.05.03.00/2021
HP/PW/TH/PS

Kaupunginhallituksen asettaman tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa on määritetty toimenpiteenä kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi ovat valikoituneet sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Neljää Vantaan kaupungin omistamaa palvelutalorakennusta esitetään myytäväksi VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle. Myytävien kohteiden varsinaiseksi kauppahinnaksi esitetään 32 283 000 euroa ja lisäkauppahinnaksi enintään 3 587 000 euroa.

Kaupunginhallitus asetti **4.5.2020 § 8** tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelemaan tuottavuus- ja kasvuohjelmaa. Ohjelman tuli sisältää ehdotuksia tarvittavista rakenteellisista muutoksista, toimenpiteistä kaupungin tulotason kehittämiseksi, pitkän aikavälin kulutason tavoitetasoista sekä investointihankkeiden aikataulusta ja tavoitetasosta. Osana tuottavuus- ja kasvutoimikunnan valmistelua on valmisteltu konserniyhteisöjä koskevia tuottavuus- ja kasvutoimenpiteitä.

Kaupunginhallitus päätti **8.2.2021 § 13** merkitä tiedoksi toimikunnan laatiman ehdotuksen tuottavuus- ja kasvuohjelman vuosien 2022–2023 talouden tasapainottamisen linjauksiksi sekä ehdotukset seuraavan valtuustokauden 2022–2025 Vantaan kaupungin talousohjelman reunaehdoista ja yleistavoitteista.

Yhdeksi tuottavuus- ja kasvuohjelman toimenpiteeksi on todettu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen. Myynnit kohdistuvat kiinteään ja irtaimeen omaisuuteen, kuten osakkeisiin. Valmistelussa tavoitteena on kerryttää myyntituloja vähintään 10 milj. euroa/vuosi vuosina 2021–2023. Myyntien osalta laaditaan tarkempi suunnitelma vuoden 2021 aikana.

Yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valmistelussa valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa tarkoituksenmukaisista keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Myyntitulojen kerryttämisen lisäksi järjestely on tuottavuus- ja kasvutoimenpide myös osaamisen keskittämisen kautta. VAV-konsernin prosessit ovat suuren asuntokannan hallinnoinnin takia kaupungin prosesseja kehittyneemmät, ja konsernilla on kokemusta myös palveluasumisen tuottamisesta, sillä VAV Palvelukodit Oy tuottaa ARA-tuettua palveluasumista kaupungille. Suunnitelmana on, että kaupunki luopuisi tulevaisuudessa asuntojen vuokraustoiminnastaan ja keskittyisi omien palvelutoimintojen kiinteistöjen omistamiseen sekä vuokraustoimintaan. Kaupungilla ja myöhemmin mahdollisilla hyvinvointialueilla on kuitenkin oltava hallinnossaan palvelutalojen osalta välivuokraustoiminto, jotta kiinteistöt voidaan säilyttää arvonalisäverotuksen osalta kuntapalautuksen tai mahdollisesti tulevan hyvinvointialueen palautusoikeuden piirissä.

Kaupunkiympäristön toimiala, sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, henkilöstö ja konsernipalveluiden palvelualue ja yhtiö ovat yhteistyössä valmisteleet suunnitelman, jonka mukaan kevään 2021 aikana VAV:lle myytäisiin sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvat palvelutalot. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus). Hyvinvointialueuudistuksen lainsäädäntöaikataulun vuoksi järjestely on aikataulutettu kevään 2021 aikana toteutettavaksi.



Hyvinvointialueuudistuksen johdosta sosiaali- ja terveydenhuollon käyttöön vuokratut kiinteistöt tulee kuntalaista johtuen yhtiöittää viimeistään vuonna 2026.

Järjestelyä varten VAV-konserniin perustetaan uusi yhtiö, VAV Hoiva-asunnot Oy, jolle kevään 2021 aikana myytäväksi suunnitellut kohteet myydään. **Konsernijaosto on 20.4.2021 § 4** päättänyt antaa VAV Yhtymä Oy:lle ennakkosuostumuksen perustaa VAV Hoiva-asunnot Oy, valmistella edellä kuvattu järjestely sekä toteuttaa se, ja tehdä siihen liittyvät kauppaa-, vuokraa- ja rahoitusta koskevat sopimukset kaupungin kanssa edellyttäen, että kaupungin toimivaltaiset viranomaiset tekevät toimenpiteitä koskevat päätökset. **Kaupunginhallitus on 10.5.2021 § 5** päättänyt myöntää kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle enintään 45 milj. euron suuruisen lainan.

Myytavistä kohteista on laadittu auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta kuntoarviot ja arviokirjat, jotka ovat olleet lähtökohtana kauppahintaneuvotteluissa. Myytävien rakennusten maapohjan vuokraamisesta on valmistelu esitys 25.5.2021 pidettävään Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Myytävien kohteiden kiinteistöarvioissa on määritetty kohteiden markkina-arvot sekä markkina-arvojen tarkkuuksien vaihteluväli. Esitettävät kauppahinnat perustuvat markkina-arvojen vaihteluvälien alarajoihin. Kauppahintojen määrittelyyn on lisäksi luotu lisäkauppahintamekanismi, jonka avulla huomioidaan kiinteistöarvioiden lähtötietoina käytettyjen kuntoarvioiden korjaustarvesuosituksen puutteet. Myytävien kohteiden korjaustarpeiden arvo selvitetään tarkemmin vuoden 2021 aikana. Korjaustarpeet, joita ei ole huomioitu kiinteistöarvioita laadittaessa, otetaan huomioon kohteiden varsinaisten kauppahintojen jälkeen maksettavien lisäkauppahintojen määrässä sopimusehtojen mukaisesti.

Asuntojen myymisen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkäkestoiset määräaikaisten vuokrasopimukset yhtiön ostamista rakennuksista. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimukset kaupungin omistamista tonteista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat. VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa kaupungille takaisin kunkin rakennuksen kokonaisuudessaan. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala vastaa palvelutalojen asukasvalinnasta ja kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöt ja tilat -palvelualue vastaa vuokrasopimusten tekemisestä. Mikäli hyvinvointialueuudistus toteutuu, hyvinvointialueella on oltava kaupungin välivuokraustoimintoa vastaava toiminto.

Vuokrasopimuksen ehdoissa huomioidaan rajoituslaki (laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016), jota sovelletaan muun muassa kuntien tekemiin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla. Lain 3:1 §:n mukaan kunnan tulee sisällyttää lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin, muun muassa rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Jos hyvinvointialue päättäisi käyttää irtisanomisoikeuttaan, kaupunki ottaa vastattavakseen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle loppuvuokra-ajan. Valmistelun lähtökohtana on, että uusi yhtiö vuokraa tiloja ainoastaan kaupungille tai tulevaisuudessa hyvinvointialueelle. Yhtiön toiminta on suunniteltu järjestettävän siten, että se ei toimi kilpailla markkinoilla.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 15 mukaan tekninen lautakunta tehtävälueellaan päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallintaan kuuluvan ja tulevan kiinteän omaisuuden sekä rakennusten ostamisesta ja myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien ohjeiden mukaan.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 5

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä seuraavat rakennukset liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisesti:
 - osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W),
 - osoitteessa Koisoitie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos),
 - osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva kokonaisneliöltään noin 5255 m² Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen),
 - osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkoti (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H).
- b) hyväksyä kohdassa a) esitettyjen kauppajen kohteiden varsinaiseksi kauppahinnaksi yhteensä 32 283 000 euroa ja lisäkauppahinnaksi enintään 3 587 000 euroa, joka jakautuu kohteittain seuraavasti:
 - Myyrinkoti: varsinainen kauppahinta 10 174 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 130 500 euroa,
 - Koisorannan palvelukeskus: varsinainen kauppahinta 2 907 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 323 000 euroa,
 - Simonkoti (uusi puoli): varsinainen kauppahinta 9 868 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 096 500 euroa,
 - Korson vanhustenkeskus: varsinainen kauppahinta 9 333 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 037 000 euroa.
- c) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään rakennusten kauppakirjojen lopulliset ehdot sekä tekemään kauppakirjoihin vähäisiä tai teknisiä muutoksia, ja
- d) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Käsittely:

Teknisen lautakunnan puheenjohtaja Paula Lehmuskallio esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle teknisen lautakunnan seuraavaan kokoukseen.



Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä seuraavat rakennukset liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisesti:
 - osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W),
 - osoitteessa Koisoitie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos),
 - osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva kokonaisneliöltään noin 5255 m² Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen),
 - osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkoti (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H).
- b) hyväksyä kohdassa a) esitettyjen kauppajen kohteiden varsinaiseksi kauppahinnaksi yhteensä 32 283 000 euroa ja lisäkauppahinnaksi enintään 3 587 000 euroa, joka jakautuu kohteittain seuraavasti:
 - Myyrinkoti: varsinainen kauppahinta 10 174 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 130 500 euroa,
 - Koisorannan palvelukeskus: varsinainen kauppahinta 2 907 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 323 000 euroa,
 - Simonkoti (uusi puoli): varsinainen kauppahinta 9 868 500 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 096 500 euroa,
 - Korson vanhustenkeskus: varsinainen kauppahinta 9 333 000 euroa ja lisäkauppahinta enintään 1 037 000 euroa.
- c) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään rakennusten kauppakirjojen lopulliset ehdot sekä tekemään kauppakirjoihin vähäisiä tai teknisiä muutoksia, ja
- d) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Käsittely:

Merkittiin, että tilakeskusjohtaja muutti liitteenä olevan Koisorannan palvelukeskuksen kauppakirjaluonnoksen kohdan 5.3 sekä liitteenä olevien Metsonkodin, Myyrinkodin ja Simonkodin uuden puolen kauppakirjaluonnosten kohdan 6.3 koskien lisäkauppahinnan määräytymistä kuulumaan seuraavasti:

"Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 5.1 ja 5.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä *1–5 vuoden sisällä* tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä *6–7 vuoden sisällä* tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä *8–10 vuoden sisällä* tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;



- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.”

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Liitteet:

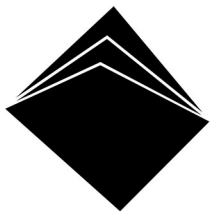
- Koisonrannan palvelukeskuksen kauppakirjaluonnos (II)
- Metsonkodin kauppakirjaluonnos (II)
- Myyrinkodin kauppakirjaluonnos (II)
- Simonkodin uuden puolen kauppakirjaluonnos (II)

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

[VAV Hoiva-asunnot Oy] (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 63. kaupunginosan (Viertola) korttelin 63196 tontilla nro 3 (kiinteistötunnus 92-63-196-3, jäljempänä "**Kiinteistö**"), osoitteessa Koisoitie 3-5 sijaitsevat seuraavat rakennukset:

1. Kokonaisaltaan noin 480 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
2. Kokonaisaltaan noin 1750 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
3. Kokonaisaltaan noin 15 m² ja 35 m² suuruiset varistorakennukset sekä auto- ja jätekatos

kohdat 1.-3. jäljempänä yhdessä "**Rakennukset**".

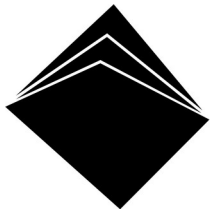
Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu ja ne voivat poiketa ilmoitetusta.

Kiinteistön pinta-ala on 4 741 m² ja se sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YSA/k).

Rakennusten sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.



Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

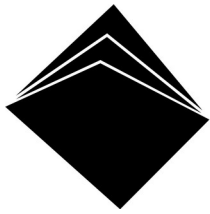
Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennusten luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennusten kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennusten maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa Kiinteistön sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennusten tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

- 1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on 2 907 000 euroa. Lisäkauppahinta on enintään 323 000 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 5 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 5 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.
- 1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 14.5.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 5 mukaisesti kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.



2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

- 2.1 Rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän, kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennusten vuokrasopimukset

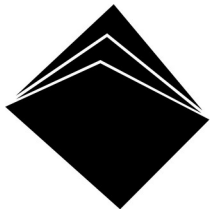
- 3.1 Selvytyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennusten tilat takaisin käyttöönsä.
- 3.2 Kohde on kokonaan kaupungin sosiaalipalveluiden kuntapalautukseen oikeuttavassa sosiaalihuoltolain mukaisessa asumispalvelukäytössä lukuun ottamatta DNA Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka arvonlisäverollisessa käytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluysikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.

4. Rakennusten kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

- 4.1 Ostaja on suorittanut 11.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksissa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.
- 4.2 Pinta-alaltaan noin 480 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus on valmistunut 1989. Maaliskuussa 2021 laaditun kuntoarvion perustella rakennus on välttävässä – tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksessa on korjaustarpeita mm. sokkelissa ja rungossa, julkisivussa sekä märkätiloissa. Lisäksi uusimistarvetta on mm. patteri- ja linjasäätöventtiileissä, vesijohtokalusteissa, ilmastointikoneessa sekä valaisimissa. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan RKM Groupin laatimaan kuntoarvioon.

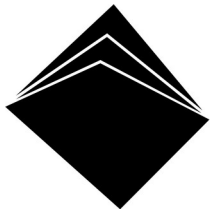
Pinta-alaltaan noin 1750 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus on valmistunut 2007. Maaliskuussa 2021 laaditun kuntoarvion perustella rakennus on tyydyttävässä – hyvässä kunnossa. Rakennuksessa on paikallisia korjaustarpeita mm. sokkelissa ja ulkoseinässä. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 4 olevaan RKM Groupin laatimaan kuntoarvioon.

- 4.3 Rakennukset myydään sellaisessa kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat. Rakennusten viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 5 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksista koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.



5. Lisäkauppahinnan määräytyminen

- 5.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.
- 5.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 5.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 5.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.
- 5.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 5.1 ja 5.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-5 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
 - jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 6-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
 - jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
 - jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.
- 5.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.
- 5.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.
- 5.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen



tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

6.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennuksia koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Asemapiirros
- Pohjapiirroksat
- Kuntoarvio Koisosie 3, RKM Engineering, 19.3.2021
- Kuntoarvio Koisosie 5, RKM Engineering, 23.3.2021
- Energiatodistukset, päivätty 27.6.2011
- Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista

7. Vaaranvastuu ja vastuu kiinteistön hoidosta

7.1 Vaaranvastuu Rakennuksista siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

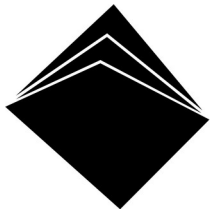
7.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

8. Verot ja viranomaismaksut

8.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

8.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kaupaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

8.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Kaupunki ilmoittaa Ostajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisena selvityksenä, että Rakennuksissa ei ole tehty Kaupungin toimesta edellä mainituissa lainkohdissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja.



- 8.4 Kohde on kokonaisuudessaan arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä lukuun ottamatta DNA Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka arvonlisäverollisessa käytössä.

9. Liittymäsopimukset

- 9.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäri-liittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

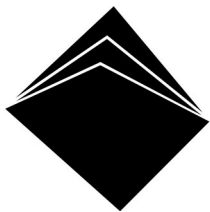
[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]

[nimi]
[valtuus]

[nimi]
[valtuus]

Liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Kartta kaupan kohteesta |
| Liite 2 | Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.) |
| Liite 3 | Kuntoarvio Koisoitie 3, RKM Engineering, 19.3.2021 |
| Liite 4 | Kuntoarvio Koisoitie 5, RKM Engineering, 23.3.2021 |
| Liite 5 | Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista |



KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

[VAV Hoiva-asunnot Oy] (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 81. kaupunginosan (Korso) korttelin 81358 tontilla nro 11 (kiinteistötunnus 92-81-358-11, jäljempänä "**Kiinteistö**"), osoitteessa Metsotie 23 sijaitsevat seuraavat rakennukset:

1. Kokonaispinta-alaltaan noin 5352 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
2. Kokonaispinta-alaltaan noin 39 m² suuruinen talousrakennus

kohdat 1.-2. jäljempänä yhdessä "**Rakennukset**".

Erikseen todetaan, että Rakennuksen 1 ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat valmistuskeittiön keittiölaitteet eivät kuulu kaupan kohteeseen, vaan ne jäävät Myyjän omistukseen. Lisäksi erikseen todetaan, että Rakennuksissa sijaitsevat työajanseurantalaitteet, henkilöturvajärjestelmä ja valvontakamerat eivät kuulu kaupan kohteeseen.

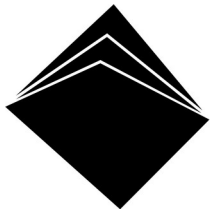
Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu ja ne voivat poiketa ilmoitetusta.

Kiinteistön pinta-ala on 8 263 m² ja se sijaitsee voimassaolevan asemakaavan mukaisella sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueella (YSA-1).

Rakennusten sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa



yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisotie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

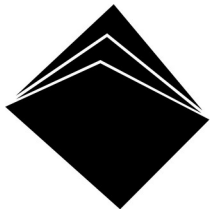
Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennusten luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennusten kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennusten maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa Kiinteistön sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennusten tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

- 1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on **9 333 000** euroa. Lisäkauppahinta on enintään 1 037 000 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 6 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 6 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.
- 1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 23.4.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua



suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 6 mukaisesti kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

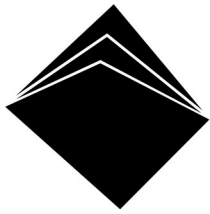
- 2.1 Rakennusten omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennusten vuokrasopimukset

- 3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennusten tilat takaisin käyttöönsä.
- 3.2 Ostaja on tietoinen siitä, että kohde on kokonaisuudessaan arvonnäköveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä, lukuunottamatta IV-konehuoneesta DNA:lle vuokrattua laitetilaa ja tukiasemaa, joka on arvonnäköverollisessa käytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluysikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.

4. Rakennusten kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

- 4.1 Ostaja on suorittanut 26.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksissa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.
- 4.2 Metsonkoti on valmistunut 1993. Huhtikuussa 2021 laaditun kuntoarvion perusteella rakennus on tyydyttävässä – hyvässä kunnossa. Suurin osa rakennuksen tuloilmakoneista on alkuperäisiä, joten niiden tekninen käyttöikä on lopussa. Sähkötekniikka on osittain alkuperäistä. Sokkeliin ja julkisivuun kohdistuu paikallisia pintojen kunnostus- ja elementtisaumojen uusimistarvetta. Alapohjarakenteen läpivienneissä on tiivistystarvetta. Lisätutkimuksia suositellaan salaojiin, alapohjaan, julkisivuihin, vesikattoon, märkätiloihin, viemäreihin sekä sähköjärjestelmiin. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimaan kuntoarvioon.
- 4.3 Rakennukset myydään sellaisessa kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat lukuun ottamatta kohdassa 5.1 todetun mukaisesti kaupanteon jälkeen Rakennuksissa Kaupungin toimesta loppuun saatettavia korjaustöitä. Rakennusten viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 6 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksista koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan



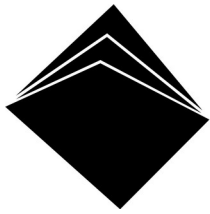
havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.

5. Rakennuksissa suoritettavat korjaustyöt

- 5.1 Ostaja on tietoinen siitä, että hoivakotirakennuksessa on kaupantekohetkellä käynnissä keskeneräinen tilojen viilennyskorjaus, jonka sisältö on kuvattu kohdassa 5.2. Viilennyskorjausten arvioidaan valmistuvan kesän 2021 aikana. Huolimatta siitä, mitä kohdassa 2.1 on todettu omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä, suorittaa Kaupunki edellä mainitut korjaustyöt loppuun kustannuksellaan kaupanteon jälkeen ja vastaa kyseisten korjaustöiden rakennuttamisesta ja valvonnasta.
- 5.2 Viilennyskorjaustyöt sisältävät seuraavat toimenpiteet: rakennuksen lounais- ja kaakkoisjulkisivun ikkunoihin asennetaan aurinkosuojakalvot, lääkehuoneiden jäähdytys toteutetaan ilmalämpöpumpuilla ja asukkaiden viiteen oleskelutilaan toteutetaan jäähdytys ilmalämpöpumpuilla. Edellä mainittujen töiden lisäksi toteutetaan jäähdytyslaitteiden asentamisen edellyttämät muutokset rakennuksen sähköistyksessä.
- 5.3 Kaupunki on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Kaupunki vastaa näissä korjaus- ja muutostöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

6. Lisäkauppahinnan määräytyminen

- 6.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.
- 6.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 6.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 6.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.
- 6.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 6.1 ja 6.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:



- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-5 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 6-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.

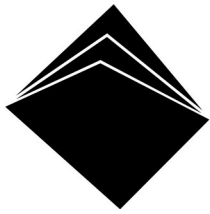
- 6.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.
- 6.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.
- 6.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennuksia koskevat asiakirjat, joita ovat:
- Asemapiirros
 - Pohjapiirroksiset
 - Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 17.4.2021
 - Alv-selvitys
 - Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista

8. Vaaranvastuu

- 8.1 Vaaranvastuu Rakennuksista siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 8.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden



kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

9. Verot ja viranomaismaksut

- 9.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 9.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
- 9.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Kaupunki luovuttaa ostajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvitys, joka on tämän sopimuksen liitteenä 4.
- 9.4 Kohde on kokonaisuudessaan arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä, lukuunottamatta IV-konehuoneesta DNA:lle vuokrattua laitetilaa ja tukiasemaa, joka on arvonlisäverollisessa käytössä.

10. Liittymäsopimukset

- 10.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäri-liittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

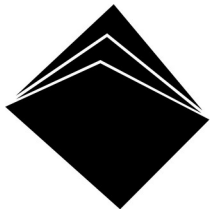
[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]

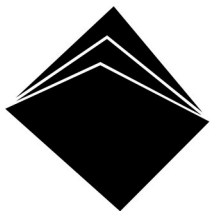
[nimi]
[valtuus]

[nimi]
[valtuus]



Liitteet

Liite 1	Kartta kaupan kohteesta
Liite 2	Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)
Liite 3	Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 17.4.2021
Liite 4	Alv-selvitys
Liite 5	Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista



KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

[VAV Hoiva-asunnot Oy] (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan (Myyrmäki) korttelin 15503 tontilla nro 1 (kiinteistötunnus 92-15-503-1, jäljempänä "**Kiinteistö**"), osoitteessa Ruukkukuja 5 sijaitsevat seuraavat rakennukset

1. Kokonaispinta-alaltaan noin 8 024 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus
2. Kokonaispinta-alaltaan noin 75 m² suuruinen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus

kohdat 1.-2. jäljempänä yhdessä "**Rakennukset**".

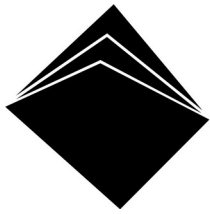
Erikseen todetaan, että Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat valmistuskeittiön keittiölaitteet eivät kuulu kaupan kohteeseen, vaan ne jäävät Myyjän omistukseen. Lisäksi erikseen todetaan, että Rakennuksissa sijaitsevat työajanseurantalaitteet, henkilöturvajärjestelmä ja valvontakamerat eivät kuulu kaupan kohteeseen.

Kiinteistön pinta-ala on 4 420 m² ja se sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella sosiaalitoimen ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS).

Rakennuksen sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin



omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa, yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

Kauppakirjan ehdot

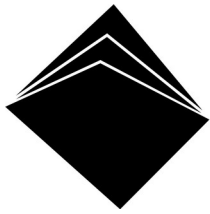
Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennuksen luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennuksen kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennuksen maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa Kiinteistön sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennuksen tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on 10 174 500 euroa. Lisäkauppahinta on enintään 1 130 500 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 6 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 6 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.

1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 23.4.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 6 mukaisesti



kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

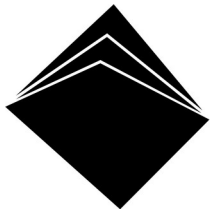
- 2.1 Rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakennuksen vuokrasopimukset

- 3.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennuksen tilat takaisin käyttöönsä.
- 3.2 Kohde on pääosin kaupungin sosiaalipalveluiden kuntapalautukseen oikeuttavassa sosiaalihuoltolain mukaisessa asumispalvelukäytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluysikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.
- 3.3 Sen lisäksi, mitä edellä kohdassa 3.2 on todettu, kohteen 1. kerroksesta on vuokrattu noin 9 neliön tila Vantti Tilapalvelut Oy:lle arvonlisäverolliseen käyttöön. Lisäksi 1. kerroksesta on vuokrattu noin 16 neliön liiketila Anneli Mamia t:mille (ALV 0%) ja noin 21,5 neliön liiketila Tmi Heidi Huoviselle (ALV 0%). Kohteen 2. kerros on vuokrattu Kalliola Oy:lle nuorisokotitoimintaan (ALV 0%).

4. Rakennuksen kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

- 4.1 Ostaja on suorittanut 19.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksessa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.
- 4.2 Myyrinkoti on valmistunut 1983 ja se on peruskorjattu 2007. Huhtikuussa 2021 laaditun kuntoarvion perusteella rakennus on tyydyttävässä – hyvässä kunnossa. Kaukolämmön alajakokeskus ja patteriventtiilit ovat vuodelta 2007. Ilmanvaihtokoneista TK1 ja TK2 ovat alkuperäisiä, joten näiden uusiminen saattaa olla ajankohtaista tulevana vuosina. Lisätutkimuksia suositellaan vesikatteisiin, salaojiin, alapohjaan, julkisivuun, märkätiloihin sekä pohja- ja tonttviemäriin. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimaan kuntoarvioon.
- 4.3 Rakennus myydään sellaisessa kunnossa, kuin se kaupantekohetkellä on lukuun ottamatta kohdassa 5.1 todetun mukaisesti kaupanteon jälkeen Rakennuksessa Kaupungin toimesta loppuun saatettavia korjaustöitä. Rakennuksen viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 6 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti



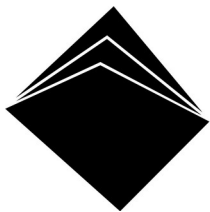
ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksista koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.

5. Rakennuksessa suoritettavat korjaustyöt-

- 5.1 Ostaja on tietoinen siitä, että Myyjä tulee toteuttamaan vuodelle 2021 budjetoituja korjaus- ja muutostöitä, joiden sisältö on kuvattu kohdassa 5.2. Huolimatta siitä, mitä kohdassa 2.1 on todettu omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä, suorittaa Kaupunki edellä mainitut korjaus- ja muutostyöt loppuun kustannuksellaan kaupanteon jälkeen vuosien 2021-2022 aikana ja vastaa kyseisten korjaustöiden rakennuttamisesta ja valvonnasta.
- 5.2 Kaupunki rakennuttaa kustannuksellaan kaupan kohteena olevan rakennuksen kolmannessa kerroksessa korjaus- ja muutostyöt, jotka sisältävät mm. saniteettitilojen rakentamisen rakennuksen kolmanteen kerrokseen ja joiden yhteydessä toteutetaan tilojen muutos vammaispalveluiden käyttöön. Kaupunki on varannut korjaustöitä varten 700 000 euron määrärahan.
- 5.3 Kaupunki on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Kaupunki vastaa näissä korjaus- ja muutostöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

6. Lisäkauppahinnan määräytyminen

- 6.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.
- 6.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 6.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 6.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.
- 6.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 6.1 ja 6.2



mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:

- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-5 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 6-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.

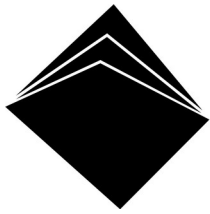
- 6.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.
- 6.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.
- 6.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennusta koskevat asiakirjat, joita ovat:
- Asemapiirros
 - Pohjapiirrokset
 - Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 16.4.2021
 - Energiatodistus, päivätty 27.6.2011
 - Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista

8. Vaaranvastuu

- 8.1 Vaaranvastuu Rakennuksesta siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.



- 8.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

9. Verot ja viranomaismaksut

- 9.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 9.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
- 9.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Myyjä luovuttaa Ostajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä 4.
- 9.4 Kohde on pääosin arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä. Tämän lisäksi kohteen 1. kerroksesta on vuokrattu noin 9 neliön tila arvonlisäverolliseen käyttöön. Lisäksi 1. kerroksesta on vuokrattu noin 16 neliön ja 21,5 neliön liiketilat sekä koko 2. kerros arvonlisäverottomaan käyttöön.

10. Liittymäsopimukset

- 10.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäri-liittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

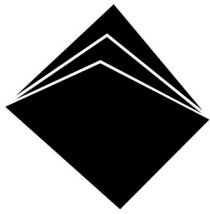
- 11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]



Vantaa

KAUPPAKIRJA

LUONNOS

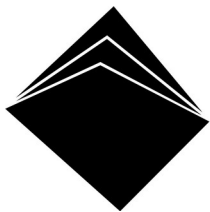
[VD-NUMERO]

[nimi]
[valtuus]

[nimi]
[valtuus]

Liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Kartta kaupan kohteesta |
| Liite 2 | Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.) |
| Liite 3 | Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 16.4.2021 |
| Liite 4 | Alv-selvitys |
| Liite 5 | Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista |



KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu Vantaan kaupungin teknisen lautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [pvm] § [nro].

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Ostaja

[VAV Hoiva-asunnot Oy] (Y-tunnus: xxxxxx)
[osoite]
(jäljempänä "**Ostaja**")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin 65. kaupunginosan (Simonkylä) korttelin 65019 tontilla nro 1 (kiinteistötunnus 92-65-19-1, jäljempänä "**Kiinteistö**"), osoitteessa Simontie 5 sijaitseva kokonaispinta-alaltaan noin 5255 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus Simonkoti uusi puoli, rakennuksen osa D (jäljempänä "**Rakennus**").

Erikseen todetaan, että Kiinteistöllä sijaitseva Simonkodin vanha puoli (rakennuksen osat A, B ja C) eikä Simonpirtti ole osa kaupan kohdetta.

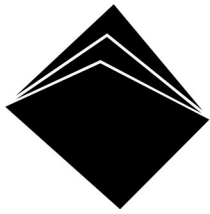
Kiinteistön pinta-ala on 24 439 m² ja se sijaitsee voimassaolevan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella (Y).

Rakennuksen sijainti on esitetty ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (liite 1).

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupungin laatimassa tuottavuus- ja kasvuohjelmassa kaupungin tulotason kehittämistoimenpiteeksi on kirjattu kaupungin omaisuuden myynti ja myyntitulojen kasvattaminen vuosina 2021-2023. Valmistelussa yhdeksi omaisuuden myynnin kohteeksi on valikoitunut kaupungin omistuksessa olevien asuntojen myyminen. Asuntojen vuokraustoiminta on kaupunkikonsernissa katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää jatkossa vain VAV-konsernille, jonka perustehtävää kyseinen toiminta on.

Yllä mainitun tavoitteen toteuttamiseksi on kevään 2021 aikana päätetty valmistella sosiaali- ja terveydenhuollon piiriin kuuluvien palvelutalojen myyntiä VAV:lle laaditun suunnitelman mukaisesti. Myynnin kohteena on neljä palvelutalorakennusta, jotka käsittävät yhteensä 191 asuntoa,



yhteistiloja, keittiötiloja ja ulosvuokrattuja liiketiloja. Kohteet ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

VAV hankkii edellä mainitut palvelutalorakennukset tällä ja kustakin muusta kohteesta laaditulla erillisellä kauppakirjalla. Osana järjestelyä ja kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä Vantaan kaupunki ja VAV Hoiva-asunnot Oy solmivat pitkän määräaikaisen vuokrasopimuksen kustakin yhtiön ostamasta rakennuksesta. Samassa yhteydessä solmitaan maanvuokrasopimus kustakin kaupungin omistamasta tontista, joilla kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

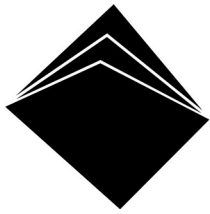
Tämä kauppakirja koskee ainoastaan Rakennuksen luovutusta. Ostaja ja Kaupunki ovat samanaikaisesti tämän Rakennuksen kauppaa koskevan kauppakirjan kanssa allekirjoittaneet Rakennuksen maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, jolla Ostaja vuokraa osan Kiinteistöstä sekä huoneenvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Rakennuksen tilat käyttöönsä.

1. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

- 1.1 Kauppahinta jakaantuu varsinaiseen kauppahintaan ja lisäkauppahintaan. Varsinainen kauppahinta on **9 868 500 euroa**. Lisäkauppahinta on enintään 1 096 500 euroa. Lisäkauppahinta on ehdollinen siten, että suoritettava lisäkauppahinta on lisäkauppahinnan enimmäismäärä vähennettynä kohdan 6 mukaisilla erillä. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lisäkauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kohdan 6 mukaisen kustannusarvion valmistumisesta.
- 1.2 Kauppahinta perustuu liitteenä 2 olevan 23.4.2021 päivätyn arviokirjan mukaisesti ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan Rakennuksille määrittämään markkina-arvoon. Osapuolet ovat sopineet havaittujen riskirakenteiden tarkemmasta kuntotutkimuksesta. Mikäli kuntotutkimuksissa ilmenee arviokirjassa huomioitua suurempaa korjaustarvetta, huomioidaan tämä korjaustarve kohtien 1.1 ja 6 mukaisesti kauppahinnassa. Rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, vaan ne ovat suuntaa antavia. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä mahdollisesti myöhemmin todettavilla poikkeamilla todellisista pinta-aloista ole vaikutusta kauppahintaan.

2. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

- 2.1 Rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.



3. Rakennuksen vuokrasopimukset

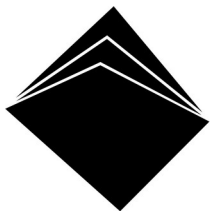
- 3.1 Selvytyden vuoksi todetaan, että Kaupunki vuokraa samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavalla huoneenvuokrasopimuksella Rakennuksen tilat takaisin käyttöönsä.
- 3.2 Kohde on kokonaan kaupungin sosiaalipalveluiden kuntapalautukseen oikeuttavassa sosiaalihuoltolain mukaisessa asumispalvelukäytössä lukuun ottamatta Telia Finland Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka arvonnäköisyydessään käytössä. Kaupunki osoittaa asukkaat asumispalveluysikköön ja tekee asuinhuoneita koskevat vuokrasopimukset osana sosiaalipalvelun järjestämistä.

4. Rakennuksen kunto ja kaupan kohteeseen tutustuminen

- 4.1 Ostaja on suorittanut 22.3.2021 katselmuksen Kiinteistöllä ja Rakennuksessa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.
- 4.2 Simonkodin uusi osa on valmistunut 2010. Huhtikuussa 2021 laaditun kuntoarvion perusteella rakennus on hyvässä kunnossa. Lisätutkimuksia suositellaan viemäreihin ja salaojiin. Ostaja on tutustunut kauppakirjan liitteenä 3 olevaan Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimaan kuntoarvioon.
- 4.3 Rakennus myydään sellaisessa kunnossa, kuin se kaupantekohetkellä on lukuun ottamatta kohdassa 5.1 todetun mukaisesti kaupanteon jälkeen Rakennuksessa Myyjän toimesta loppuun saatettavia korjaustöitä. Rakennuksen viat, puutteet ja korjaustoimenpiteet on otettu huomioon kauppahinnassa. Kohdassa 6 on sovittu havaittujen riskirakenteiden kuntotutkimuksista ja kuntotutkimuksissa mahdollisesti ilmenevien vikojen ja puutteiden vaikutuksesta kauppahintaan. Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja, jotka Kaupunki on nimenomaisesti ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista taikka jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle esitetystä Rakennuksista koskevasta materiaalista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä.

5. Rakennuksessa suoritettavat korjaustyöt ja Kiinteistöllä suoritettavat purkutyöt

- 5.1 Ostaja on tietoinen siitä, että Kiinteistöllä sijaitseva Simonkodin vanha puoli eli rakennuksen osat A, B ja C, vanhan puolen ja Rakennuksen välinen yhdyskäytävä sekä Simonpirtti on tarkoitus purkaa Kiinteistölle valmisteilla olevan uudisrakennushankkeen yhteydessä. Simonkodin vanhan osan purkamisen yhteydessä Rakennusta palveleviin lämmitys-, sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmiin on tehtävä muutoksia, joita ovat korvaavan lämmitysjärjestelmän rakentaminen, lämmitysjärjestelmään mahdollisesti liitettävän kaukolämpölinjan siirtäminen tai korvaaminen vaihtoehtoisella järjestelmällä tai laitteistolla, sähköliittymän mahdollinen muutos, sähköpääkeskuksen ja tontille sijoitettujen kaapeleiden siirto sekä veden- ja jäteveden tonttijohtojen siirto. Huolimatta siitä, mitä

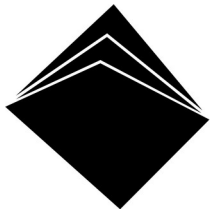


kohdassa 2.1 on todettu omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä, Myyjä vastaa edellä mainittujen purkutöiden rakennuttamisesta kustannuksellaan sekä purkutöistä johtuvista Rakennuksen käytön jatkumisen edellyttämistä muutos- ja korjaustöistä.

- 5.2 Ostaja on tietoinen siitä, että Simonkodin vanhassa osassa sijaitsevan valmistuskeittiön käytön lakkauttamisesta aiheutuu tarve rakentaa Rakennukseen palvelukeittiö, jonka rakentaminen toteutetaan muutostyönä olemassa olevaan aikaisemmin kampaamon käytössä olleeseen pinta-alaltaan noin 30 m²:n huoneeseen. Simonkodin vanhassa osassa sijaitsevan valmistuskeittiön käyttö lopetetaan Palvelukeittiön käyttöönoton jälkeen.
- 5.3 Kaupunki on vastuussa korjaustöistä aiheutuvista kustannuksista, töille ohjelmoidun aikataulun noudattamisesta, tarvittavista materiaalihankinnoista sekä töiden lopputuloksen asianmukaisuudesta. Kaupunki vastaa näissä korjaus- ja muutostöissä kahden vuoden aikana urakan luovutuksesta lukien havaituista virheistä ja puutteista.

6. Lisäkauppahinnan määräytyminen

- 6.1 Kaupan kohteena olevissa rakennuksissa on todettu liitteen 5 mukaiset mahdolliset riskirakenteet. Myyjä ja Ostaja nimittävät yhdessä riippumattoman kuntotutkijan tai tarvittaessa useampia kuntotutkijoita, jotka selvittävät liitteessä 5 määritettyjen rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan korjaustarvetta, niin Myyjä ja Ostaja nimeävät yhdessä riippumattoman kustannuslaskijan, joka tekee tarvittavien korjausten kustannusarvion rakennusosa-arviomenetelmällä. Myyjä ja ostaja vastaavat kuntotutkimuksien ja mahdollisen kustannusarvion tekemisestä aiheutuvista kustannuksista puoliksi.
- 6.2 Mikäli kohdassa 1.2 tarkoitetussa arviokirjassa on todettu jonkin rakenteen korjaustarve ja hinnoiteltu tälle korjauskustannus, niin nämä arviokirjassa huomioidut korjauskustannukset vähennetään kohdan 6.1 kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista ennen kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset vähennetään lisäkauppahinnasta kohdan 6.3 mukaisesti. Mikäli arviokirjan mukaiset korjauskustannukset ovat jonkin rakenteen osalta alemmat kuin kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset, niin tällöin arviokirjan korjauskustannusten ja kustannusarvion korjauskustannusten erotus vähennetään muista kustannusarvion mukaisista korjauskustannuksista, mikäli sellaisia on.
- 6.3 Ostajan kohdan 1.1 mukaisesti suoritettava lisäkauppahinta määräytyy siten, että kohdassa 1.1 määrätystä lisäkauppahinnan enimmäismäärästä vähennetään kohtien 6.1 ja 6.2 mukaisesti määritetty riskirakenteiden korjauskustannusten määrä seuraavasti:
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 1-5 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 100 %:a;
 - jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 6-7 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 75 %:a;



- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä 8-10 vuoden sisällä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin lisäkauppahinnasta vähennetään korjauskustannuksista 50 %:a;
- jos kuntotutkimuksessa suositellaan korjauksen tekemistä yli 10 vuoden päästä tämän sopimuksen allekirjoituksesta, niin korjauskustannuksia ei vähennetä lisäkauppahinnasta.

- 6.4 Lisäkauppahinta ei voi muodostua negatiiviseksi eikä lisäkauppahinta voi ylittää kohdan 1.1. mukaista enimmäismäärää.
- 6.5 Myyjä ja Ostaja sitoutuvat toimimaan siten, että lisäkauppahinta vahvistetaan vuoden 2021 aikana. Osapuolet vahvistavat lisäkauppahinnan erillisellä asiakirjalla, joka otetaan tämän sopimuksen liitteeksi.
- 6.6 Ostajalla ei ole oikeutta saada liitteessä 5 määritetyissä riskirakenteissa ilmenevien vikojen tai puutteiden vuoksi korvausta, hinnanalennusta tai vaatia kaupan purkamista, vaan mahdolliset puutteet ja viat otetaan huomioon lisäkauppahinnan määrässä edellä tässä kohdassa määrätyn mukaisesti.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

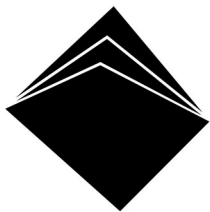
- 7.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat xx.xx.2021 päivätyt lainhuuto- ja rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote, Kiinteistöä ja sen ympäristöä koskevat kaavakartat ja -määräykset sekä Rakennusta koskevat asiakirjat, joita ovat:
- Asemapiirros
 - Pohjapiirrokset
 - Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 14.4.2021
 - Alv-selvitys
 - Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista

8. Vaaranvastuu

- 8.1 Vaaranvastuu Rakennuksesta siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 8.2 Myyjä huolehtii kustannuksellaan kohteiden kiinteistönhuollosta nykyisen kohteiden kiinteistönhuoltopalvelun sisällön mukaisesti 4 kk:n ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kiinteistönhuollosta vastaa Ostaja.

9. Verot ja viranomaismaksut

- 9.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.



- 9.2 Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja viranomaismaksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
- 9.3 Myyjä on kunta ja Ostaja, joka on allekirjoitushetkellä merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, hankkii kaupan kohteen liiketoimintaa varten. Kaupassa Myyjän oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Kaupunki luovuttaa ostajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä 4.
- 9.4 Kohde on kokonaisuudessaan arvonlisäveron kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä lukuunottamatta Telia Finland Oy:lle vuokrattua laitetilaa, joka on arvonlisäverollisessa käytössä.

10. Liittymäsopimukset

- 10.1 Sähkö- ja kaukolämpöliittymäsopimuksiin perustuvat oikeudet siirretään Ostajalle. Vesi- ja viemäri-liittymät siirretään Ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

[paikka], [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

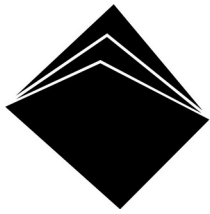
[VAV HOIVA-ASUNNOT OY]

[nimi]
[valtuus]

[nimi]
[valtuus]

Liitteet

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Kartta kaupan kohteesta |
| Liite 2 | Rakennuksen arviokirja (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.) |
| Liite 3 | Kuntoarvio, Raksystems Insinööritoimisto Oy, 14.4.2021 |
| Liite 4 | Alv-selvitys |



Vantaa

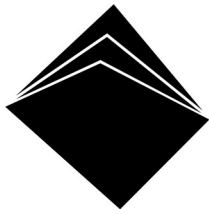
KAUPPAKIRJA

LUONNOS

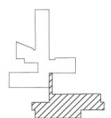
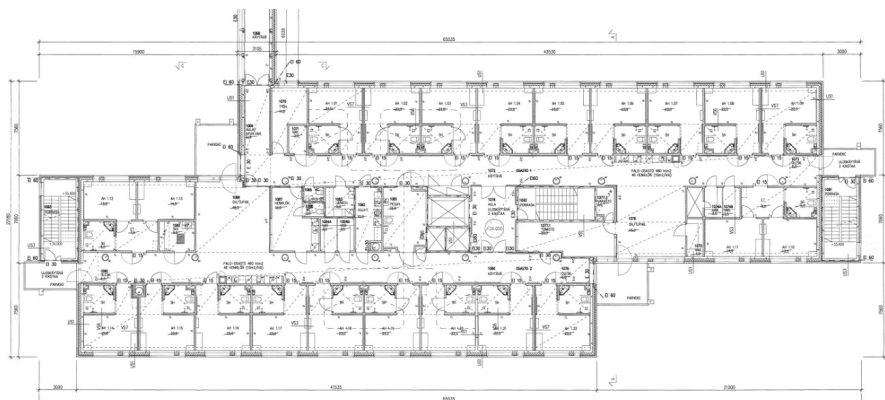
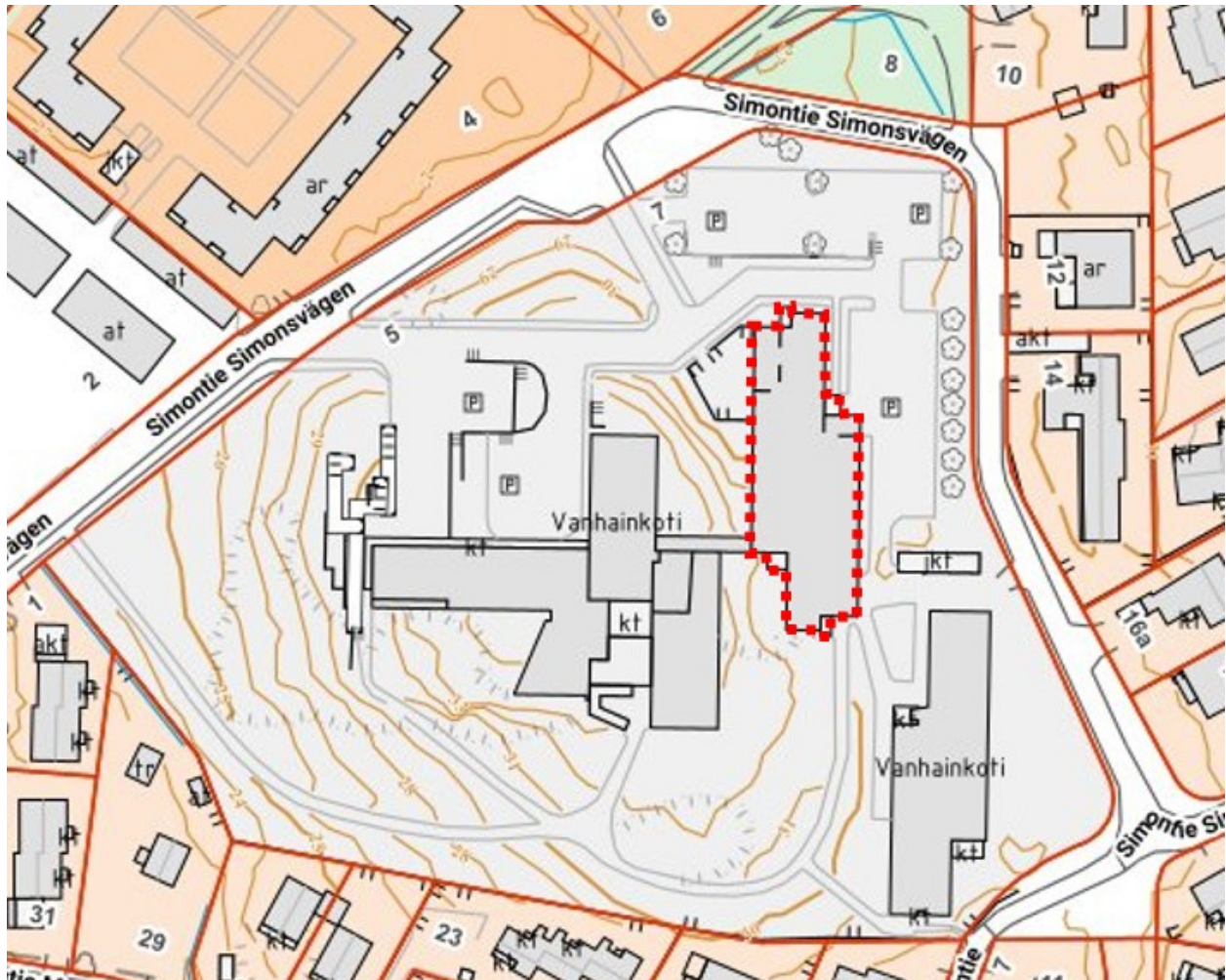
[VD-NUMERO]

Liite 5

Lista tutkittavista mahdollisista riskirakenteista



Liite 1. Kartta kaupan kohteesta



27.05.2021 122

15.05.2021

LOUNAS	RUOKA	JUOMAT	KAUPPAKIRJA
1. LUKU	2. LUKU	3. LUKU	4. LUKU
1.1.1	1.1.2	1.1.3	1.1.4
1.1.5	1.1.6	1.1.7	1.1.8
1.1.9	1.1.10	1.1.11	1.1.12
1.1.13	1.1.14	1.1.15	1.1.16
1.1.17	1.1.18	1.1.19	1.1.20
1.1.21	1.1.22	1.1.23	1.1.24
1.1.25	1.1.26	1.1.27	1.1.28
1.1.29	1.1.30	1.1.31	1.1.32
1.1.33	1.1.34	1.1.35	1.1.36
1.1.37	1.1.38	1.1.39	1.1.40
1.1.41	1.1.42	1.1.43	1.1.44
1.1.45	1.1.46	1.1.47	1.1.48
1.1.49	1.1.50	1.1.51	1.1.52
1.1.53	1.1.54	1.1.55	1.1.56
1.1.57	1.1.58	1.1.59	1.1.60
1.1.61	1.1.62	1.1.63	1.1.64
1.1.65	1.1.66	1.1.67	1.1.68
1.1.69	1.1.70	1.1.71	1.1.72
1.1.73	1.1.74	1.1.75	1.1.76
1.1.77	1.1.78	1.1.79	1.1.80
1.1.81	1.1.82	1.1.83	1.1.84
1.1.85	1.1.86	1.1.87	1.1.88
1.1.89	1.1.90	1.1.91	1.1.92
1.1.93	1.1.94	1.1.95	1.1.96
1.1.97	1.1.98	1.1.99	1.1.100



VD/4322/10.03.02.06/2021
HP/PW/PS

Vantaan kaupunki on myymässä neljä omistamaansa hoiva- ja palvelurakennusta VAV Hoiva-Asunnot Oy:lle. Myytävät rakennukset ovat kaupungin käytössä ja ne vuokrataan myynnin yhteydessä takaisin. Myytäviä hoiva- ja palvelutalorakennuksia esitetään takaisinvuokrattaviksi 25 vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla.

Vantaan kaupungin **tekninen lautakuntakunta** käsittelee kokouksessaan **26.5.2021** Vantaan kaupungin omistamien rakennusten myyntiä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle. Myynnin kohteena ovat neljä hoiva- ja palvelutalorakennusta, jotka ovat Ruukkukuja 5 (Myyrinkoti), Simontie 5 (Simonkoti, uusi osa), Metsotie 23 (Korson vanhustenkeskus) sekä Koisoitie 3 ja 5 (Koisorannan palvelukeskus).

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee **25.5.2021** pidettävässä kokouksessa myynnin kohteena olevien rakennusten maapohjan vuokraamista. Myytävät rakennukset ovat kaupungin käytössä ja ne vuokrataan myynnin yhteydessä takaisin.

Myytavistä kohteista on laadittu auktorisoidun puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta kuntoarviot ja arviokirjat, jotka ovat olleet lähtökohtana kohteiden myyntihintojen määrittelyssä. Kohteiden vuokrien määrittely perustuu VAVin määrittämiin omakustannusvuokriin, jotka sisältävät arviodun hoitokulun, maanvuokran, kiinteistöveron, isännöinti- ja hallinnontikulun, PTS-korjaukset, varautumisen korjauksiin, korkokulut sekä lainan lyhennykset. VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa kaupungille kunkin rakennuksen kokonaisuudessaan.

Vuokrattavat rakennukset ovat seuraavat:

- A. Osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W). Hyvinvointialueen mahdollisesta perustamista johtuvista syistä Myyrinkodin vuokraus jaetaan kolmeen erilliseen sopimukseen, joiden kohteena ovat asumispalveluiden, valmistuskeittiön ja liiketilojen kokonaisuudet. Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin 6 462 m². Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 162 712 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 31 492 euroa.
- B. Osoitteessa Koisoitie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin 1 799 m². Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 56 224 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 10 882 euroa.
- C. Osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 3 703 m². Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 117 537 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 22 749 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että valmisteilla olevan Tikkurilan vanhustenkeskus -hankkeen yhteydessä on tarkoitus purkaa ko. tontilta Simonkodin vanha puoli ja Simonpirtti-rakennus kaupungin kustannuksella ennen rakennuspaikan luovuttamista uudisrakentamisen kohteeksi.



- D. Osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Korson vanhustenkeskus (entinen Metsonkoti) (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 4 525 m². Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 120 724 euroa kuukaudessa, josta arvonnäköveron osuus on 23 366 euroa.

Kaikki vuokrasopimukset ovat määräaikaista ja kaikkien vuokrasopimusten vuokra-ajan pituus on 25 vuotta.

Vuokrasopimuksen ehdoissa huomioidaan rajoituslaki (laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016), jota sovelletaan muun muassa kuntien tekemiin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla. Lain 3:1 §:n mukaan kunnan tulee sisällyttää lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin, muun muassa rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Jos hyvinvointialue päättäisi käyttää irtisanomisoikeuttaan, kaupunki ottaa vastattavakseen VAV Hoiva-asunnot Oy:lle loppuvuokra-ajan. Valmistelun lähtökohtana on, että VAV Hoiva-asunnot Oy vuokraa tiloja ainoastaan kaupungille tai tulevaisuudessa hyvinvointialueelle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 11 mukaan tekninen lautakunta tehtävälueellaan päättää tilakeskusjohtajan alaisen palveluyksikön hallinnassa olevien ja hallintaan tulevien toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Tekninen lautakunta 26.5.2021 § 6

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkodin sekä sitä palveleva huoltorakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Koisoitie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevien Koisorannan palvelukeskuksen rakennusten sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevien rakennelmien (varastot, autokatos ja jätekatos) vuokrasopimuksen pääehdot,
- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitsevan Simonkodin uuden puolen vuokrasopimuksen pääehdot,
- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkodin sekä sitä palvelevan talousrakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
- oikeuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus,
- todeta että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu,
- todeta, että lopullisen vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimivaltaisen hallituksen myönteisen vuokrauspäätöksen, ja
- tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.



Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Käsittely:

Merkittiin, että tilakeskusjohtaja teki esittelytekstin vuokrattavia rakennuksia koskevaan kohtaan seuraavat vuokrattavien kohteiden kokonaispinta-aloja ja vuokria koskevat tekniset korjaukset (korjatut kohdat merkitty **lihavoituna**):

- A. Osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkoti (pysyvä rakennustunnus 101746863V) sekä sitä palveleva huoltorakennus (pysyvä rakennustunnus 101746864W). Hyvinvointialueen mahdollisesta perustamista johtuvista syistä Myyrinkodin vuokraus jaetaan kolmeen erilliseen sopimukseen, joiden kohteena ovat asumispalveluiden, valmistuskeittiön ja liiketilojen kokonaisuudet. Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin **6462 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 162 712 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 31 492 euroa.
- B. Osoitteessa Koiso tie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevat Koisorannan palvelukeskuksen rakennukset (pysyvä rakennustunnus 100325877L ja 100325879N) sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevat rakennelmat (varastot, autokatos ja jätekatos). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on yhteensä noin **1 799 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä **56 224 euroa** kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on **10 882 euroa**.
- C. Osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitseva Simonkodin uusi puoli (pysyvä rakennustunnus 100382365T, joka pitää sisällään Simonkodin vanhan ja uuden puolen). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin **3 703 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 117 537 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 22 749 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että valmisteilla olevan Tikkurilan vanhustenkeskus -hankkeen yhteydessä on tarkoitus purkaa ko. tontilta Simonkodin vanha puoli ja Simonpirtti-rakennus kaupungin kustannuksella ennen rakennuspaikan luovuttamista uudisrakentamisen kohteeksi.

- D. Osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Korson vanhustenkeskus (entinen Metsonkoti) (pysyvä rakennustunnus 100757407X) sekä sitä palveleva talousrakennus (pysyvä rakennustunnus 100714893H). Kohteen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin **4 525 m²**. Kohteen vuokra on vuokrasopimuksen alkaessa yhteensä 120 724 euroa kuukaudessa, josta arvonlisäveron osuus on 23 366 euroa.

Merkittiin, että tilakeskusjohtaja teki teknisen korjauksen liitteenä olevan Koisonrannan palvelukeskuksen vuokrasopimusluonnoksen vuokran määrästä kertovaan kohtaan. Korjattiin vuokran määrä ensimmäisenä sopimusvuotena 57 645 eurosta kuukaudessa 56 224 euroon kuukaudessa ja arvonlisäveron osuus sopimuksen alkamishetkellä 11 157 eurosta 10 882 euroon: "Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena **56224 eur/kk**. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä **10882 euroa**."



Teknisen lautakunnan puheenjohtaja Paula Lehmuskallio esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle teknisen lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Tekninen lautakunta 31.5.2021 § 4

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Ruukkukuja 5, 01600 Vantaa sijaitseva Myyrinkodin sekä sitä palveleva huoltorakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
- b) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Koisoitie 3-5, 01300 Vantaa sijaitsevien Koisorannan palvelukeskuksen rakennusten sekä niitä palvelevat tontilla 92-63-196-3 sijaitsevien rakennelmien (varastot, autokatos ja jätekatos) vuokrasopimuksen pääehdot,
- c) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa sijaitsevan Simonkodin uuden puolen vuokrasopimuksen pääehdot,
- d) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa sijaitseva Metsonkodin sekä sitä palvelevan talousrakennuksen vuokrasopimuksen pääehdot,
- e) oikeuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus,
- f) todeta että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu,
- g) todeta, että lopullisen vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää VAV Hoiva-asunnot Oy:n toimivaltaisen hallituksen myönteisen vuokrauspäätöksen, ja
- h) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös on ehdollinen sille, että sosiaali- ja terveysministeriö myöntää kaupungille tai VAV:lle järjestelyn toteuttamiseksi rajoituslain mukaisen poikkeamisluvan tai ilmoittaa, ettei poikkeamisluvan hakeminen järjestelylle ole tarpeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Liitteet:

- Koisonrannan palvelukeskuksen vuokrasopimusluonnos (II)
- Metsonkodin vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin liiketilojen vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin asumispalveluiden vuokrasopimusluonnos
- Myyrinkodin keittiötilojen vuokrasopimusluonnos
- Simonkodin uuden puolen vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

toimitilapäälikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

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 Koistie 3 ja 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät yhteensä 27 kpl asukas- ja asuntolahuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä noin 252 m². Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä noin 1 546 m².

Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liiketilat:

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

Yhteensä kiinteistössä on 1 799 m².

Vuokranantaja vuokraa palvelutalorakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat 20 kpl sekä noin 15 m² ja 35 m² suuruiset varastorakennukset sekä auto- ja jätekatoksen.

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.

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].

Muualla 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, jäljempänä Rajoituslaki) 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 [56224] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [10882] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluva 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 vuokran 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.

Arvonlisävero

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. Selvyiden 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.

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.

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.

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.

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 jätteen säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

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

VUOKRASOPIMUS

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 toimissaan 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.

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

VUOKRASOPIMUS

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.

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

VUOKRASOPIMUS

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

toimitilapäällikkö

Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Vuokrattavien tilojen pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

Liite 2. Pohjakuvat

Koisorannan palvelukeskus

VUOKRASOPIMUS



Tilaluokka	Huoneala (h ^m ²)
15 Asuntolahuoneet	82,3
91 Käytävät	76,7
211 Toimistotilat	58,7
75 Taukotilat	46,6
214 Kokoustilat	31,7
3242 Opetuskeittiöt	20,7
73 WC-tilat	14,6
83 Sisäänkäyntitilat	14,3
521 Varastotilat	12,1
71 Pukutilat	8,6
72 Pesutilat	7,8
74 Saunat	5,8
86 Siivous- ja huoltotilat	5,3
641 Minikeittiöt	1,9
Yhteensä	387,0

Valitse väritetyt tilat

Koisorannan lisärakennus 1. kerros

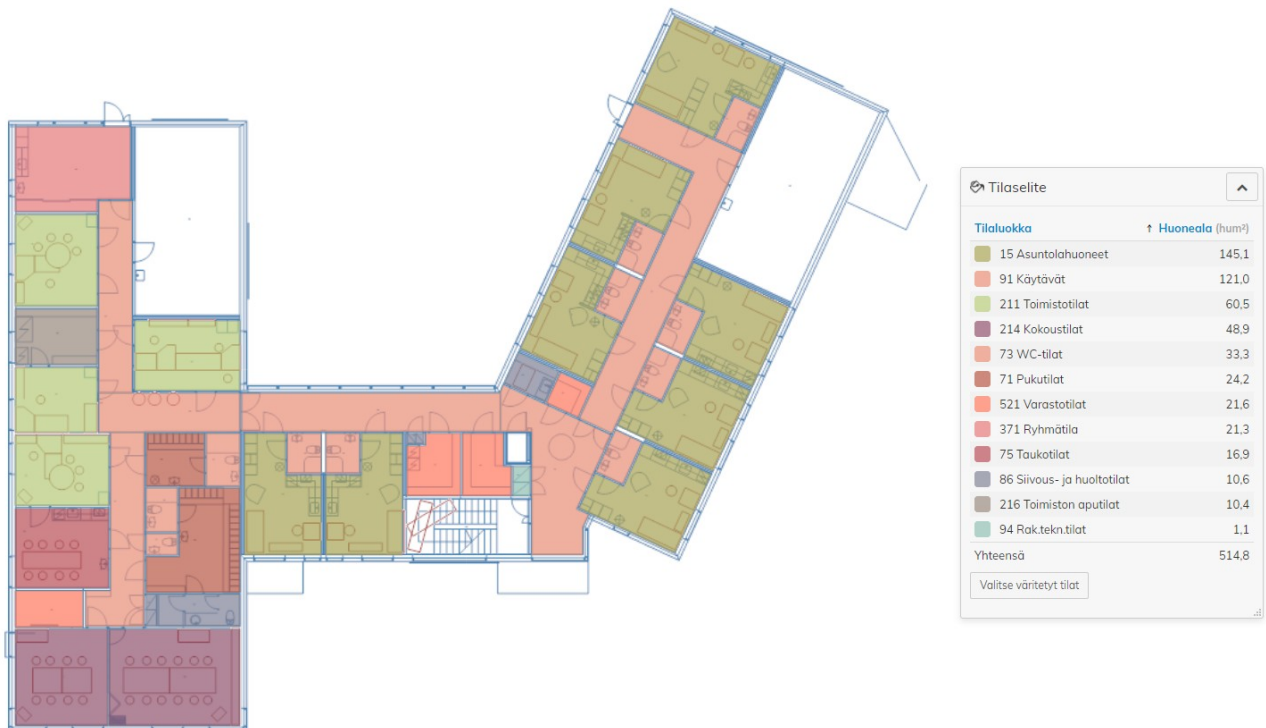


Tilaluokka	Huoneala (h ^m ²)
15 Asuntolahuoneet	191,1
91 Käytävät	142,6
75 Taukotilat	101,4
431 Työpajat, verstaat	92,4
211 Toimistotilat	55,9
73 WC-tilat	53,5
643 Suurtalouskeittiöt	45,1
86 Siivous- ja huoltotilat	33,5
63 Yleisruokailutilat	33,3
445 Lääketiet. toimitilat	33,0
521 Varastotilat	31,3
47 Liikuntatilat	19,0
71 Pukutilat	16,2
83 Sisäänkäyntitilat	14,2
72 Pesutilat	10,2
531 Arkistotilat	5,3
65 Keittiön kylmätilat	3,3
74 Saunat	3,1
Yhteensä	884,6

Valitse väritetyt tilat

VUOKRASOPIMUS

Koisorannan lisärakennus 2. kerros



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 arvonnalisäverollinen.

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 terveystoimen palveluiden 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.

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. Selvyiden 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

toimitilapäällikkö

Liitteet

1. Huonetilaluettelo

2. Vastuunjakotaulukko

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 edelleenvuokrauskäyttöön vuokrattavat tilat osoitteessa Ruukkukuja 5, Vantaa.

Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat seuraavat tilat:

- laitetila, 1,5 m², vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa DNA Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonlisäverollinen;
- toimistotila, noin 9 m², vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Vantaan Tilapalvelut Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonlisäverollinen;
- liiketila, noin 16 m², vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Anneli Mamia t:mille jalkojen hoitotilaksi, vuokraus on kokonaan arvonlisäveroton;
- liiketila, noin 21,5 m², vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Tmi Heidi Huoviselle kampaamoksi, vuokraus on kokonaan arvonlisäveroton;
- 2. kerroksen tilat, noin 570 m², vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Kalliola Oy:lle nuorisokotitoimintaan, vuokraus on kokonaan arvonlisäveroton;
- 2. kerroksen tilat, noin 300 m², vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Kalliola Oy:lle alaikäisten vastaanottokotitoimintaan, vuokraus on kokonaan arvonlisäveroton;
- sekä näiden yhteiskäytössä olevat sosiaali- ja varastotilat kellarikerroksessa, yhteensä noin 248,5 m²;

Yhteensä vuokrattava ala on noin 1 166,5 m². Vuokrattavat tilat käsittävät 22 asukashuonetta.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

VUOKRASOPIMUS

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.

Tilojen käyttötarkoitus

Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

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].

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [29383] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [5687] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluva 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 perusrakentamista 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.

Arvonlisävero

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.

VUOKRASOPIMUS

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.

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

VUOKRASOPIMUS

Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia 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.

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

VUOKRASOPIMUS

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.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan erillisten sähkömittareiden asennuksen keittiöön, liiketiloihin ja asumispalvelutiloihin tai ilmoittaa sähkökustannusten jakoperusteen Vuokranantajalle. Vuokranantaja lisää sähkökustannuksen joko toteutuneen käytön tai vuokralaisen ilmoittaman jakoperusteen mukaisesti vuokraan.

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

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

VUOKRASOPIMUS

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 toimissaan 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.

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

VUOKRASOPIMUS

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.

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.

VUOKRASOPIMUS

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

toimitilapäällikkö

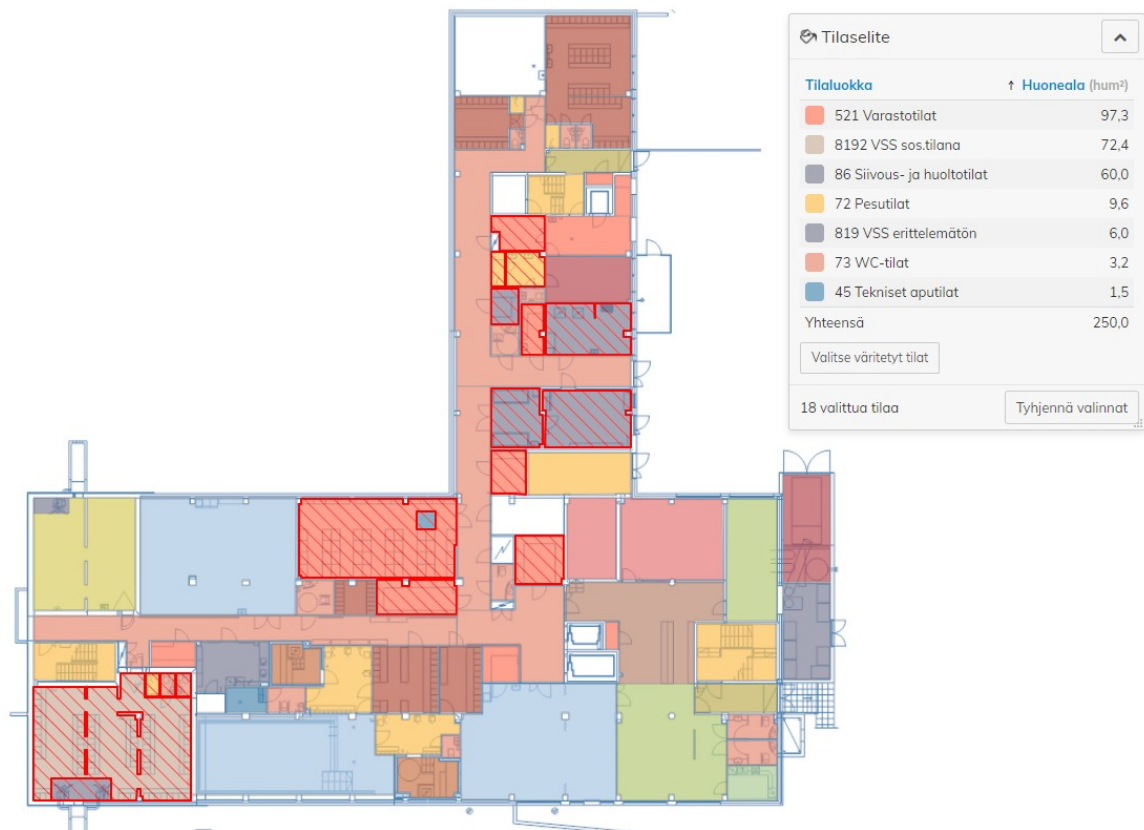
Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRASOPIMUS

2. Pohjakuvat

Kellarikerros



1. kerros



VUOKRASOPIMUS

2. kerros



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 Ruukkukuja 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät 44 kpl asukashuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä noin 1 430,3 m². Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä noin 3 453,3 m².

Yhteensä vuokrattava ala on noin 4883,6 m².

Liitteenä huonetilaluettelo.

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Vantaan kaupunki myy kiinteistön VAV Hoiva-asunnot Oy:lle ja jää tiloihin vuokralaiseksi.

Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan tilakokonaisuus käytettäväksi sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Vuokrakausi

VUOKRASOPIMUS

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].

Osapuolet sitoutuvat laatimaan uuden määräaikaisen vuokrasopimuksen, jos Lainaa ei ole maksettu vuokratuoden päättymisen hetkellä. Sopimus laaditaan kestoltaan jäljellä olevaa laina-aikaa vastaavaksi. Sopimusta voidaan jatkaa toistaiseksi voimassa olevana, kun Laina on kokonaisuudessaan maksettu Lainan myöntäjälle.

Mualla 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 vuokratuoden päättymistä Hyvinvointialueen päättäessä vuokrasopimuksen edellä mainitun Rajoituslain määräyksen tai muun sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevan määräyksen nojalla, joka vapauttaa Hyvinvointialueen sopimuksen ennakkoiseen päättämiseen liittyvästä korvausvastuusta, on Vantaan kaupunki velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle syntyvän tyhjäkäyttöajan mukaan lukien tyhjäkäyttöajalta Vuokranantajalle Lainan takaisinmaksusta aiheutuvat kustannukset.

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen ja asuntojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [123014] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [23809] euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisellä sopimusvuodella tässä yhteydessä tarkoitetaan sitä kuluva 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 omarahoitussuudelle 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.

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.

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

VUOKRASOPIMUS

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.

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

Korjaukset ja muutokset

VUOKRASOPIMUS

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.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan erillisten sähkömittareiden asennuksen keittiöön, liiketiloihin ja asumispalvelutiloihin tai ilmoittaa sähkökustannusten jakoperusteen Vuokranantajalle. Vuokranantaja lisää sähkökustannuksen joko toteutuneen käytön tai vuokralaisen ilmoittaman jakoperusteen mukaisesti vuokraan.

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

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät

VUOKRASOPIMUS

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 päättyttyä 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 toimitissaan 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.

~~Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle toiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista tai muista kustannuksista, jotka ovat peräisin vuokranantajan vastuulle kuuluvien kunnossapitotöiden tekemisestä.~~

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

toimitilapäällikkö

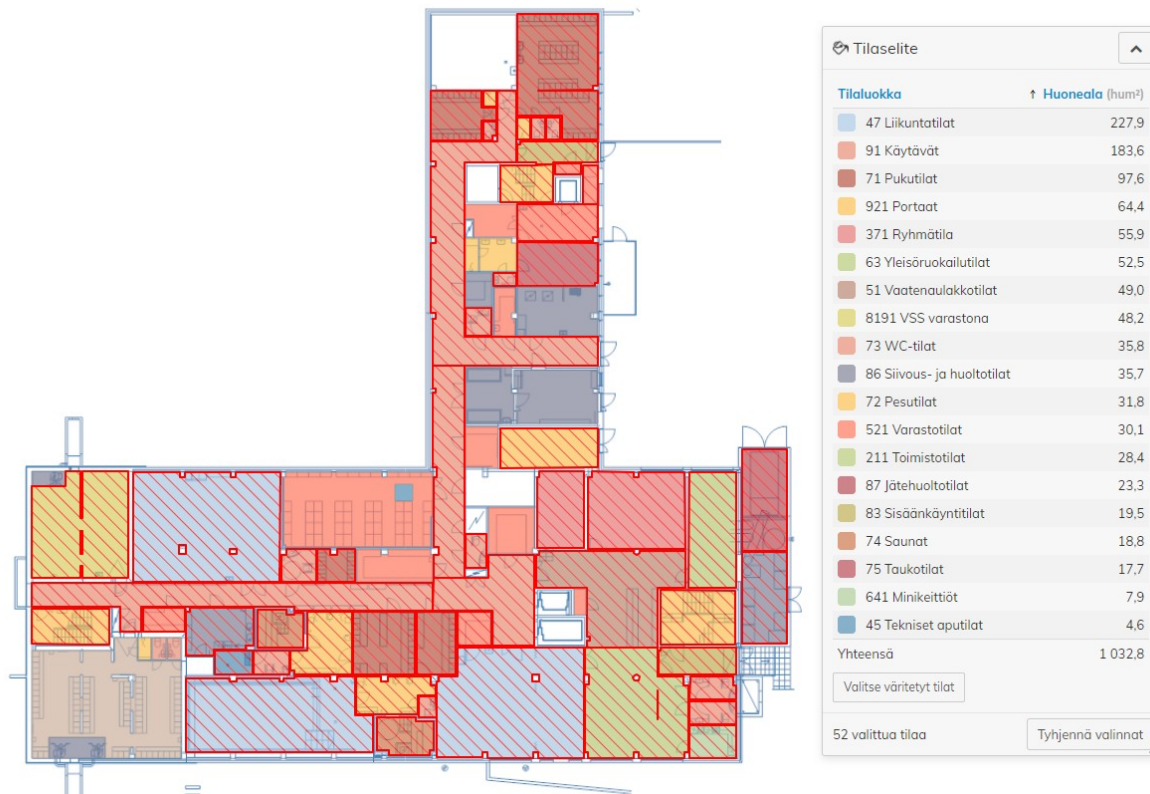
VUOKRASOPIMUS

Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

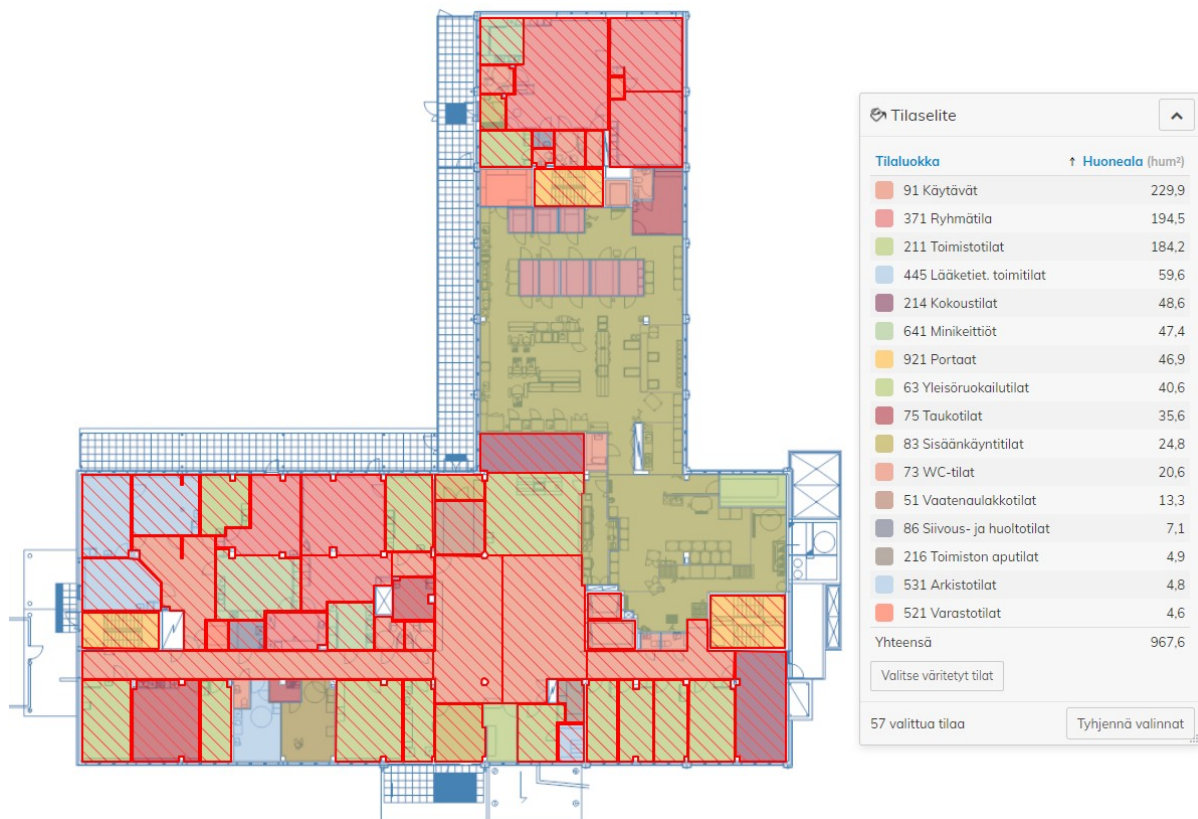
2. Pohjakuvat

Kellarikerros



1. kerros

VUOKRASOPIMUS



3. kerros



4. kerros

VUOKRASOPIMUS



Tilaselite	
Tilaluokka	Huoneala (huon²)
15 Asuntolahuoneet	358,9
91 Käytävät	255,6
371 Ryhmätila	138,7
73 WC-tilat	100,0
921 Portaat	34,9
86 Siivous- ja huoltotilat	21,2
72 Pesutilat	17,1
641 Minikeittiöt	16,2
211 Toimistotilat	15,8
521 Varastotilat	11,8
Yhteensä	970,2
Valitse väritetyt tilat	

5. kerros



Tilaselite	
Tilaluokka	Huoneala (huon²)
442 Potilashuoneet	247,3
91 Käytävät	236,4
371 Ryhmätila	135,9
211 Toimistotilat	84,8
73 WC-tilat	71,7
445 Lääketiet. toimitilat	56,6
214 Kokoustilat	26,2
75 Taukotilat	20,0
521 Varastotilat	18,8
641 Minikeittiöt	11,3
86 Siivous- ja huoltotilat	8,2
921 Portaat	6,6
72 Pesutilat	6,3
71 Pukutilat	5,0
74 Saunat	4,8
94 Rak.tekn.tilat	1,6
Yhteensä	941,5
Valitse väritetyt tilat	

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 Vantaan
Tilapalvelut Oy:n käyttöön vuokrattavat keittiötilat Myyrinkodin 1.
kerroksesta osoitteessa Ruukkukuja 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät 1. kerroksessa sijaitsevat noin 409,5
m² keittiötilat.

Liitteenä huonetilaluettelo.

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.

Tilojen käyttötarkoitus

Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen
käyttötarkoitukseen.

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.

VUOKRASOPIMUS

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].

Vuokran määrä

Vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle kohdassa vuokrauksen kohde määritetyt tilat. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvien tilojen vuokra on ensimmäisenä sopimusvuotena yhteensä [10315] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [1996] euroa. Selvytyden 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 omarahoitussuudelle 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.

Arvonlisävero

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.

VUOKRASOPIMUS

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

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

Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata tai edelleenvuokrata käyttöönsä tulevia 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

VUOKRASOPIMUS

annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

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.

Vuokralainen toteuttaa kustannuksellaan erillisten sähkömittareiden asennuksen keittiöön, liiketiloihin ja asumispalvelutiloihin tai ilmoittaa sähkökustannusten

jakoperusteen Vuokranantajalle. Vuokranantaja lisää sähkökustannuksen joko toteutuneen käytön tai vuokralaisen ilmoittaman jakoperusteen mukaisesti vuokraan.

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

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta 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 jätteen 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

VUOKRASOPIMUS

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä. Vuokralainen sitoutuu toimissaan 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.

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 purkioikeutta, 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.

VUOKRASOPIMUS

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.

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

VUOKRASOPIMUS

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

toimitilapäälikkö

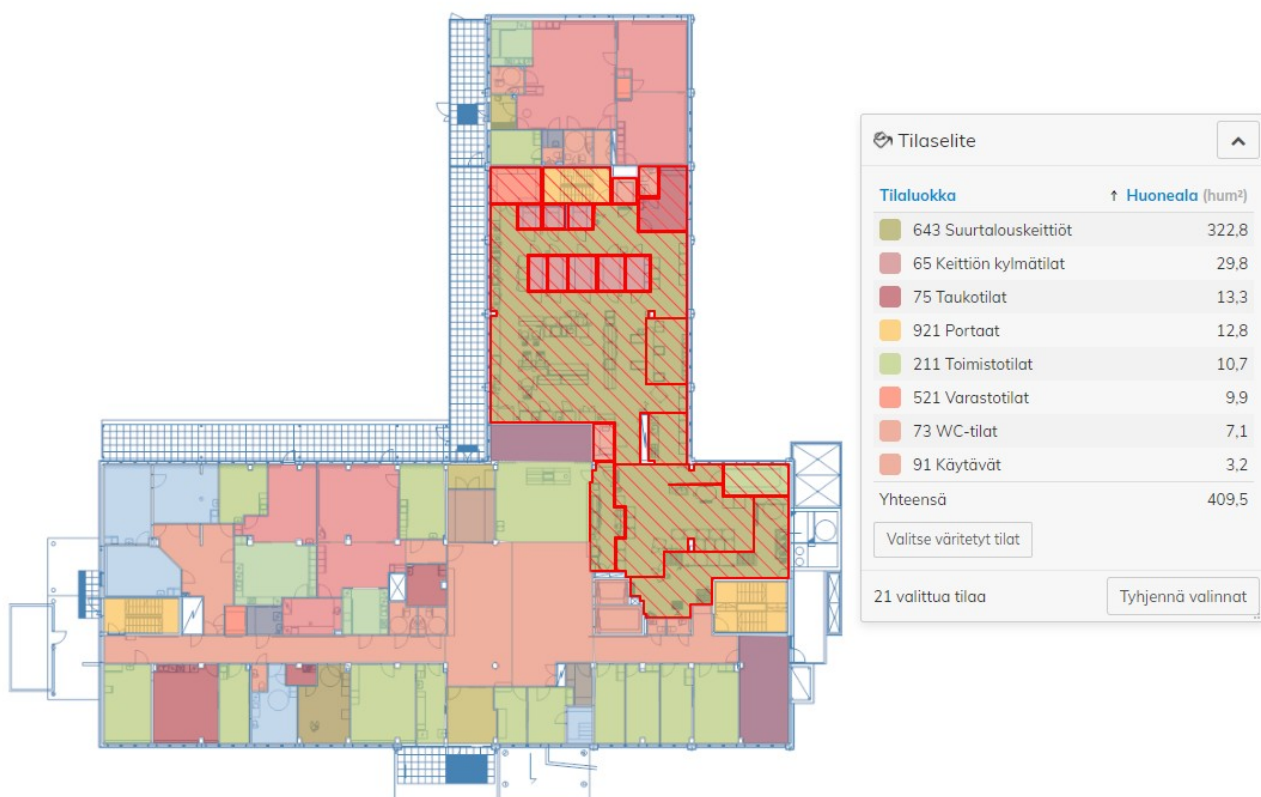
Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRASOPIMUS

2. Pohjakuvat

1. kerros



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 sekä liiketilat osoitteessa Simontie 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät 66 kpl asukashuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä 1881,7 m². Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä 1818,4 m².

Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liiketilat:

- laitetila, 3 m², vuokrattu vuokrasuhteen alkaessa Telia Finland Oy:lle, vuokraus on kokonaan arvonnalisäverollinen

Yhteensä kiinteistössä on noin 3 703,1 m².

Vuokranantaja vuokraa palvelutalorakennuksen kokonaan Vuokralaiselle.

Liitteenä huonetilaluettelo.

Vuokrakohde sisältää myös Vuokralaiselle maanvuokrasopimuksella vuokratulla alueella sijaitsevat pysäköintipaikat 33 kpl.

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 terveystoimen palveluiden 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 [117537xx] eur/kk. Arvonlisäveron osuus on sopimuksen alkamishetkellä [22749xx] eur/kk. 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.

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. Selvyiden 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 hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

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 toimitissaan noudattamaan Vantaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia ympäristöön liittyviä tavoitteita.

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa

VUOKRASOPIMUS

vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

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

VUOKRASOPIMUS

katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

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

toimitilapäällikkö

VUOKRASOPIMUS

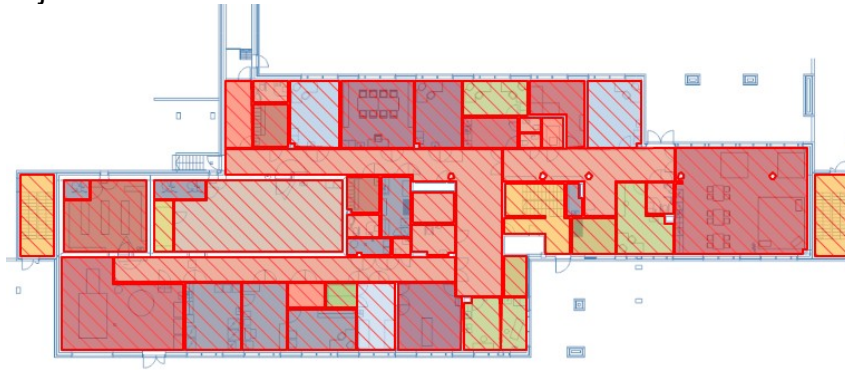
Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRASOPIMUS

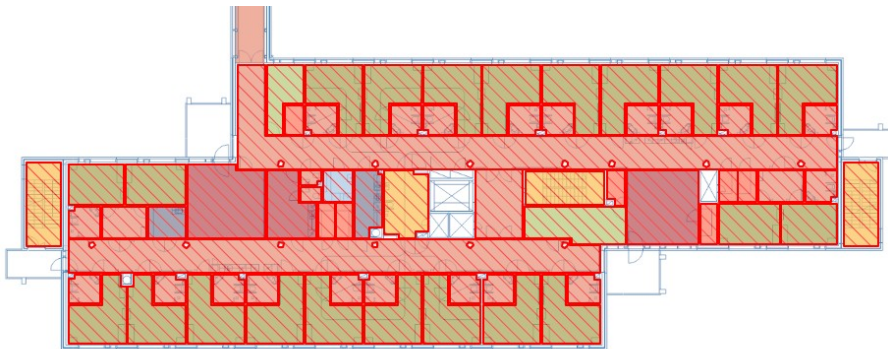
2. Pohjakuvat

Pohjakerros



Tilaselite	
Tilaluokka	Huoneala (h ^m ²)
91 Käytävät	177,6
75 Taukotilat	109,8
86 Siivous- ja huoltotilat	76,2
214 Kokoustilat	73,5
8192 VSS sos.tilana	70,3
87 Jätehuoltotilat	58,1
921 Portaat	54,6
211 Toimistotilat	52,1
71 Pukutilat	49,0
445 Lääketiet. toimitilat	41,7
73 WC-tilat	27,2
521 Varastotilat	20,2
446 Ruumishuoneet	15,7
83 Sisäänkäyntitilat	14,9
819 VSS erittelemätön	9,0
8191 VSS varastona	6,1
366 Kliimahuoneet	4,6
Yhteensä	860,4
Valitse väritetyt tilat	
47 valittua tilaa	Tyhjennä valinnat

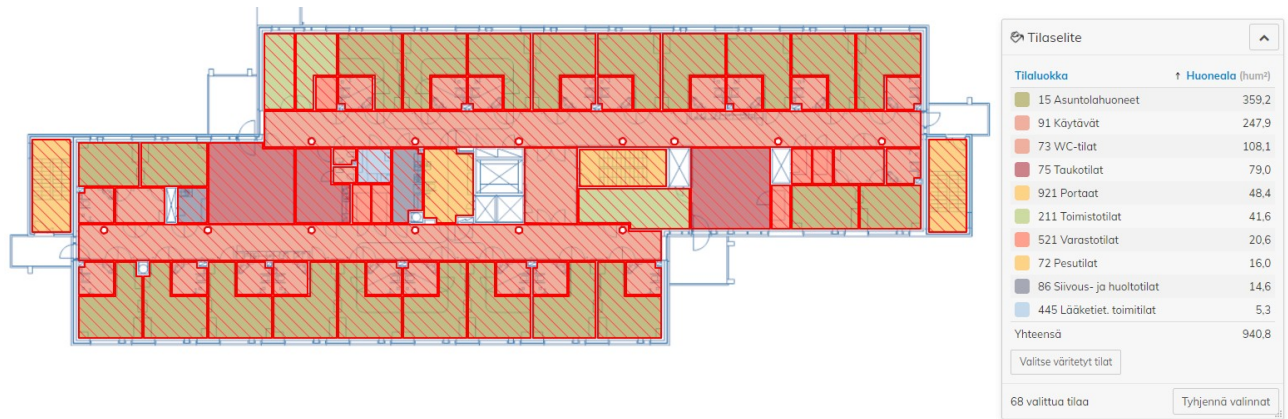
1.kerros



Tilaselite	
Tilaluokka	Huoneala (h ^m ²)
15 Asuntolahuoneet	359,0
91 Käytävät	258,8
73 WC-tilat	108,3
75 Taukotilat	79,0
921 Portaat	48,4
211 Toimistotilat	30,7
521 Varastotilat	24,0
86 Siivous- ja huoltotilat	16,4
72 Pesutilat	16,1
445 Lääketiet. toimitilat	5,3
Yhteensä	946,0
Valitse väritetyt tilat	
68 valittua tilaa	Tyhjennä valinnat

2.kerros

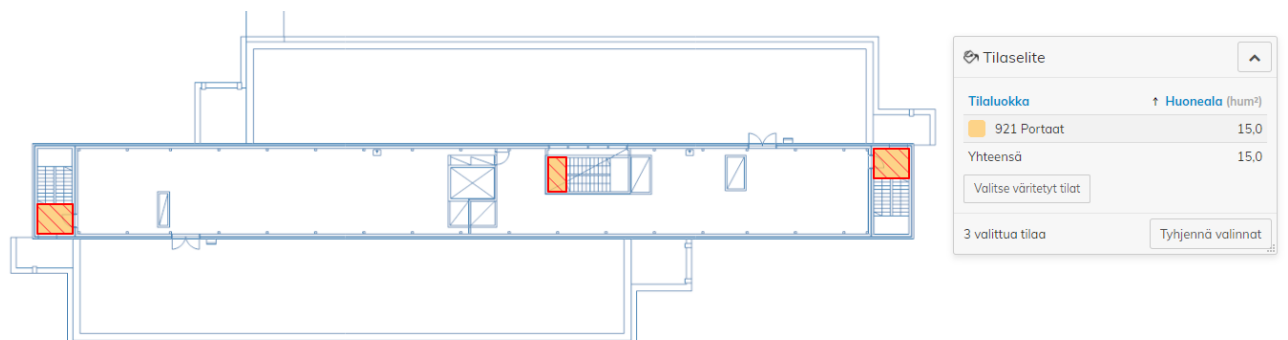
VUOKRASOPIMUS



3.kerros



4.kerros





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Tekniselle lautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan tekniseltä lautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan teknisen lautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihte)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö



Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.



Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suoramääräyksessä

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suoramääräystä koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suoramääräyksestä jälki-ilmoituksen, mutta ei suoramääräystä koskevaa ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suoramääräyksestä on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suoramääräyksestä ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.



Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5



00520 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15