

# VUOKRASOPIMUS PYYKUJA 1

## **Vuokranantaja**

VAV Palvelukodit Oy, Y-tunnus 2696057-9, osoite Veturikuja 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Vuokranantaja)

## **Vuokralainen**

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

## **Vuokrauksen kohde ja tarkoitus**

Vuokranantaja vuokraa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön omistamansa palveluasumiseen tarkoitettut tilat osoitteessa Pyykuja 1.

Vuokrauksen kohde on valmistunut vuonna 1989.

Rakennus vuokrataan käytettäväksi erityistä tukea tarvitsevien asumiseen ja sitä palvelevaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen ja Vuokranantaja sitoutuvat noudattamaan kohteen käyttötarkoitusta, ellei erikseen sovita kirjallisesti muun toiminnan harjoittamisesta.

Vuokrattavat tilat käsittävät 20 kpl erityisasuntoja palvelutiloihin. Vuokralaisen hallintaan tulevat myös muut rakennukseen sisältyvät, palvelutuotantoa palvelevat oleskelu- ja palveluntuottajatilat sekä tekniset tilat.

Vuokrattavien tilojen osuus kohteesta on 806,5 m<sup>2</sup>, josta asuinpinta-alaa on 744 m<sup>2</sup> ja palvelutilojen pinta-alaa 62,5m<sup>2</sup>.

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

## **Taustatiedot vuokrasopimukselle**

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat solmineet tämän vuokrasopimuksen, koska osapuolten välillä voimassa ollut määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.5.2025.

Vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot määräytyvät liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisesti.

Kohteen käytössä sitoudutaan noudattamaan lakia yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa (1169/2022).

Vuokrauksen kohteen rakentamiseen on saatu Valtiokonttorin vuosimaksulainaa. Vuokratut tilat ja tämä vuokrasopimus ovat aravarajoituslain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Rajoitukset ovat voimassa vuoteen 2033 asti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta arvonnisäverovähennykseen ja hyvinvointialuepalautukseen oikeuttavassa tarkoituksessa siten, että Vuokranantajalla on oikeus periä koko vuokrasuhteen ajan arvonnisäverolain nojalla arvonnisäverollista vuokraa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusosapuolet vastaavat itse verotuksellisista muutoksista, veroriskeistä sekä mahdollisista muutoksista omissa rahoitusjärjestelyissään.

## **Vuokrakausi**

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus alkaa 1.6.2025, jolloin alkaa myös vuokranmaksuvelvollisuus.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ja kuusi (6) kuukautta vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen.

## **Vuokran määrä**

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

Vuokrattavista kohteesta perittävä kokonaisvuokra on asuintilojen osalta 15 144,89 euroa ja palvelutilojen osalta 722,50 euroa eli yhteensä 15 867,39 euroa kuukaudessa sisältäen arvonlisäveroa 25,5 %.

## **Vuokran maksu**

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 2. päivään mennessä Vuokranantajan tilille FI63 5000 0120 3282 72.

## **Vuokran tarkistus**

Tämän sopimuksen tarkoittamia vuokria tarkistetaan vuosittain 1.3.

Ensimmäinen vuokran korotuksen ajankohta on 1.3.2026.

Vuokran tarkistus perustuu aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:n (ns. omakustannusvuokraan).

Korotusmenettelyssä noudatetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 32 §:ssä mainittua menettelyä.

## **Korjaus- ja kustannusvastuut**

Vuokrauksen kohde vuokrataan siinä kunnossa, kun se sopimuksen alkaessa on.

### *Peruskorjaukset*

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksiin tehtävistä pitkän tähtäimen suunnitelmiin perustuvista rakenteellisista peruskorjauksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan erillisenä hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa korjaustoimenpiteen kohteena

oleva rakennusosakokonaisuus tai sen merkittävä osa uusitaan tai peruskorjataan kokonaisuudessaan. Peruskorjauksia ovat esimerkiksi (lista ei ole kattava) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Peruskorjauksia suoritetaan rakenteiden tultua elinkaarensa päähän siten, ettei niiden korjaaminen ole teknis-taloudellisesti kannattavaa.

#### *Ylläpitovastuusta*

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan myös vuokrauksen kohteen ylläpidosta sekä rakennuksen ja kiinteistötekniikkaan kuuluvien laitteiden huollosta. Laitteiden tarkempi huoltovastuu on todettu vastuunjakotaulukossa. Ylläpitotoimilla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu, huomioiden kuitenkin normaalin kulumisen.

Selkeyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle Vuokrauksen kohteessa havaitsemistaan vioista, puutteista ja muista korjaustarpeista. Vuokranantajan vastuu huoneistojen pintarakenteiden, kalusteiden, varusteiden ja laitteiden ylläpidosta, rajautuu vain Vuokralaisen tekemiin ilmoituksiin. Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus on kuvattu tarkemmin sopimuskohdassa ”Isännöinti ja huoltopalvelut”. Vuokranantaja voi, Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuuden estämättä, ryhtyä tarvittaviin ylläpitotoimiin kiinteistöllä mahdollisesti tekemien omien havaintojen perusteella.

Vuokranantaja voi myös Vuokralaisen pyynnöstä päättää valtuuttaa Vuokralaisen tilaamaan Vuokralaisen yksilöimän ylläpito- tai huoltotyön Vuokralaisen omalta alihankkijalta. Tällöin sovelletaan, mitä jäljempänä on todettu muutostöiden teettämisestä. Ylläpitoa koskevat kustannukset kuuluvat kuitenkin vuokraan.

Vuokranantajan on huolehdittava, että viranomaisten määräämät tai säädöksissä vaaditut sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet, hälytyslaitteet ja hälytyslinjat sekä muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet, poistumisteiden opasteet ja turvamerkinnät sekä väestönsuojien varusteet

ja laitteet ovat toimintakunnossa ja ne ylläpidetään, huolletaan ja tarkastetaan siten kuin pelastustoimesta vastaava viranomaisen ja lainsäädäntö määräävät. Tarkempi vastuunjako Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä on kirjattu vastuunjakotaulukkoon. Vuokralainen vastaa toimintansa vuokrattaville tiloille asettamien vaatimusten täyttämisestä, myös kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta ja toimintansa vuokrauksen kohteelle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta, lukuun ottamatta normaalia kulumista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrauksen kohteelle aiheutuvasta normaalista kulumisesta poikkeavasta vahingosta omasta ja jälleenvuokralaistensa puolesta.

#### *Muutostyöt*

Vuokralaisella on oikeus asentaa vuokrauksen kohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita rakennuksia ja että ne täyttävät lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

Mikäli rakennuksissa on Vuokralaisen oman liiketoiminnan ja käyttötarkoituksen takia tarvetta tehdä muutoksia, Vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Vuokralainen vastaa myös liiketoimintaansa ja kohteen käyttötarkoitukseen liittyvien viranomaismääräysten aiheuttamista muutosvaatimuksista kohteessa. Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan tarvittavien muutostöiden suunnittelusta, teettämisestä ja töiden valvonnasta.

Vuokralainen huomioi muutostöiden suunnittelussa ja toteutuksessa voimassa olevan lainsäädännön, rakentamista koskevat määräykset, vuokrasopimuksen ehdot ja Vuokranantajan mahdollisen ohjeistuksen töiden suorittamista koskien. Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle töitä koskevan kirjallisen suunnitelman ja tiedon työn teknisestä valvojasta.

Vuokranantaja voi antaa kirjallisesti luvan töiden tekemiseksi ja valtuuttaa Vuokralaisen tilaamaan muutostyön omalta alihankkijaltaan. Vuokranantajan edustajalla on oikeus osallistua viranomaiskatselmuksiin ja tehdä tarvittaessa tarkastuksia työmaalla. Vuokralainen

toimittaa Vuokranantajalle teettämänsä työn loppupiirustukset ja muut lopulliset asiakirjat sähköisesti.

Jos muutostyöt toteuttaa Vuokranantaja, kustannuksiin sisältyvät rakennuttamis-, investointi- ja rahoituskustannukset veloitetaan Vuokralaiselta kokonaiskustannukset kattavalla kertakorvauksella tai erikseen sovittavalla määräaikaisella erillisvuokralla. Korvausmenettely on sovittava kirjallisesti ennen muutostöiden aloittamista.

Kiinteiltä osiltaan Vuokralaisen kustantamat muutostyöt siirtyvät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä.

#### *Ilmoitusvelvollisuus muutos- ja korjaustöistä*

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista tekemistään korjauksista vähintään kaksi viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa Vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava siitä, ettei Vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Olennaista haittaa Vuokrakohteen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kuusi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

#### *Muut korjaamista ja kustannusvastuuta koskevat ehdot*

Sopimuksen liitteenä on Vuokralaisen ja Vuokranantajan välinen vastuunjakotaulukko, joka tarkemmalla tasolla määrittää edellä kuvatut vuokrauksen kohteen hoito- ja maksuvelvoitteet. Taulukon mukaisesti Vuokranantajan vastuulle kuuluvat hoito- ja maksuvelvoitteet sisältyvät vuokran määrään.

Vuokranantajalla on oikeus periä Vuokralaiselta maksuja, jotka perustuvat Vuokralaisen hallussa olevien tilojen muihin kuin vastuunjakotaulukon mukaan jommankumman Osapuolen vastuulle kuuluviin korjauksiin ja muihin tiloissa suoritettaviin töihin, milloin ne ovat Vuokralaisen kannalta tarpeellisia. Lisämaksuja aiheuttavista töistä sovitaan etukäteen.

## **Isännöinti- ja huoltopalvelut**

Vuokranantaja vastaa kiinteistön rakennusten yleisten tilojen ja asuinhuoneistojen teknisestä isännöinnistä ja ylläpidosta, ellei toisin kirjallisesti sovita. Isännöinti käsittää kiinteistön omistajuuteen liittyvät hallinnolliset tehtävät, taloushallintoon liittyvät tehtävät sekä kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnon ylläpitämiseen liittyvät tehtävät. Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokralainen sitoutuu hoitamaan vuokrauksen kohdetta huolellisesti ja ammattimaisesti hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisuudesta ja turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokralaiselle kuuluu ilmoitusvelvollisuus kiinteistön rakennusten yleisissä tiloissa ja asuinhuoneistoissa havaitsemistaan tai tietoonsa tulleista puutteista ja korjaustapeista, myös peruskorjaustarpeista. Vuokralaisen on ilmoitettava kaikista puutteista Vuokranantajalle viivytyksettä. Ilmoitus vuokrauksen kohteen kärsimästä vahingosta on tehtävä kuitenkin siten, kun liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 22 §:ssä säädetään.

Vuokranantajalle kuuluu kiinteistön kunnon tarkastelu kiinteistön peruskorjaussuunnitelman ja Vuokralaisen tekemien ilmoitusten mukaisesti. Vuokranantajalla on oikeus muutenkin toimittaa kiinteistöllä katselmuksia ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle.

Vuokralaiselle kuuluu asuntojen vuokraukseen liittyvät tehtävät ja jälleenvuokralaistensa asukasisännöinti. Vuokralainen on velvollinen tekemään jälleenvuokraamissaan asuinhuoneistossa huoneistotarkastukset vuokrasopimuksen päättyessä ja ilmoittamaan viipymättä mahdolliset puutteet huoneiston kunnossa Vuokranantajalle.

## **Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

## **Jälleenvuokraus**

Vuokralaisella on oikeus jälleenvuokrata tiloja asiakkailleen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisin vuokrasopimuksin. Lisäksi Vuokralainen voi joko antaa käyttöön ja jälleenvuokrata käyttöönsä tulevia muita tiloja ulkopuolisille palveluntuottajille. Tässä tapauksessa Vuokralainen on velvollinen kilpailuttamaan tiloissa toimivan toimijan avoimella ja syrjimättömällä tavalla. Siltä osin kuin tiloja käyttävät vuokrauksen kohteen käyttötarkoitukseen nähden ulkopuoliset asiakkaat, tiloissa toimivalta palveluntuottajalta on perittävä tilojen käytöstä markkinaehtoista tilavuokraa.

Ennen kolmannen kanssa tekemäänsä sopimusta velvollinen hyväksyttämään vuokralaisen ja vuokrasopimuksen ehdot Vuokranantajalla.

Tiloja edelleen vuokrattaessa vuokrauksen kohteen käyttötarkoituksen mukaisesti, Vuokralaisen tulee noudattaa asukasvalinnoissa aravarajoituslain (1190/1993) ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) säännöksiä. Vuokralainen vastaa vuokraamansa tilojen jälleenvuokrauksesta eikä tilojen tai asuinhuoneistojen täyttöasteella tai käyttötarkoituksen muutoksilla ole vaikutusta vuokran määrään.

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 Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille jälleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 23§:n mukaisesti myös jälleenvuokraajien osalta.

Vuokranantaja toteuttaa kohteen käyttöön, käyttötarkoitukseen ja käyttäjäryhmään liittyvää ensivuokralaisen valvontaa. Mikäli ensivuokralainen omalla toiminnallaan aiheuttaa vahingon, jossa vahingonkärsijänä on lopulta kohteen omistaja eli Vuokranantaja, voidaan koko aiheutunut vahinko periä ensivuokralaiselta.

### **Kiinteistön pysäköintipaikat**

Kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat sisältyvät vuokran määrään.

### **Kiinteistön avainhallinta**

Vuokranantaja vastaa vuokrauksen kohteen avainhallinnasta. Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle tarpeellisen määrän avaimia tai kulunvalvonta-avaimia. Vastuu luovutetuista avaimista siirtyy Vuokralaiselle sen jälkeen, kun avaimet on luovutettu Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen sitoutuu palauttamaan saamansa määrän avaimia vuokrasopimuksen päättyessä, jolloin vastuu avaimista siirtyy Vuokranantajalle. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan avainhallinnassa lukkotoimittajan antamia ohjeita ja huolellisuutta.

Vuokralainen vastaa mahdollisesta uusien avainten teettämisestä tai lukkojen sarjoittamisesta aiheutuvista kustannuksista sekä kulunvalvonta-avaimen häviämisestä tehtävistä muutostöistä tai näiden kustannuksista.

### **Vakuutukset ja luvat**

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Rakennuksella on voimassa markkinahintainen kiinteistön täysarvovakuutus tavanomaisin vakuutusehdoin. Täysarvovakuutuksen kustannuksista vastaa Vuokranantaja.

Vuokralainen ottaa ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset ja on velvollinen pitämään toimintansa edellyttämät luvat voimassa. Vuokralainen huolehtii vuokratussa huoneistossa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusyhtiön antamia suojeluohjeita.

## **Vuokrasopimuksen vakuus**

Vuokrasopimus ei sisällä vakuutta.

## **Ympäristövahingot**

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen vuokrauksen kohteessa harjoittama toiminta aiheuta maaperän tai rakenteiden pilaantumista taikka muita ympäristöhaittoja.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti.

## **Sopimuksen purkaminen**

Sen lisäksi mitä liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään, Osapuolilla on aina oikeus purkaa sopimus, jos toinen Osapuoli oleellisesti rikkoo Vuokrasopimuksen ehtoa eikä kohtuullisessa ajassa kirjallisen huomautuksen saatuaan korjaa menettelyään. Vahinkoa kärsineellä on tällöin oikeus vaatia vahingonkorvausta.

## **Erimielisyydet**

Vuokrasopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Jos neuvottelut eivät johda tulokseen, riita ratkaistaan kiinteistön kotipaikan käräjäoikeudessa.

## **Prioriteettijärjestys**

Sopimuksen tulkintaan noudatetaan seuraavaa prioriteettijärjestystä:

1. Aravarajoituslaki (1190/1993) ja tähän liittyvät alemman tasoiset ja sijaan tulleet säädökset.
2. Tämä Vuokrasopimus liitteineen ja mahdollisine muutossopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
3. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (482/1995) ja sijaan tulleet säädökset.

**Liitteet**

Huonetilaluettelo

Vastuunjakotaulukko

**Allekirjoitukset**

Vantaalla x. päivänä kuuta 2025

VAV Palvelukodit Oy

Mirka Saarholma

Toimitusjohtaja

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]

[asema]