

1 §**Sopijapuolet**

VTK Kiinteistöt Oy,
y-tunnus: 0517745-4
c/o Vantaan kaupunki
Asematie 7,
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokranantaja**")

Vantaan kaupunki
y-tunnus: 0124610-9
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

2 §**Sopimuksen tausta ja tarkoitus**

Sopimus perustuu 1.1.2015 täytäntöönpantuun sulautumiseen, jossa Kiinteistö Oy Länsi-Vantaan Liikuntalaitokset (y-tunnus 0556093-9), Kiinteistö Oy Tikkurilan Urheilutalo (y-tunnus 0124468-0) ja Rajakylän Tenniskeskus Oy (y-tunnus 0764771-2) ovat sulautuneet VTK Kiinteistöt Oy:öön. Sulautuminen on ollut osa järjestelyä, jossa Vantaan kaupungin omistamien edellä mainittujen yhtiöiden kiinteistöomistus on siirretty VTK Kiinteistöt Oy:öön.

Sulautuneiden edellä mainittujen liikuntayhtiöiden muut kuin kiinteistöomistukseen liittyvät ns. operointitehtävät on jaettu VTK Kiinteistöt Oy:n ja kaupungin liikuntapalveluiden kesken siten, että liikuntapalveluille on osoitettu toiminnot, jotka toteuttavat liikuntalaissa kunnan järjestämisvastuulle säädettyä tehtävää tarjota liikuntapalveluita kuntalaisille.

Tällä sopimuksella VTK Kiinteistöt Oy vuokraa liikuntalaitoskiinteistöt kaupungin liikuntapalveluiden käyttöön siten, että vuokrasopimusta hallinnoi vuokralaisena maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla tilakeskuksen tulosalue. Tilakeskus perii ns. hoitovuokrana kaupungin liikuntapalveluilta muun kuin tässä sopimuksessa määritellyn pääomavuokran niiden periaatteiden mukaisesti, joista tilakeskuksen ja liikuntapalveluiden kesken on sovittu erikseen. Muutokset tähän sopimukseen hyväksyy vuokralaisen puolella tilakeskus voimassa olevien johtosääntöjen mukaisesti.

Siltä osin kuin vuokranantaja tarvitsee kiinteistöjä itse harjoittamaansa toimintaa varten, huomioidaan tämä vuokralaiselta veloitettavissa pääomavuokrissa siten kuin tässä sopimuksessa on sovittu.

3 §**Vuokrakohde**

Vuokrauksen kohteena on vuokranantajan omistama liikuntalaitoskiinteistökanta, joka on yksilöity vuokrasopimuksen liitteessä 1 [kiinteistön nimi, osoite, kerrosala ja kiinteistötunnus]. Vuokrauksen ulkopuolelle jäävät kiinteistökantaan sisältyvät tilat pinta-aloineen käyvät ilmi liitteestä 1.

Tähän vuokrasopimukseen kirjatut sopijapuolten vastuut ja oikeudet koskevat yhtäläisesti kaikkia liitteessä 1 yksilöityjä vuokrattavia tiloja siltä osin kuin ei ole muuta sanottu.

Vuokralaisen käytössä on myös kiinteistöihin kuuluvat piha-alueet, joiden kunnossapidosta vuokralainen vastaa samoin periaattein kuin vuokrakohteen kunnossapidosta on sopimuksessa sovittu.

4 §**Vuokra-aika**

Vuokra-aika on 1.1.2015–31.12.2024, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

5 §**Vuokrakohteen käyttötarkoitus ja alv-säännökset**

Vuokralainen vuokraa kohteen liikuntalaissa kunnalle säädetyn järjestämisvastuun piiriin kuuluvien toimintojen käyttöön.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitetaan koko vuokra-ajan arvonlisäverollista eli vähennys- tai kuntapalautusoikeuden alaista toimintaa.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden ja/ tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan saamiaan arvonlisäverovähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheutuvan vahingon. Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja perii vuokran arvonlisäverollisena.

Mikäli vuokralaisen toiminnassa vuokra-aikana tapahtuu sellaisia muutoksia, joista vuokranantajalle syntyy muita vastuita tai kustannuksia kuin sovitun mukainen toiminta/ käyttötarkoitus edellyttää, vastaa vuokralainen em. vastuista ja kustannuksista vuokranantajalle. Kertaluonteisissa ja lyhytkestoisissa, alle vuoden mittaisissa tapauksissa vuokranantaja veloittaa syntyvät kustannukset heti. Pitkävaikutteiset, yli vuoden mittaiset ja pysyvät kustannusmuutokset lisätään vuokraan.

6 §**Vuokran määrä ja tarkistus**

Vuosivuokran laskennallinen kokonaismäärä vuonna 2015 on 2 476 873 euroa (alv 0 %). Vuokran määrään lisätään arvonlisäveron osuus kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti (vuokra-ajan alkaessa 24 %).

Vuokra määritellään erikseen kiinteistöittäin. Vuokran määrittelyn pohjana on kiinteistön reaaliarvo, jona käytetään indeksitarkistettua teknistä arvoa lokakuulta 2014. Teknistä arvoa on vuokrakohteen valmistumisvuodesta lukien tarkistettu huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 1,75 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Vuokrakohteen arvonmäärittäminen on esitetty liitteessä 2.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 3,5 %:n poistosta ja 2,5 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisätynä 0,5 %:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 2,2 % laskettuna kaikista edellä luetelluista eristä. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100).

Vuosivuokra tarkistetaan siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit. Vuokrakohteen korjatusta teknisestä

arvosta lasketaan pääomavuokra, johon lisätään maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 2,2 % laskettuna luetelluista eristä. Vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella siten, että tarkistusindeksinä käytetään vuosittain elokuussa julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua. Sopijapuolet ovat kuitenkin sopineet, että pääomavuokran perusteena oleva korkokanta on kiinteä sopimusvuosien 2015–2016 ajan.

Sopijapuolet sitoutuvat käymään vuokrantarkistusneuvottelut vuoden 2016 aikana sopimuskauden myöhemmästä vuokrasta ottaen huomioon neuvottelujen ajankohtana vallitseva korkotaso ja toimintojen uudelleen järjestelystä syntyneet kustannushyödyt sekä muut asiaan vaikuttavat olosuhteet. Vuokrantarkistuksen yhteydessä sopijapuolet voivat sopia, että pääomavuokran perusteena käytetään kiinteää korkoa tietyn määräajan.

7 §

Vuokran maksu

Vuokralainen maksaa vuokran kuukausittain etukäteen 5. päivänä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

Suoritettavan vuokran määrässä hyvitetään 17 §:ssä kuvatuin tavoin laskettava vuokranantajan oma kiinteistöjen käyttö.

Suoritusten viivästyessä vuokranantaja on oikeutettu perimään kulloinkin voimassa olevan lain mukaista viivästyskorkoa.

8 §

Vuokravakuus

Vuokranantaja ei vaadi vuokralaiselta vuokranmaksun suorittamisesta vakuutta.

9 §

Vuokraoikeuden siirtäminen ja alivuokrausehto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimuksen mukaista vuokraoikeutta kolmannelle muuten kuin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää sopimus vuokralaista kuulematta sellaiselle kolmannelle osapuolelle, joka kuuluu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan, että tämä sopimus sitoo tällaista kolmatta osapuolta, eikä siirrosta aiheudu vuokralaiselle vahinkoa.

Vuokralaisella on oikeus ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia edellyttäen, ettei pääosaa vuokrakohteesta vuokrata muuhun kuin vuokralaisen käyttöön ja että kohdassa 5 määrätty käyttötarkoitus toteutuu. Vuokralainen vastaa siitä, että alivuokratuissa tiloissa harjoitetaan koko vuokrakauden ajan arvonlisäverollista toimintaa siten kuin kohdassa 5 sanotaan. Selvyydeksi todetaan, että vuokralainen on kaikissa tapauksissa vuokranmaksuvelvollinen suhteessa vuokranantajaan.

10 §

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan suhteellisen suuria ja erillisiä hankkeita, joissa korjataan tai uusitaan kiinteistön (rakennukset ja/ tai piha-alueet) olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja laitteita. Peruskorjaus ei käsitä tavallisia vuosikorjaustoimenpiteitä.

Peruskorjaus perustuu lähtökohtaisesti sopijapuolten vuosittain yhteisesti laatimaan korjaussuunnitelmaan. Peruskorjaukset ajoitetaan vuokranantajan kannalta tarkoituksenmukaisiin taloudellisiin kokonaisuuksiin. Toimintaa haittaavat viat vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti viipymättä, ellei kysymys ole huolto- tai vuosikorjaustyön luonteisesta korjauksesta, josta vastaa vuokralainen.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrakohteessa vähäisiä peruskorjaustöitä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen työn aloittamista vuokralaiselle, jollei tällainen toimenpide ole sisällynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista laajoista peruskorjaustöistä vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle kuutta (6) kuukautta ennen korjausten aiottua aloittamista, jollei tällainen toimenpide ole sisällynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Laajojen peruskorjaustöiden toteuttamistavoista pyritään sopimaan vuokralaisen kanssa ennen töiden aloitusta.

Mikäli vuokranantaja saa vuokralaiselta ilmoituksen jonkin sellaisen rakenteen yms. viasta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajan vastuulle, on vuokranantajalla oikeus tarvittaessa asettaa em. kohde käyttökieltoon saattaen kohteen kuitenkin käyttökuntoon kohtuullisessa ajassa.

Töistä pyritään aina sopimaan etukäteen. Työt pyritään ajoittamaan ajankohtiin, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa kuitenkin siten, ettei tämä merkitse seläistä erikoisaikoina tehtävää työtä tai muita erityisjärjestelyjä, josta aiheutuu vuokranantajalle lisäkustannuksia.

11 §

Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet

Vuokralainen seuraa ja valvoo sitä, että vuokrakohde piha-alueineen säilyy käyttökuntoisena. Vuokralainen suorittaa vastuullaan olevat kiinteistön huolto- ja hoitotyöt sekä ilmoittaa vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta vuokranantajan edustajalle. Vuokralainen vastaa kaikista kiinteistönhuoltokustannuksista, kuten esimerkiksi lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista, hoito- ja huoltokustannuksista sekä piha- ja viheralueiden hoitokustannuksista. Mikäli vuokralainen laiminlyö em. korjaus- ja kunnostusveloitteen, on vuokranantajalla oikeus, neuvoteltuaan ensin vuokralaisen kanssa, suorittaa korjaus- ja kunnostustyö sekä periä syntyneet kustannukset vuokralaiselta.

Lisä-, muutos- ja korjaustyöt

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrakohteelle asettamien vaatimusten täyttämisestä ja toiminnan aiheuttaman kulutuksen sekä rasituksen aiheuttamista korjaus- ja kunnostuskustannuksista.

Vuokralainen on oikeutettu tekemään vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka vuokranantaja on kirjallisesti hyväksynyt. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, vastaa vuokralainen lupakustannuksista. Vuokranantajalla on oikeus valvoa työsuorituksia.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi, ellei sopijapuolten kesken toisin sovita. Lisä- ja muutostöiden irrottaminen ei saa aiheuttaa vuokrakohteelle haittaa.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää toimintansa kannalta tarpeellisia kilpiä ja mainostauluja sopijapuolten ja viranomaisten välillä erikseen sovittaviin paikkoihin. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan niihin tarvittavat viranomaisluvut ja poistamaan ne tarpeen päättyessä.

Käyttö, valvonta ja ilmoittaminen

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrakohtetta sekä sopimuksen piirissä olevia piha-alueita huolellisesti ja varmistumaan siitä, että niillä noudatetaan sääntöjä, määräyksiä, huolto-ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen, piha-alueiden sekä niissä sijaitsevien varusteiden, laitteiden, koneiden yms. turvallisuudesta vuokra-aikanaan riippumatta siitä, mikä osapuoli ne on hankkinut. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle sellaisesta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta, joka on turvallisuutta vaarantava taikka haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa.

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä pidettävästä ennen sopimuksen hyväksymistä tehtävästä katselmoinnista sovitaan erikseen.

12 §**Vuokrakohteen kunto vuokra-ajan alussa**

Vuokralainen tuntee vuokrakohteen ja sopijapuolet toteavat vuokrakohteen olevan vuokra-ajan alkaessa siinä kunnossa kuin sopimusta tehtäessä on tarkoitettu.

13 §**Korjaus- ja kunnostusvastuu**

Sovituista vastuurajoista riippumatta vuokralainen vastaa korjaus- ja kunnostuskustannuksista aina, mikäli vaurio on aiheutunut vahingonteosta tai ilkevästä. Edellä mainitusta poiketen vuokranantaja vastaa kuitenkin edellä mainituista korjauskustannuksista niiltä osin kuin näistä kuluista saadaan korvaus vuokranantajan kiinteistö- tai muista vakuutuksesta.

Vahingonteon tai ilkeväen aiheuttamat korjaus- ja kunnostustyöt on suoritettava siten, että vaurion laajeneminen estetään.

14 §**Vakuutukset**

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteessa on voimassa normaali kiinteistön täysarvovakuutus. Vuokralainen vastaa toimintansa vakuuttamisesta (ml. vastuuvahinkovakuutus ja toiminnan keskeytysvakuutus).

15 §**Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli toinen sopijapuoli rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan tai purkamiselle on laissa tarkoitettu peruste.

Sopijapuolella ei kuitenkaan ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, jollei se ole kirjallisesti ilmoittanut olennaisesta sopimusrikkomuksesta sekä sen korjaamatta jättämiseen liittyvästä purkuuhasta toiselle sopijapuolelle ja varannut rikkomukseen syylistyneelle sopijapuolelle kohtuullista, vähintään kolmen kuukauden määräaikaan sopimusrikkomuksen korjaamiseen tai korjaaviin ja vaikuttaviin toimiin ryhtymiseen.

Jos vuokrasopimus purkautuu sopijapuolesta johtuvasta syystä, rikkomukseen syylistynyt sopijapuoli korvaa toiselle sopijapuolelle kaikki purkamisen johdosta syntyvät kohtuulliset välittömät kulut ja kustannukset. Vahingon kärsivä sopijapuoli on velvollinen kaikin kohtuullisin keinoin rajoittamaan aiheutunutta vahinkoa.

16 §**Korvausvelvollisuus**

Sopijapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle tahallisesti tai tuottamuksellisesti tätä sopimusta rikkomalla aiheuttamansa välittömän vahingon.

17 §**Vuokranmaksuvelvollisuus ja vuokran alentaminen vuokranantajan oman käytön perusteella**

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokranmaksuvelvollisuudesta silta ajalta, jolloin vuokrakohdetta ei ole vuokralaisesta riippumattomasta syystä voitu käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen vuokrakohteen käyttöön tai kuntoon vaikuttavien sellaisten olennaisten muutosten vuoksi, jotka merkittävästi vaikuttavat vuokralaisen sopimuksen mukaiseen toimintaan. Tässä tarkoitettuna olennaisena muutoksena ei pidetä vuokrakohteeseen vuokralaisen aloitteesta tai intressissä tehtäviä peruskorjauksia tai niistä aiheutuvaa tilapäistä haittaa siinä tapauksessa, että kiinteistö säilyy korjauksen ajan käytössä.

Vuokranalennus kohdistetaan kiinteistöön, jonka käytössä edellä tarkoitettu haitta ilmenee. Vuokranalennus lasketaan kiinteistökohtaisesti liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Silta osin kuin vuokranantaja tarvitsee vuokrakohteena olevaa kiinteistöä tai sen osaa itse harjoittamaansa toimintaa varten, huomioidaan tämä veloittavissa pääomavuokrissa siten, että käyttöön varatun tilan liitteen 2 mukaisesti määräytyvän päivävuokran (vuosivuokra / 365) osuus hyvitetään normaalin vuokranmaksun yhteydessä. Selvytykseksi todetaan, että muista käyttöön varaamisen kustannuksista ja/ tai hyvityksistä sovitaan eri sopimuksissa.

18 §**Viranomaispäätökset, verot ja maksut**

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät verot ja muut julkisoikeudelliset maksut tai maksuperusteiden muutosten aiheuttamat lisäykset 6 §:n mukaisesti määräytyvään vuokraan voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

19 §**Sovellettava laki**

Sikäli kuin tässä sopimuksessa ei jostakin asiasta ole toisin sanottu, noudatetaan sopimussuhteessa kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

20 §**Erimielisyydet**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei sopijapuolien keskinäisin neuvotteluin voida sopia, ratkaistaan ensiasteessa Vantaan käräjäoikeudessa.

21 §**Sopimuskappaleet**

Tästä sopimuksesta on laadittu kaksi (2) samansanaista allekirjoitettua kappaletta, yksi kummallakin Sopijapuolelle.

22 §**Allekirjoitukset**

Vantaalla _____. päivänä tammikuuta 2015

VTK Kiinteistöt Oy**Vantaan kaupunki**

Liitteet

1. Liikuntalaitoskiinteistöt
2. Kiinteistöjen vuokranmääritys