

Vuokranantaja Kiinteistö Oy Hämeen avainkiinteistöt (y-tunnus 2271345-8)
(jäljempänä Vuokranantaja) osoite Saimaankatu 18 B, 15140 Lahti
Yhtiö on 100 -prosenttisesti Avain-Säätiön, (y-tunnus 0666806-0) omistama.
Yhtiö on nimetty yleishyödylliseksi yhteisöksi ARA:n yleishyödyllisten yhteisöjen luetteloon.
yhteyshenkilö: toimitusjohtaja

Vuokralainen Heinolan kaupunki (y-tunnus 1068892-9)
(jäljempänä vuokralainen) osoite Rauhankatu 3, 18100 Heinola
yhteyshenkilö: kiinteistöpäällikkö

Vuokrauksen kohde Kalastajatie 6, Heinola sijaitsevat rakennukset B ja C sekä talousrakennus A, huoneala 851 m²piha-alueineen. (jäljempänä Vuokrakohde).

Taustatiedot vuokrasopimukselle

Vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot määräytyvät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisesti siihen tehtyine lisäyksineen ja muutoksineen, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu tai määrätty.

Jos osapuolet vuokrakauden aikana sopivat vuokraukseen liittyvistä ehdoista tästä sopimuksesta poikkeavasti, sellaiseen sopimuslisäykseen on saatava molempien osapuolten hyväksyntä ja muutos on laadittava kirjallisesti.

Vuokrakausi Osapuolet toteavat ja sopivat, että vuokrakausi 20 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.1.2020 Vuokrakohde on luovutettu vuokralaisen hallintaan 5.12.2019. Sopimuksen sitovuutta rajoittaa lain 548/2016 3§. (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa).

Vuokran määrä

Vuokrattavista tiloista perittävä kokonaisvuokra on sopimuksen alkaessa 8425,00 euroa kuukaudessa. Edellä mainittuun kokonaisvuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (sopimuksentekohetkellä 24 prosenttia).

Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi Vuokrakohteen osalta, mistä syystä vuokraan sekä muihin tässä sopimuksessa tarkoitettuihin Vuokranantajan perimiin maksuihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohteen tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyttä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai 130 §:ssä määritellyyn kuntapalautukseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli Vuokrakohteen tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavasta verosta ja muista maksuista ja kuluista.

Vuokran tarkistus	Tämän sopimuksen tarkoittamia vuokria tarkistetaan vuosittain. Tarkistuksista neuvotellaan Vuokranantajan/Vuokralaisen kesken tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden lokakuussa.
Vuokran maksaminen	Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran kunkin kuukauden 5. päivään mennessä Vuokranantajan tilille FI62 4712 1020 0004 27, HELSFIHH.
Muut korvaukset	Kiinteistöjen tavanomaisista vesi-, energia-, sähkö- sekä huoltokuluista vastaa vuokralainen. (vastuunjakotaulukko liite 1.) Mikäli rakennuksissa on Vuokralaisen omasta toiminnasta johtuen tarvetta tehdä korjauksia tai muutoksia, Vuokralainen maksaa muutoksista aiheutuvat kustannukset. Kustannuksiin sisältyvät rakennuttamis-, investointi- ja rahoituskustannukset ja ne veloitetaan Vuokralaiselta kokonaiskustannukset kattavalla kertakorvauksella tai erikseen sovittavalla määräaikaisella erillisvuokralla. Korvausmenettely on sovittava ennen korjaustöiden aloittamista.
Vuokraoikeuden siirto	Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.
Jälleenvuokraajien aiheuttamien vahinkojen vastaaminen	Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tai tämän jälleenvuokraaja tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.
Korjaukset ja muutokset	Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjauksia tai muutostöitä.
Kustannus- ja korjausvastuista yleisesti	Osapuolet sopivat, että mikäli syntyy erimielisyyttä sellaisista asiakohdista, jotka eivät ole määritelty joko tässä sopimuksessa tai lainsäädännössä koskien vuokrattavien kohteiden kunnossapitoa, korjauksia tai muuta sellaista seikkaa, osapuolet sitoutuvat aina neuvotellen ratkaisemaan mahdolliset erimielisyytensä. Neuvotteluista tulee laatia muistio, joka liitetään tähän pääsopimukseen. Muistiossa on viitattava pääsopimuksen tarkoittamaan asiakohtaan, jota muistio koskee.
Isännöinti- ja huoltopalvelut	Vuokranantaja vastaa kohteen isännöinnistä (vastuunjakotaulukko)
Muut määräykset	Vuokranantaja luovuttaa Vuokralaiselle sen tarvitseman määrän avaimia/kulunvalvonta-avaimia. Vuokralainen sitoutuu palauttamaan saamansa määrän avaimia/kulunvalvonta-avaimia vuokrasopimuksen päättyessä. Mikäli Vuokralainen ei palauta kaikkia avaimia / kulunvalvonta-avaimia vastaa se uusien avaimien/kulunvalvonta-avaimien teettämisen ja lukkojen uudelleen sarjoittamisen aiheuttamista kustannuksista kuten myös kulunvalvonta-avaimien häviämisen johdosta tehtävistä muutostöistä.
Vuokrasopimuksen purkaminen	Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo 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.

Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa yhden miehen välimiesmenettelyssä, jolloin välimiehen määrää Keskuskauppakamarin välityslautakunta.

Prioriteettijärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa juridista prioriteettisäännöstöä, huomioiden sopimuksen tarkoittavan julkisen sektorin vuokrauskohdetta:

1. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/481) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.
2. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Lahdessa xx . päivänä xxxxxkuuta 2020

Kiinteistö Oy Hämeen avainkiinteistöt

Heinolan kaupunki