

**LIIKEHUONEISTON
VUOKRASOPIMUS**
Nro 24286

1. VUOKRAN- ANTAJA	Nimi VANTAAN KAUPUNGIN TILAKESKUS		Y-tunnus 0124610-9	
	Osoite Kielotie 13		01300 VANTAA	
	Yhteyshenkilö Kiinteistösihteeri		Puhelin 09 839 22612	
	Pankki ja tilinumero OP-Pohjola, FI41 5000 0120 2509 71			
2. VUOKRA- LAINEN	Nimi Vantaankosken OF-taloyhdistys ry		Henkilö-/Y-tunnus	
	Osoite Vantaanpuistontie 3		01730 VANTAA	
	Yhteyshenkilö Timo Karppinen		Puhelin 0400 500 997	
3. VUOKRAUS- KOHDE	Vuokrauskohde VANTAANKOSKEN ENT.LÄÄKÄRITALO, VANTAANKOSKEN ent.KIRJASTO			
	Osoite VANTAANPUISTONTIE 3 (ENTV.NURMIJÄRV.T.69		01730 VANTAA	
	Käyttötarkoitus		Pinta-ala yhteensä, m2 314,00	
	☐ Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä		☐ Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake	
4. VUOKRA- AIKA	☐ Määräaikainen	Alkamispäivä	Päätymispäivä	Hallintaoikeuden siirtymispäivä
	☐ Sopimus jatkuu nyt sovitun vuokrakauden päätyttyä, ellei sen päättymisestä ilmoiteta kk:ta ennen vuokrakauden päättymistä ☐ Sopimus jatkuu kunkin vuokrakauden päätyttyä kk:ta kerrallaan ☐ Sopimus jatkuu toistaiseksi. Irtisanomisaika kk:ta			
	☒ Toistaiseksi voimassa oleva	Alkamispäivä 05.09.2020		Hallintaoikeuden siirtymispäivä
	☐ Irtisanomisaika LHV:n mukainen	☒ Irtisanomisaika muu	Irtisanomisaika 3 vuotta	Ensimmäinen irtisanomispäivä 04.09.2032
5. VUOKRA	☐ Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia		☒ Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin	
	Vuokra euroa/vuokrajakso 5 200,00	Vuokran arvonlisävero euroa 0,00	Verollinen vuokra euroa/vuokrajakso	Vuokra yhteensä 5 200,00
	Korvaukset euroa/vuokrajakso	Korvauksen arvonlisävero euroa	Veroll. korvaukset euroa/vuokrajakso	Vuokra, veroll. yht.
	☒ Viivästyskorko korkolain mukainen	☐ Viivästyskorko muu, mikä 0,0%	Vuokranmaksujakso 12 kk	
	☐ Eräpäivä LHV:n mukainen	☒ Eräpäivä muu, mikä	Maksukuukaudet helmikuu	
	Ei vuokraennakkoa	Ennakon määrä	Ennakon eräpäivä	
6. VUOKRAN- TARKISTUS	☒ Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin		☐ Muu vuokrantarkistus	
			euroa/kk %/kk	
	Perusindeksi ja pisteluku 2015 : 3 = 1908			
	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			
	Tarkistus suoritetaan 1 kertaa vuodessa . Tarkistettua vuokraa maksetaan helmikuun alusta kirjallisen ilmoituksen perusteella . Tarkistuksessa käytetään lokakuun indeksiä.			
7. VAKUUS	☒ Tämän sopimuksen veloitteiden täyttämiseksi toimitetaan vakuus			
8. LIITTEET	Lisäksi on sovittu liitteistä ilmenevät asiat. Liitteiden nrot: 24286A, 24286B			
9. ALLEKIR- JOITUKSET	Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä . Muilta osin noudatetaan liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia 482/1995 muutoksineen. Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.			
	Paikka ja aika VANTAA		..	
	Vuokranantaja VANTAAN KAUPUNGIN TILAKESKUS	Vuokralainen Vantaankosken OF-taloyhdistys ry		
	Pasi Salo			

VUOKRIEN ERITTELY							
Kohdetunnus	Nimi	Osoite			Postiosoite		
9621003	VANTAANKOSKEN ENT.LÄÄKÄRITA	VANTAANPUISTONTIE 3 (ENT\			01730	VANTAA	
Kohde					Pinta-ala		
621002	VANTAANKOSKEN ent.KIRJASTO (VUOK.ED. ODD				314,00		
Maksulajit	ALV-%	Yksikkö	Määrä	Yksikköhinta	Veroton vuokra	Verollinen vuokra	
LIIKETILAVUOKRAT	0,0	e /m2/kk	314,00	16,56	5 200,00		
Sopimuksen vuokra yhteensä					5 200,00		
VAKUUDET							
Vakuus	Vakuuden antaja			Viim toimituspv	Todell. toim.pv	Vakuuden arvo	
Vuokranantajan tilille			Vuokralainen			2 000,00	
Vakuudet yhteensä						2 000,00	

-
1. Vuokra maksetaan Vantaan kaupungin Talouspalvelukeskuksen lähettämän laskun mukaan .
 2. Vuokrahoidte on Vantaankosken entinen kansakoulu sekä siihen liittyvä pihapiiri (sisältäen saunarakennuksen) osoitteessa Vantaanpuistontie 3, 01670 Vantaa . Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra määräydy neliöiden perusteella.
 3. Vuokralainen on tutustunut vuokrahoiteeseen ja siihen liittyviin rajoitteisiin ja määräyksiin . Vuokralainen hyväksyy kohteen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkaessa.
 4. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta huolellisesti huomioiden Vantaan kaupungin museon ja muiden viranomaisten rakennussuojeluohjeet . Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan hoitovelvollisuuden, vastaa vuokralainen siitä aiheutuneesta korjaustarpeesta normaalia kulumista lukuun ottamatta.
 5. Vuokra-aika alkaa 5.9.2020. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kolmen (3) vuoden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika 4.9.2032.
 6. Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään ennen vuokra-ajan loppumista vain perustellusta syystä, esimerkiksi sen vuoksi, että kaavoitus tai liikennejärjestelyt alueella muuttuvat. Tällöin sopimuksen irtisanomisaika on kolme (3) vuotta. Jos vuokranantaja irtisanoa em. syystä vuokrasopimuksen päättymään ennen vuokra-ajan loppumista, ei vuokralaisella ole tästä syystä oikeutta vahingonkorvaukseen. Tällöin kuitenkin vuokralainen ja vuokranantaja tulevat neuvottelemaan asiasta .

Mikäli vuokranantaja käyttää oikeuttaan irtisanoa sopimus ennen määräaikaisen sopimuksen päättymistä, on vuokralaisella oikeus saada korvaus vuokrahoiteelle tekemistään, vuokranantajan kanssa yhdessä sovitusta rakennuksiin, rakennelmiin sekä sähkö-, vesi-, viemärijohtoihin tehdyistä investoinneista. Vuokralaiselle maksettavan korvauksen lähtökohtana on tällöin investoinnin nimellisarvo, josta lasketaan ikävähennys, jonka suuruus on 7 prosenttia vuodessa omaisuuden laadusta riippumatta. Ikävähennys lasketaan kertomalla vähennysprosentti vähennykseen kuuluvalla täydellä vuosimäärällä.
 - Esimerkki: Vantaan kaupunki irtisanoa sopimuksen, kun sopimuksen solmimisesta on kulunut 7 vuotta 4 kk. Sähkötolppainvestointien nimellisarvo on ollut 10 000 euroa ja investointien valmistumisesta on 5 vuotta 4 kk. Ikävähennys lasketaan viideltä kokonaiselta vuodelta. Investoinneista maksettava korvaus on tällöin 10 000 € vähennettynä 35 prosentilla (5 x 7 prosenttia) = 6 500 €.
 7. Vuokra on 5 200 € vuodessa. Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden lokakuun pisteluku. Jos jonkin vuoden lokakuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta. Vuosivuokra maksetaan vuosittain helmikuussa. Ensimmäiseltä vuokravuodelta erääntyvä vuokra maksetaan 30.9.2020 mennessä.
 8. Vuokralainen antaa vuokranantajalle velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämiseksi sekä vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesta aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi 2 000 € vakuuden.
 9. Vuokralainen vastaa kaikista rakennusten ja pihapiirin hoitoon, kunnostukseen ja ylläpitoon liittyvistä kustannuksista sekä vakuutuksesta.
 10. Vuokralainen hankkii kustannuksellaan toiminnalleen tarvittavat toimenpide- ja / tai rakennusluvat sekä muut mahdollisesti tarvittavat viranomaisten luvat.
 11. Vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan kiinteistössä vähäisiä muutostöitä saatuaan niille vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Rakenteellisiin muutoksiin vaaditaan vuokranantajan lupa, rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämät luvat sekä kaupungin museon puoltava lausunto.
 12. Rakennusten ja pihapiirin kehittämis-, perusparannus-, korjaus- ja lisärakentamissuunnitelmat on esitettävä vuokranantajalle.
 13. Vuokralainen on Vantaan kaupungin hallitukselle 10.3.2014 päivätyssä kirjeessään esittänyt suunnitelman korjaustoimenpiteistä kuluvalle vuokrakaudelle, joka päättyy 4.9.2020. 31.3.2015 lähetetyssä kirjeessä selvennettiin 10.3.2014 päivätyn kirjeen korjaustoimenpiteiden sisältöä. Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan kirjeessä mainitut vesikaton kunnostuksen, ikkunoiden korjauksen tai uusimisen (huomioiden kaupungin museon mielipide) sekä julkisivun kunnostuksen ja maalauksen.

Pohjaviemärien mahdollinen uusiminen sekä rakennuksen vakuutus ovat vuokranantajan vastuulla.

14. Mahdollisten puiden ja pensaiden kaataminen sekä mullan, saven, hiekan tai muiden maalajien vieminen pois vuokra-alueelta on ilman vuokranantajan lupaa kielletty.

15. Vuokralaisen tulee pitää vuokra-alue ja sen välittömässä läheisyydessä oleva ympäristö sekä rakennukset, rakennelmat ja laitteet hyvässä ja siistissä kunnossa.

16. Vuokralaisella ei ole oikeutta edelleenvuokrata tiloja pitempiaikaiseen käyttöön eikä alivuokralaiselle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen ei voi siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle kokonaisuutena.

17. Vuokralainen on oikeutettu luovuttamaan tilojen käyttöoikeuden juhlatilaisuuksiin ja muihin tilapäisiin tapahtumiin sekä perimään niistä käyttökorvauksen. Vuokralainen on korvausvelvollinen mahdollisista vahingoista, joita aiheutuu tilapäisten tapahtumien yhteydessä.

18. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen on luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin kirjallisesti sovita muutos- ja lisätöiden osalta. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kohteen ennallistamisen täysimääräisesti luvatta tehtyjen muutostöiden osalta.

19. Vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joista vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

20. Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

21. Vuokranantaja perii huomautusmaksua myöhästyneen vuokrasuorituksen osalta kulloinkin voimassaolevien laskutus- ja perintäohjeiden mukaisesti. Sopimuksen allekirjoitusajankohtana perintää hoitaa Intrum Justitia Oy.

22. Henkilötietolaki 24§:n mukaan olemme velvollisia ilmoittamaan, että vuokralaisen henkilötietoja käytetään seuraavissa Vantaan kaupungin toiminnoissa:

- i) Koki-kiinteistönpitojärjestelmä: asiakassuhteen ja vuokrasopimustietojen ylläpito
- ii) SAP: vuokravalvonta