

Vuokrasopimus

**VAV HOIVA-ASUNNOT OY**  
vuokranantajana

sekä

**VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE**  
vuokralaisena

välillä

Simontie 5 B

## 1. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja VAV Hoiva-asunnot Oy  
y-tunnus 3215910-4  
(jäljempänä "**Vuokranantaja**").

Vuokralainen Vantaan ja Keravan hyvinvointialue  
y-tunnus 3221356-1  
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä "**Osa-  
puolet**".

## 2. Vuokrakohte

Osoitteessa Simontie 5 B sijaitsevan palvelutalorakennuksen tilat osoitteessa Simontie 5, Vantaa.

Vuokrattavat tilat käsittävät 66 asukashuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat. Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä 1881,7 m<sup>2</sup>. Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä 1818,4 m<sup>2</sup>.

Vuokrattaviin tiloihin kuuluu myös 3 m<sup>2</sup> suuruinen laitetila, joka tämän vuokrasuhteen alkaessa on vuokrattu Telia Finland Oy:lle. Vuokraus on arvonlisäverollinen.

Vuokrattava-ala on yhteensä 3 703,1 m<sup>2</sup>. Vuokranantaja vuokraa palvelutalorakennuksen kokonaan Vuokralaiselle. Liitteenä huone-tilaluettelo.

Vuokrakohte sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat 33 kpl.

## 3. Taustatiedot vuokrasopimukselle

Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Kiinteistöllä sijaitsevia tiloja Vuokralaiselle.

Vuokrakohte vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on. Vuokralainen toimii jo tiloissa vuokralaisena ja tuntee tilat.

#### 4. Tilojen käyttötarkoitus

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

Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokrakohteen tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

#### 5. Vuokraus

Vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 12.12.2026 ja päättyy 31.12.2046 ("**Vuokraus**"). Vuokrauksen jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Vuokraus voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrauksen jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokraukseen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrauksen jälkeisen vuokra-ajan.

Tämän sopimuksen mukainen Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokraukseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrauksen alkamispäivänä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrauskohteella on jo sopimuksen alkamishetkellä Vuokralaisen käytössä.

#### 6. Vuokra

Vuokra ("**Vuokra**") muodostuu pääomavuokrasta ("**Pääomavuokra**") ja lisävuokrasta ("**Lisävuokra**").

##### Pääomavuokra

Pääomavuokra on Vuokrauksen alkaessa 48 140,30 euroa per vuokraus, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnäkövero, jolloin pääomavuokra on arvonnäköveroineen Vuokrauksen alkaessa 60 416,08 euroa.

##### Lisävuokra

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Lisävuokraa, jolla kateetaan Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen/alueen maanvuokra, kiinteistövero sekä kiinteistön ja rakennuksen vakuutukset.

Vuokralainen vastaa kohteen lämmityskuluista kokonaisuudessaan. Mikäli Vuokranantajalla on lämmityspalvelun tuottajan kanssa koko kiinteistökantaansa sitova sopimus lämmityksen optiointipalveluista, maksaa Vuokralainen lämmityksen Lisävuokrana. Muussa tapauksessa vuokralainen solmii oman lämmityssopimuksen ja maksaa lämmityksestä suoraan lämmityspalvelun tuottajalle.

Lisävuokrana veloitettavien kulujen määrä vastaa kulloinkin Vuokranantajan maksamaa maanvuokraa, kiinteistöveroä ja vakuutusmaksua. Mikäli vuokralaiselle vuokrattu alue ja/tai tila ei käsitä kokonaisuudessaan Vuokranantajalle vuokrattua maa-alueä, on Lisävuokra määrältään Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen ja/tai alueen osuus Vuokranantajalle vuokratun maa-alueen vuokrasta, kiinteistöverosta ja vakuutuksesta.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitettun Lisävuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin kustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu Lisävuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta.

## 7. Vuokran tarkistus

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 6 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 6 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra \* (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain marraskuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle marraskuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusrusteesta.

## 8. Vuokran maksaminen ja muut vuokraa koskevat ehdot

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 2. päivään mennessä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella tai muutoin osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai kiinteistön/rakennuksen omistavalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle arvonlisäverotomasta käytöstä aiheutuvat vahingot, jollaisiksi katsotaan mm. verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistön tai rakennuksen omistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Mikäli Vuokralainen tekee vuokra-aikana sellaisia kiinteistöinvestointeja, joiden osalta Vuokralaiselle syntyy oikeus/velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvän arvonlisäveron vähennystä, luovuttaa Vuokralainen vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointeja koskevan selvityksen edellyttäen, että tarkistusoikeuden/-velvollisuuden siirron edellytykset täyttyvät.

## 9. Vuokravakuus

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

## 10. Ylläpito, hoito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Vuokrakohteeseen vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrakohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrakohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Vuokrakohteen kunnossapito- ja peruskorjausvastuu on kokonaisuudessaan Vuokralaisella. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen ylläpidosta, käyttökustannuksista, peruskorjauksista, perusparannuksista ja kaikesta muustakin vuokrattujen tilojen ja alueiden edellyttämistä kunnossapitotoimista.

Vuokralaisen tulee ylläpitää ja korjata kohdetta siten, että Vuokrakohteeseen säilyy koko Vuokrakauden ajan hyvässä ja käyttötarkoituksensa edellyttämässä kunnossa sekä täyttää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaismääräysten, lupaehtojen ja muiden velvoittavien määräysten vaatimukset.

Kohteelle laaditaan pitkän tähtäimen suunnitelma, jäljempänä ”PTS”, Kohteen kunnossapidon suunnittelua varten. PTS:ään kirjaetaan tavanomaisesta ylläpidosta poikkeavat tulevat remontit ja peruskorjaukset, niiden arvioidut ajankohdat sekä kustannusarviot, ja PTS:ää päivitetään Vuokrakauden aikana tarpeen mukaan. Osapuolet sopivat yhdessä, laaditaanko PTS ulkopuolisen asiantuntijan toimesta vai Osapuolten kesken sisäisesti sekä siitä, onko PTS:n pohjaksi tarpeen teettää erillinen kuntoarvio. Osapuolet pitävät vuosittain vuositarkastuksen, jossa käydään läpi Vuokrakohteen kunto sekä PTS:n mukaiset tehdyt ja suunnitellut korjaukset. Vuositarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, johon kirjataan tarkastuksessa tehdyt havainnot, suunniteltujen ja toteutettujen korjausten tilanne sekä tarvittavat jatkotoimenpiteet.”

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta Vuokrakohteesta tekemästään ylläpidosta, kunnossapidosta, peruskorjauksista tai muistakaan tämän kohdan mukaisista töistä ja toimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu tämän kohdan mukaisten töiden tai toimenpiteiden takia.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu vuokrakohteen puutteellisen kunnan takia.

Vuokralainen saa kunnossapitovastuunsa toteuttamiseksi tehdä vuokrakohteesta tarvittavat kunnossapito, peruskorjaus ja

perusparannustyöt ilman Vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen tulee kuitenkin ilmoittaa peruskorjaus ja perusparannustöistä ennen niiden aloittamista Vuokranantajalle, jolla on oikeus perustelusta kiinteistön ja rakennuksen hoitoon liittyvästä syystä antaa määräyksiä korjauksen toteuttamisesta tai kieltää korjaus.

Vuokralaisen tulee myös ilmoittaa Vuokranantajalle merkittävästi rakennusten kuntoon vaikuttavista puutteista tai vahingoista kuten isommista vesivahingoista (katto-/putkivuoto) ja näiden osalta tekemistään korjauksista.

Ellei erikseen toisin sovita, lisä- ja muutostyöt jäävät Vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta, poikkeuksena mahdolliset Vuokrakohteen pääkäyttötarkoituksesta poikkeavat erikoistyöt, jotka Vuokralaisen tulee aina poistaa Vuokrakohteesta Vuokra-ajan päättyessä.

Tämän kohdan mukainen vuokralaisen vastuu on huomioitu vuokran määrässä.

## **11. Vakuutukset**

Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti lisävuokrassa.

Vuokralainen vastaa toimintansa vakuuttamisesta sekä vuokrauksen kohteessa olevan omaisuutensa ja kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosa-  
keyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

- a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
- b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosa-  
keyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen),

elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

## **12. Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

## **13. Edelleenvuokraus**

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata tiloja.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen edelleenvuokrasuhde ja edelleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai edelleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

## **14. Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamasta 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.

## **15. Vuokralaisen velvollisuudet**

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

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 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.

## **16. Tilat vuokrasuhteen päättyessä**

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat ja rakennukset 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.

## **17. Vuokranantajan vaihtuminen**

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa Vuokrakohte ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauksen kohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutus sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrauksen kohteen omistusoikeuden siirtyessä siirtyy tämä sopimus uudelle omistajalle siten, että uusi omistaja tulee tämän

sopimuksen Vuokranantajaksi. Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksella ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin.

Mikäli Vuokranantaja hallitsee vuokrakohtetta myöhemmin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella, vastaa Vuokranantaja siitä, että myös tällainen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa soveltuvin osin Vuokranantajan puolesta tämän vuokrasopimuksen ehtoja (eli esimerkiksi, mikäli asia edellyttää kiinteistön omistavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön myötävaikutusta, Vuokranantaja vastaa myös sellaisen myötävaikutuksen toteutumisesta). Vastavasti myös Vuokralainen sitoutuu tällöin täyttämään soveltuvin osin vuokrasopimuksen velvoitteet Vuokranantajan sijasta tällaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä kohtaan (esimerkiksi korvaamaan aiheuttamansa vahingon keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistön omistajana, jonka korvaamisesta Vuokralainen olisi vuokrasopimuksen nojalla vastuussa Vuokranantajalle, mutta ei kuitenkaan siten, että Vuokralainen tämän johdosta olisi velvollinen suorittamaan useampikertaisia korvauksia). Mitä edellä ja jäljempänä tässä sopimuksessa on sovittu koskien Vuokranantajan omistamaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, sovelletaan vastaavasti asuntoosakeyhtiöön, jonka osakkeiden perusteella Vuokranantaja hallitsee Vuokrakohtetta.

## **18. Ympäristövastuut**

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

## **19. 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 välittömien vaikutuksien ja vaatien mahdollista vahingonkorvausta.

## **20. Erimielisyydet**

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

## **21. Sopimuksen muuttaminen**

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

## **22. 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.

## **23. Allekirjoittaminen**

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

## **Liitteet**

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

Vuokrasopimus

**VAV HOIVA-ASUNNOT OY**  
vuokranantajana

sekä

**VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE**  
vuokralaisena

välillä

Metsotie 23

## 1. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja VAV Hoiva-asunnot Oy  
y-tunnus 3215910-4  
(jäljempänä "**Vuokranantaja**")

Vuokralainen Vantaan ja Keravan hyvinvointialue  
y-tunnus 3221356-1  
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä "**Osa-  
puolet**".

## 2. Vuokrakohte

Osoitteessa Metsotie 23, Vantaa, sijaitsevan palvelutalorakennuksen tilat.

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

Vuokrattaviin tiloihin kuuluu myös 1,4 m<sup>2</sup> suuruinen laitetila, joka tämän vuokrasuhteen alkaessa on vuokrattu DNA Oy:lle. Vuokraus on arvonlisäverollinen.

Vuokrattava-ala on yhteensä 4524,6 m<sup>2</sup>. Vuokranantaja vuokraa palvelutalorakennuksen kokonaan Vuokralaiselle. Liitteenä huone-tilaluettelo.

Vuokrakohte sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat 44 kpl sekä noin 39 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen.

## 3. Taustatiedot vuokrasopimukselle

Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Kiinteistöllä sijaitsevia tiloja Vuokralaiselle.

Vuokrakohte vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on. Vuokralainen toimii jo tiloissa vuokralaisena ja tuntee tilat.

#### 4. Tilojen käyttötarkoitus

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

Liiketiloihin tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokratiohen tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

#### 5. Vuokraus

Vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 12.12.2026 ja päättyy 31.12.2041 ("**Vuokraus**"). Vuokrauksen jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Vuokraus voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrauksen jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokraukseen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrauksen jälkeisen vuokra-ajan.

Tämän sopimuksen mukainen Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokraukseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrauksen alkamispäivänä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokraus on jo sopimuksen alkamishetkellä Vuokralaisen käytössä.

#### 6. Vuokra

Vuokra ("**Vuokra**") muodostuu pääomavuokrasta ("**Pääomavuokra**") ja lisävuokrasta ("**Lisävuokra**").

##### Pääomavuokra

Pääomavuokra on Vuokrauksen alkaessa 46 603,38 euroa per vuokraus, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnävero, jolloin pääomavuokra on arvonnäveroineen Vuokrauksen alkaessa 58 487,24 euroa.

##### Lisävuokra

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Lisävuokraa, jolla kateetaan Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen/alueen maanvuokra, kiinteistövero sekä kiinteistön ja rakennuksen vakuutukset.

Vuokralainen vastaa kohteen lämmityskuluista kokonaisuudessaan. Mikäli Vuokranantajalla on lämmityspalvelun tuottajan kanssa koko kiinteistökantaansa sitova sopimus lämmityksen optiointipalveluista, maksaa Vuokralainen lämmityksen Lisävuokrana. Muussa tapauksessa vuokralainen solmii oman lämmityssopimuksen ja maksaa lämmityksestä suoraan lämmityspalvelun tuottajalle.

Lisävuokrana veloitettavien kulujen määrä vastaa kulloinkin Vuokranantajan maksamaa maanvuokraa, kiinteistöveroä ja vakuutusmaksua. Mikäli vuokralaiselle vuokrattu alue ja/tai tila ei käsitä kokonaisuudessaan Vuokranantajalle vuokrattua maa-alueä, on Lisävuokra määrältään Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen ja/tai alueen osuus Vuokranantajalle vuokratun maa-alueen vuokrasta, kiinteistöverosta ja vakuutuksesta.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitettun Lisävuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin kustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu Lisävuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta.

## 7. Vuokran tarkistus

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 6 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 6 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra \* (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain marraskuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle marraskuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusrusteesta.

## 8. Vuokran maksaminen ja muut vuokraa koskevat ehdot

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 2. päivään mennessä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella tai muutoin osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai kiinteistön/rakennuksen omistavalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle arvonlisäverotomasta käytöstä aiheutuvat vahingot, jollaisiksi katsotaan mm. verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistön tai rakennuksen omistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Mikäli Vuokralainen tekee vuokra-aikana sellaisia kiinteistöinvestointeja, joiden osalta Vuokralaiselle syntyy oikeus/velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvän arvonlisäveron vähennystä, luovuttaa Vuokralainen vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointeja koskevan selvityksen edellyttäen, että tarkistusoikeuden/-velvollisuuden siirron edellytykset täyttyvät.

## 9. Vuokravakuus

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

## 10. Ylläpito, hoito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Vuokrakohteeseen vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen vuokrakohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrakohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Vuokrakohteen kunnossapito- ja peruskorjausvastuu on kokonaisuudessaan Vuokralaisella. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen ylläpidosta, käyttökustannuksista, peruskorjauksista, perusparannuksista ja kaikesta muustakin vuokrattujen tilojen ja alueiden edellyttämistä kunnossapitotoimista.

Vuokralaisen tulee ylläpitää ja korjata kohdetta siten, että Vuokrakohteeseen säilyy koko Vuokrakauden ajan hyvässä ja käyttötarkoituksensa edellyttämässä kunnossa sekä täyttää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaismääräysten, lupaehtojen ja muiden velvoittavien määräysten vaatimukset.

Kohteelle laaditaan pitkän tähtäimen suunnitelma, jäljempänä ”PTS”, Kohteen kunnossapidon suunnittelua varten. PTS:ään kirjaetaan tavanomaisesta ylläpidosta poikkeavat tulevat remontit ja peruskorjaukset, niiden arvioidut ajankohdat sekä kustannusarviot, ja PTS:ää päivitetään Vuokrakauden aikana tarpeen mukaan. Osapuolet sopivat yhdessä, laaditaanko PTS ulkopuolisen asiantuntijan toimesta vai Osapuolten kesken sisäisesti sekä siitä, onko PTS:n pohjaksi tarpeen teettää erillinen kuntoarvio. Osapuolet pitävät vuosittain vuositarkastuksen, jossa käydään läpi Vuokrakohteen kunto sekä PTS:n mukaiset tehdyt ja suunnitellut korjaukset. Vuositarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, johon kirjataan tarkastuksessa tehdyt havainnot, suunniteltujen ja toteutettujen korjausten tilanne sekä tarvittavat jatkotoimenpiteet. ”

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta Vuokrakohteesta tekemästään ylläpidosta, kunnossapidosta, peruskorjauksista tai muistakaan tämän kohdan mukaisista töistä ja toimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu tämän kohdan mukaisten töiden tai toimenpiteiden takia.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu vuokrakohteen puutteellisen kunnan takia.

Vuokralainen saa kunnossapitovastuunsa toteuttamiseksi tehdä vuokrakohteesta tarvittavat kunnossapito, peruskorjaus ja

perusparannustyöt ilman Vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen tulee kuitenkin ilmoittaa peruskorjaus ja perusparannustöistä ennen niiden aloittamista Vuokranantajalle, jolla on oikeus perustelusta kiinteistön ja rakennuksen hoitoon liittyvästä syystä antaa määräyksiä korjauksen toteuttamisesta tai kieltää korjaus.

Vuokralaisen tulee myös ilmoittaa Vuokranantajalle merkittävästi rakennusten kuntoon vaikuttavista puutteista tai vahingoista kuten isommista vesivahingoista (katto-/putkivuoto) ja näiden osalta tekemistään korjauksista.

Ellei erikseen toisin sovita, lisä- ja muutostyöt jäävät Vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta, poikkeuksena mahdolliset Vuokrakohteen pääkäyttötarkoituksesta poikkeavat erikoistyöt, jotka Vuokralaisen tulee aina poistaa Vuokrakohteesta Vuokra-ajan päättyessä.

Tämän kohdan mukainen vuokralaisen vastuu on huomioitu vuokran määrässä.

Poikkeuksena edellä tässä kohdassa mainittuun osapuolellet ovat sopineet, että käyttövesi- ja viemäriputkistoon kohdistuvista korjauksista sovitaan aina Osapuolten kesken erikseen. Vuokralainen vastaa yhdessä sovituista käyttövesi- ja viemäriputkistoon kohdistuvien korjausten kustannuksista 108 000 euroon (alv 0 %) saakka ja tämän ylittävien kustannusten vastuu on Vuokranantajalla. Käyttövesi- ja viemäriputkiston korjauksiin käytetyt ja tulevat kustannukset käydään läpi Vuositarkistusten yhteydessä.

## **11. Vakuutukset**

Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti lisävuokrassa.

Vuokralainen vastaa toimintansa vakuuttamisesta sekä vuokrauksen kohteessa olevan omaisuutensa ja kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

Osapuolellet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tiedoista tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden

oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosa-  
keyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta  
koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

- a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vas-  
taa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden  
toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
- b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen  
kiinteistöosa-  
keyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen  
vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpitee-  
seen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), ellei-  
vät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tar-  
vittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tar-  
kemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpitei-  
den) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai va-  
hinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuk-  
sen kannalta.

## **12. Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuok-  
ranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

## **13. Edelleenvuokraus**

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata tiloja.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokrananta-  
jansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen  
edelleenvuokrasuhde ja edelleenvuokralainen. Suorittamastaan  
vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka teke-  
mästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuok-  
ranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuok-  
rasuhteen tai edelleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisano-  
mista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

## **14. Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamasta 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.

## **15. Vuokralaisen velvollisuudet**

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

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 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.

## **16. Tilat vuokrasuhteen päättyessä**

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat ja rakennukset 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.

## **17. Vuokranantajan vaihtuminen**

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa Vuokrakohte ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauksen kohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrauksen kohteen omistusoikeuden siirtyessä siirtyy tämä sopimus uudelle omistajalle siten, että uusi omistaja tulee tämän sopimuksen Vuokranantajaksi. Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksella ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin.

Mikäli Vuokranantaja hallitsee vuokrakohtetta myöhemmin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella, vastaa Vuokranantaja siitä, että myös tällainen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa soveltuvin osin Vuokranantajan puolesta tämän vuokrasopimuksen ehtoja (eli esimerkiksi, mikäli asia edellyttää kiinteistön omistavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön myötävaikutusta, Vuokranantaja vastaa myös sellaisen myötävaikutuksen toteutumisesta). Vastavasti myös Vuokralainen sitoutuu tällöin täyttämään soveltuvin osin vuokrasopimuksen velvoitteet Vuokranantajan sijasta tällaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä kohtaan (esimerkiksi korvaamaan aiheuttamansa vahingon keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistön omistajana, jonka korvaamisesta Vuokralainen olisi vuokrasopimuksen nojalla vastuussa Vuokranantajalle, mutta ei kuitenkaan siten, että Vuokralainen tämän johdosta olisi velvollinen suorittamaan useampikertaisia korvauksia). Mitä edellä ja jäljempänä tässä sopimuksessa on sovittu koskien Vuokranantajan omistamaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, sovelletaan vastaavasti asuntoosakeyhtiöön, jonka osakkeiden perusteella Vuokranantaja hallitsee Vuokrakohtetta.

## **18. Ympäristövastuut**

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

## **19. 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.

## **20. Erimielisyydet**

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

## **21. Sopimuksen muuttaminen**

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

## **22. 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.

## **23. Allekirjoittaminen**

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

## **Liitteet**

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

# **VUOKRASOPIMUS RUUKKUKUJA 5, KEITTIÖTILAT**

## **Vuokranantaja**

VAV Hoiva-asunnot Oy (Y-tunnus: 3215910-4) osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja)

## **Vuokralainen**

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue, Kirjaamo, PL 1000, 01301 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen)

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

## **Vuokrauksen kohde ja tarkoitus**

Vuokrauksen kohteena ovat 1. kerroksen keittiötilat osoitteessa Ruukkukuja 5, Vantaa. Vuokrattava ala on noin 409,5 m<sup>2</sup>.

Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Tarkempi erittely tiloista on sopimuksen liitteenä (tilaluettelo ja -erittely).

## **Taustatiedot vuokrasopimukselle**

Tämä vuokrasopimus on osa neuvotteluratkaisua, jossa Vantaan ja Keravan hyvinvointialue irtisanoi 12/2025 VAV Hoiva-asunnot Oy:n kolmen kohteen 25 vuoden vuokrasopimukset päättymään 12 kuukauden irtisanomisajalla perusteenaan sopimusten hyvinvointialueuudistukseen liittyvä rajoituslain ehto. Vantaan kaupunkikonserni neuvotteli hyvinvointialueen kanssa uudet sopimukset, joista tehtiin kokoava päätös 11.5.2025 Vantaan kaupunginhallituksessa. Ruukkukuja 5:n osalta neuvottelutulos oli, että vuokraamista jatketaan muutoin nykyisillä ehdoilla, mutta vuokra-aika on määräaikainen 3 vuotta.

## **Vuokrakausi**

Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisesti. Sopimus alkaa 12.12.2026, jolloin alkaa myös vuokranmaksuvelvollisuus ja tilojen hallinta luovutetaan.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.12.2029, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Tällöin irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

## **Vuokran määrä**

Kiinteistö vuokrataan verollisena, koska vuokranantaja on hakeutunut kiinteistöjen käyttöoikeuden luovutuksesta verovelvolliseksi (ALV 30 §).

Vuokrattavista kohteesta perittävä kokonaisvuokra on vuokrakauden alussa yhteensä 11 683,04 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 2 373,84 euroa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

## **Vuokran maksu**

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille FI34 5000 0120 4780 77.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

## **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) 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.

## **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 kustannuksellaan vuokrattavan kohteen hoidosta ja ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Lyhyestä vuokra-ajasta johtuen vuokralainen hyväksyy, että vuokranantaja ei tee kohteessa vuokra-aikana muita kuin pakollisia ylläpitokorjauksia.

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 3 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 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.

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 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 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 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.

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**

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 ennakoilmoitusta 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.

## **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 tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

## **Liitteet**

### **Liitteet täydentyvät**

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

## Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoitukset näkyvät seuraavilla sivuilla.

VAV Hoiva-asunnot Oy

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

Mirka Saarholma

N.N

Toimitusjohtaja

XX

# ***VUOKRASOPIMUS RUUKKUKUJA 5, ASUINTILAT***

## **Vuokranantaja**

VAV Hoiva-asunnot Oy (Y-tunnus: 3215910-4) osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja)

## **Vuokralainen**

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue, Kirjaamo, PL 1000, 01301 Vantaa (jäljempänä Vuokralainen)

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

## **Vuokrauksen kohde ja tarkoitus**

Vuokrauksen kohteena ovat tilat osoitteessa Ruukkukuja 5, Vantaa. Vuokrattavat tilat käsittävät 44 kpl asukashuonetta, näiden yhteistilat sekä palvelutilat.

Palvelutalorakennuksen asuinpinta-ala on yhteensä noin 1 430,3 m<sup>2</sup>. Sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja on yhteensä noin 3 791 m<sup>2</sup>.

Yhteensä vuokrattava ala on noin 5 221,3 m<sup>2</sup>.

Tällä sopimuksella vuokrataan tilakokonaisuus käytettäväksi sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottamiseen. Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

Tarkempi erittely tiloista on sopimuksen liitteenä (tilaluettelo ja -erittely).

## **Taustatiedot vuokrasopimukselle**

Tämä vuokrasopimus on osa neuvotteluratkaisua, jossa Vantaan ja Keravan hyvinvointialue irtisanoi 12/2025 VAV Hoiva-asunnot Oy:n kolmen kohteen 25 vuoden vuokrasopimukset päättymään 12 kuukauden irtisanomisajalla perusteenaan sopimusten

hyvinvointialueuudistukseen liittyvä rajoituslain ehto. Vantaan kaupunkikonserni neuvotteli hyvinvointialueen kanssa uudet sopimukset, joista tehtiin kokoava päätös 11.5.2025 Vantaan kaupunginhallituksessa. Ruukkukuja 5:n osalta neuvottelutulos oli, että vuokraamista jatketaan muutoin nykyisillä ehdoilla, mutta vuokra-aika on määräaikainen 3 vuotta.

## **Vuokrakausi**

Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisesti. Sopimus alkaa 12.12.2026, jolloin alkaa myös vuokranmaksuvelvollisuus ja tilojen hallinta luovutetaan.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.12.2029, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Tällöin irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

## **Vuokran määrä**

Kiinteistö vuokrataan verollisena, koska vuokranantaja on hakeutunut kiinteistöjen käyttöoikeuden luovutuksesta verovelvolliseksi (ALV 30 §).

Vuokrattavista kohteesta perittävä kokonaisvuokra on vuokrakauden alussa yhteensä 150 307,59 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 30 540,59 euroa.

Kiinteistösähkö sisältyy vuokran määrään.

Kiinteistön autopaikat ja käyttökorvaukset sisältyvät vuokraan.

## **Vuokran maksu**

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan tilille FI34 5000 0120 4780 77.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena.

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

## 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) 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.

## 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 vuokrankauden 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 kustannuksellaan vuokrattavan kohteen hoidosta ja ylläpidosta. Nämä kustannukset sisältyvät vuokraan, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti muuta sovi.

Lyhyestä vuokra-ajasta johtuen vuokralainen hyväksyy, että vuokranantaja ei tee kohteessa vuokra-aikana muita kuin pakollisia ylläpitokorjauksia.

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 purkioikeutta.

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 3 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 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.

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 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 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 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.

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**

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 ennakoilmoitusta 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.

## **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 tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

## **Liitteet**

### **Liitteet täydentyvät**

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

## Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoitukset näkyvät seuraavilla sivuilla.

VAV Hoiva-asunnot Oy Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

Mirka Saarholma N.N

Toimitusjohtaja XX

KIINTEISTÖN YLLÄPITO	Vuokranantaja järjestää ja edelleenlaskuttaa vuokralaiselta	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Kommentit
<i>Kiinteistön kokonaisvaltainen ylläpito kuuluu vuokralaiselle mukaan lukien peruskorjaukset ja perusparannukset</i>				
<b>VUOKRAKOHTEN HALLINNOINTI</b>				
Huoltokirjan hankkiminen		x		
Huoltokirjan ylläpito		x		
<b>Kiinteistökustannukset</b>				
Tontin vuokra	x			
Kiinteistovero	x			
Kiinteistön täysarvovakuutus	x			
Mahdolliset ympäristösertifioinnin maksut			x	Mikali sertifiointi käynnistyy vuokralaisen aloitteesta, maksaa vuokralainen siitä syntyvät kustannukset
<b>KÄYTTÖ JA HUOLTO</b>				
Tekninen huolto ja tekninen isännöinti		x		
Kiinteistön sähkolaitteiden määräaikaistarkastukset		x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät: vuosi- ja ylläpito		x		
Toimintaa palvelevien välineiden ja laitteiden (irtaimisto) ylläpito.		x		Irtaimisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet, pesukoneet ja muut vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston.
Valaisinten polttimet ja vaihtotyö		x		
Viranomaistarkastukset kiinteistölle		x		
Viranomaistarkastukset toiminnalle		x		
Kiinteistön piha-alueiden ylläpito ja vuosikorjaukset.		x		Piha-alueisiin luetaan myös kiinteistön vastuulla olevat katu- ja muut ulkoalueet.
Lämmitys	x	x		Mikali Vuokranantajalla on lämmityspalvelun tuottajan kanssa koko kiinteistökantaansa sitova sopimus lämmityksen optimointipalveluista, järjestää Vuokranantaja ja edelleenlaskuttaa vuokralaiselta. Muuissa tapauksissa vuokralainen järjestää kustannuksellaan.
Sähkönkulutus		x		
Veden ja jäteveden kustannukset		x		
Jätehuolto. (Sis. mahdolliset ongelmajätteet)		x		
<b>TOIMINNAN TURVALLISUUS</b>				
Vartiointi		x		
Kiinteistön avainhallinta, kulunvalvonta ja mekaaniset avaimet		x		
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivittäminen sekä pelastuskalusto (lisätty 5.9.2024)		x		
Rikosilmoitin järjestelmän ylläpito (jos on)		x		
Vuokralaisen oman toiminnan vaatimat vakuutukset		x		
<b>KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO</b>				
Peruskorjaukset		x		Peruskorjauksilla viitataan ennalta suunniteltuihin korjaustoimenpiteisiin, jossa uusitaan laaja-alaisesti rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä. Peruskorjaus toteutetaan, kun rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä on tullut teknisen elinkaarensa loppuun eikä sitä ole enää teknis-taloudellisesti järkevää huoltokorjauksin saattaa käyttökuntoon.
Vuokralaisen vuokrakauden aikana toteuttamien muutostöiden ja hankkimien välineistön uusiminen.		x		
Irtaimiston ja laitteiston uusiminen		x		Laitteisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet ja pesukoneet. Vuokralainen vastaa myös muusta vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston uusimisesta.
Ylläpitokorjaukset ja kunnossapito.		x		Ylläpito pitää sisällään vuokraohteen normaalin ylläpidon ja vuokraohteen teknisten järjestelmien ja kaikkien rakenneosien ylläpidon ja huoltokorjaukset. Ylläpidolla viitataan myös muihin vähäisiin muutostöihin, kuten seinien pintakäsittelyyn, maalaukseen, tapetointiin ja muihin tavanomaisiin korjaustöihin, jotka ovat edellytyksenä vuokraohteen kunnon säilymiselle. Ilkivallan tai vuokralaisen toiminnasta johtuvat korjaukset ovat vuokralaisen vastuulla.