

HUONEENVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY
y-tunnus 1108773-8

Kalevalantie 6
02100 ESPOO

Yhteyshenkilöt Eija Lopmeri
Raija Mäkinen

Puhelin 809 3210
Fax 452 2344

Vuokralainen

VANTAAN KAUPUNKI/Tilakeskus
Osoite Kielotie 13
01300 Vantaa
y-tunnus

Puhelin 09-839 11
Fax 09-839 25019
Yhteyshenkilöt Pasi Salo
Ritva Laasonen

Vuokrattavat tilat

Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotiyhtiön –nimisessä yhtiössä sijaitseva 987,0 m²:n suuruinen päiväkotitila sekä päiväkotitilaan liittyvä piha/tonttialue.
Kiinteistö Oy Ulrikanpuiston päiväkotiyhtiö rakennetaan Vantaan kaupungin 72. kaupunginosan korttelin 72040 tontille 1. Kiinteistön osoite on Ulrikankuja 5, Vantaa.

Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja hoitovastikkeesta.
Vuokraan lisätään arvonlisävero.

Päiväkotiyhtiö on hakeutunut arvonlisävelvolliseksi. Pääomavuokra tarkistetaan arvonlisäveron palautuksen jälkeen.

Hoitovastike kultakin vuodelta peritään Koy Ulrikanpuiston päiväkotiyhtiön –nimiseltä yhtiöltä toteutuneiden kustannusten mukaan.
Päiväkotiyhtiön isännöintitehtävät hoitaa Asuntosäätiön Isännöinti Oy.

Vuokralaisella on oikeus tarkistaa kiinteistön hoito- ja pääomakulut vuosittain.

Käyttökorvauksista määrätään jäljempänä.

Vuosittaisen pääomavuokran määrä on Vantaan kaupungin päiväkotiyhtiölle takaaman 15 vuoden bullet-lainan vuosittainen korkokustannus ja Asuntosäätiön Asunnot Oy:n päiväkotiyhtiöön sijoittamalle 8.067,60 euron osakepääomalle laskettu 8 %:n vuotuinen tuotto, joka . Lainan pääomana käytetään 9.9.2004 laaditun hankinta-arvoerittelyn mukaista päiväkotiloille laskettua hankintahintaa 2.977.444,40 euroa. Pääomavuokraa maksetaan kuukausittain hoitovastikkeen yhteydessä. Hankkeen hankinta-arvo on 2.985.512 euroa 9.9.2004 päivätyn hankinta-arvoerittelyn mukaan. Hankkeen lopulliset kustannukset ja arvonlisäveron vaikutus hankinta-arvoon tarkistetaan 31.01.2006 mennessä.

Mikäli korkokanta muuttuu, korjataan pääomavuokra vastaamaan todellisen koron mukaista korkotasoa.

Mikäli vuokraustoiminnalle asetetaan julkisoikeudellisia veroja tai maksuja, lisätään ne vuokraan.

Vuokrasuhde ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokrattava tila on valmis ja rakennettu vuokrasopimuksen mukaiseen luovutuskuntoon sekä hyväksytyjen viranomaistarkastusten jälkeen luovutettu vuokralaisen hallintaan irtainten kalusteiden asentamista ja tavaroittamista varten.

Vuokra-aika

Vuokrasopimus tulee voimaan 15.11.2005 ja on voimassa 30.7.2019 asti.

Lunastus

Vuokralainen osoittaa vuokrakauden päätyttyä päiväkotiyhtiön hallintaan oikeuttaville osakkeille ostajan. Oston lunastushintana käytetään päiväkotiyhtiön osakepääoman määrää. Lunastushetkellä yhtiön lainapääoman tai vastuiden määrä ei saa ylittää lopullista tarkistettua hankinta-arvoerittelyn mukaista hankintahintaa. Mikäli päiväkotiyhtiön omistamaan rakennukseen on kuitenkin vuokra-aikana tehtävä muutoksia, jotka edellyttävät lainarahoitusta, on tämä hyväksyttävä yhtiön hallituksessa sekä vuokralaisella. Kyseiset vuokra-aikana lainarahoitusta edellyttävät korjaukset aktivoidaan yhtiön taseeseen ja korottavat lunastushetken mukaista hankinta-arvoa.

Tilojen valmistuminen

Päiväkotitilan piha-alueineen valmistuu 15.11.2005.

Mikäli viranomaisen hyväksyy, eikä oleellista haittaa aiheudu vuokranantajalle, vuokralaisella on oikeus asentaa irtaimia kalusteita jo ennen vastaanottotarkastusta viranomaisten suorittaman käyttöönottokatselmuksen jälkeen.

Vuokranantajan on kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle vuokratavien tilojen lopullinen valmistusajankohta kuutta (6) viikkoa ennen valmistumisaikaa.

Käyttökorvaukset

Vuokralaisen vedenkulutus sisältyy hoitovastikkeeseen ja siitä ei peritä erillistä korvausta.

Vuokralaisen sähkönkulutus mitataan erillisellä mittarilla ja vuokralainen vastaa energian kustannuksista suoraan energialaitokselle.

Vuokranmaksu

Vuokralaisen on maksettava vuokra kuukausittain etukäteen kunkin kuun 3. päivänä sekä käyttö- ja muut korvaukset vuokranantajan osoittamina päivinä. Maksun mahdollisesti viivästyessä maksetaan maksamattomalle määrälle korkoa korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisesti eräpäivästä maksupäivään saakka.

Vuokralaisen on maksettava vuokra vuokranantajan tilille.

Suunnittelu- ja laatu taso sekä lisä- ja muutostyöt

Tilat rakennetaan Vantaan kaupungin ohjauksessa tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. Suunnittelusopimukset on tehty Vantaan kaupungin ja suunnittelijoiden välillä. Yhtiö on maksanut suunnittelupalkkiot Vantaan kaupungille ja ne sisältyvät yhtiön hankintahintaan.

Jos vuokralainen haluaa päiväkotitilaan lisä- tai muutostöitä, vuokralainen suorittaa tarvittavan lisäsuunnittelun kulut ja mahdolliset muutos- tai lisätyön kustannukset.

Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi päiväkotitilana.

Tilojen käyttötarkoitusta yllämainitusta ei saa muuttaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Huoneiston hoito

Vuokralaisen tulee huolellisesti hoitaa huoneistoa ja vastata siitä, että kiinteistölle laadittua huolto-ohjelmaa noudatetaan. Vuokralainen huolehtii ja vastaa siitä että, mahdolliset palovaroitinjärjestelmään liittyvät toimintakokeet suoritetaan vuokra-aikana.

Vuokralainen huolehtii ja vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana huoneiston käytöstä aiheutuvista korjaustöistä, kuten pintakäsittelyistä, maalauksista, tapetoinnista ja lattiapäällysteistä, vuokratavien tilojen sisällä olevista ovi- ja ikkunakorjauksista ja muista tavanomaisista huoneiston kunnan säilyttämisen edellyttämistä

korjaustöistä ja toimenpiteistä, jotka eivät johdu rakenteellisista syistä tai viranomaisten muuttuneista määräyksistä. Vuokralainen vastaa tilojen siivouksesta ja ikkunoittensa puhtaanapidosta.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan/suorittamaan vuokrattuihin tiloihin kuuluvien vuokralaisen tai vuokranantajan erikseen hankkimien irtainten, koneistojen ja laitteiden huollot ja korjaukset.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Asuntosäätiön Asunnot Oy korjaa kiinteistön ulkopuoliset viat ja rakenteesta sekä viranomaismääräyksistä johtuvat kiinteistön sisäpuoliset viat sekä sellaiset koneet ja laitteet, lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähköjohdot, jotka olivat huoneistossa tiloja luovutettaessa.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan siitä, että kiinteistö ja vuokratut tilat ovat koko vuokrakauden ajan viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa niin, että tiloja voidaan käyttää päiväkotitoimintaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokran alennukseen tai korvaukseen niiden korjaustöiden johdosta, joita vuokranantaja edellä todetun velvollisuutensa tai muun syyn johdosta joutuu suorittamaan vuokra-aikana. Korjaustyön ajankohta on sovittava vuokralaisen kanssa etukäteen niin, ettei työ tarpeettomasti häiritse vuokralaisen toimintaa.

Vuokraoikeuden siirto ja edelleenvuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa pääosaa vuokraamistaan tiloista kolmannelle.

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa tilat edelleen yhteistoimintasopimuksella asiakumppanilleen. Vuokralainen vastaa edelleenvuokrauksesta huolimatta vuokrasopimusehtojen noudattamisesta vuokranantajaan nähden.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan päiväkotiin liittyvän piha-alueen – ja leikkivälineiden hoidosta. Piha-alueen varustuksessa vuokralaisen toimesta uusittavat leikkivälineet ja –laitteet ovat vuokralaisen omaisuutta.

Poismuutto

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla hyvässä kunnossa ottaen huomioon päiväkotitilojen käytöstä aiheutuva normaali kuluminen.

Vuokralaisella on oikeus ja vuokranantajan niin vaatiessa velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet. Edellytyksenä kuitenkin on, että vuokralainen kustannuksellaan paikkaa ja siistii irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet.

Muita määräyksiä

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan suorittaa huoneistossa lisä- ja muutostöitä, jotka eivät aiheuta erityistä haittaa kiinteistön käytölle vuokrakauden päätyttyä.

Vuokranantaja hyväksyy vuokralaisen toiminnan vaatimat edellä tarkoitetut lisä- ja muutostyöt, mutta niistä on ennen töiden aloittamista kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle. Mikäli lisä- ja muutostöihin vaaditaan viranomaisen ja/tai /Asuntosäätiön Asunnot Oy:n lupa, vuokralainen hankkii sen omalla kustannuksellaan.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman korvausta vuokrakauden päätyttyä.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia viranomaisten lupia tehnyt rakennusluvan vastaisia muutoksia tiloissaan, on hänen omalla kustannuksellaan saatettava tilat vastaamaan rakennusvalvonta-viranomaisten asettamia vaatimuksia.

Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa. Katkoista pyritään ilmoittamaan vuokralaiselle etukäteen.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja korjauttaa nämä viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti saatuaan vuokralaiselta asianmukaisen ilmoituksen.

Toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta vastaa vuokralainen viranomaisten edellyttämällä tavalla.

Vahingonkorvaus ja sopimussakko

Mikäli vuokralainen rikkoo tätä sopimusta vastaan, on vuokranantaja oikeutettu saamaan vuokralaiselta täyden korvauksen vahingoista ja menetyksistä korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisine korkoineen.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta, jota sitoudumme noudattamaan, on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla 1. päivänä joulukuuta 2005


Vuokranantaja


ASUNTOSÄÄTIÖN ASUNNOT OY


Raija Mäkinen
toimitusjohtaja

Vuokralainen

VANTAAN KAUPUNKI

Tilakeskus 


Mika Savolainen
toimitusjohtaja

Liitteet

hankinta-arvoerittely 9.9.2004
Yhtiöjärjestys 4.10.2004, yhtiöjärjestystä muutetaan pykälän 4 osalta siten, että yhteispinta-ala on 987,0 m².