

VUOKRASOPIMUS - HOPEASILTA

1. Vuokranantaja Suomen Hoiva ja Asunto Oy (Vuokranantaja)

Y-tunnus: 2870596-9

PL 750, 00181 Helsinki

Yhteyshenkilö: Pertti Karjalainen

2. Vuokralainen Heinolan kaupunki, sosiaali- ja terveystoimi (jäljempänä Vuokralainen)

Y-tunnus:

Osoite: xxxx

Yhteyshenkilö: XX

3. Vuokrakohde

Vuokrakohde on Vuokranantajan omistama 60-asuntoinen, 3765,5 k-m², huoneistoala 2911 m² palveluasuntokohde piha-alueineen ("Vuokrakohde"). Kohde on valmistunut v. 2017. Vuokrakohde sijaitsee Heinolan kaupungissa osoitteessa Rullantie 12. Yksikön nimi on Hopeasilta 1. Asukashuoneet ovat kooltaan 25 m² (yksi kpl 35 m²). Asukashuoneiden pinta-ala yhteensä 1510m², yhteiset tilat 1144 m² ja palveluntuottajan käytössä olevat tilat 257 m² (mm. toimisto ja sosiaalitilat). Asukkaiden käytössä olevat tilat ovat yhteistilat mukaan lukien n. 44m² / asukas.

Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi hoivakotitoimintaan ja/tai sitä palvelemaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen ottaa Vuokrakohteen vastaan sellaisena, kuin se Vuokra-ajan alkaessa on.

Kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, luvista ja hyväksynnästä vastaa Vuokralainen.

Vuokrakohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra määräydy pinta-alaperusteisesti.

4. Asuntojen vuokraus

Vuokrauksen kohteena olevassa rakennuksessa sijaitsevia asuntoja saadaan käyttää vain vuokra-asuntoina siten kuin korkotukilaissa (604/2001) säädetään, ellei kunta ole antanut erityisestä syystä lupaa poiketa käyttötarkoituksesta. Korkotukilain 11 §:n 2 momentin mukaan asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan enintään kolme kuukautta

kestävästä asumisesta. Lainsäädännön muuttuessa sitoutuu Vuokralainen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

5. Vuokra - aika

Osapuolet sopivat, että vuokrakausi on 31.12.2022 – 31.12.2027, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana kuuden (6) kuukauden molemmiin puolisella irtisanomisajalla ("**Vuokra-aika**"). Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus voimassa olevan rajoituslain 1299/2019 mukaisesti 2024 tai 2025 aikana 12 kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa mahdollisesta sopimuksen jatkosta kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen määräaikaisen vuokrakauden päättymistä.

Vuokrasopimuksen voimaantulon ehtona on, että ARA hyväksyy Vuokrakohteen omistajanvaihdoksen.

6. Vuokran määrä ja tarkistamismekanismi

Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13§:n määräyksiin.

Vuokrattavista tiloista perittävä kokonaisvuokra Vuokra-ajan alkaessa on 38 104 €/kk (13,09€/h-m²/kk 2911 m² perustuen). Asukkaiden käytössä olevien tilojen vuokra (2654 m²) on 34 740€/kk ja palveluntuottajan käytössä olevien tilojen (257 m²) 3 364€/kk.

Osapuolet sopivat edellisestä kappaleesta poiketen erikseen että Vuokralainen vastaa koko Vuokrakohteen sähkökustannuksista (sähkönsiirtosopimus Elenia Oy sekä sähköenergia KSS Energia Oy tai Vuokralaisen oma sähköenergia -sopimuskumppani). Kohteen sähkön vuosikustannukset v.2020-2021 ovat olleet (siirto + energiamaksut) 54 719€ eli 2 280€/kk. Näin ollen kokonaisvuokraa alennetaan sähkösopimusvastuu huomioiden tasolle 35 824 €/kk.

Laskuille lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, allekirjoitushetkellä 24 %.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kun Vuokra-aika alkaa.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokraa, joka määräytyy Aran hyväksymien kohteen lopullisten hankintakustannusten ja niitä varten otettujen korkotuki- ja pääomalainojen perusteella korkotukilain ja -asetusten mukaisesti. Vuokralaskelmaa laadittaessa tulee huomioida, että korkotukilain mukaan asuinhuoneistojen vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuihin luovutushintoihin;

- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta sisältäen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymät menot korjauksista sekä yhtiön taloudesta ja ylläpidosta (mm. hallinto, vuokraus, kiinteistöverot, -vakuutukset ja tontinvuokrat);
- 3) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 4) korkotukilain 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle maksettavasta korosta;
- 5) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut korkotukilain tai muun lain vastaisesti sekä
- 6) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä

7. Vuokrantarkistus ja vuokranmaksu

Tarvittava vuokran määrä määritellään seuraavalle 12 kuukaudelle aina jokaisen vuoden joulukuun loppuun mennessä ja sitä peritään samansuuruisena seuraavan kalenterivuoden ajan. Vuokra maksetaan etukäteen laskua vastaan kalenterikuukauden 5. päivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Kuluneen vuoden toteutuneet kulut selvitetään seuraavan vuodenvuokralaskelmaa laadittaessa ja kuluneen vuoden mahdollinen yli- tai alijäämä otetaan osittain tai kokonaan huomioon seuraavan yhden tai useamman vuoden vuokrassa joko vuokraennakkona tai -saatavana. Vuokranantaja ja Vuokralainen pyrkivät yhteistyössä minimoimaan yli- ja alijäämän mahdollisesti aiheuttamat kohtuuttomat muutokset vuosittaiseen vuokratasoon. Vuokranantajalla on myös oikeus varata tai käyttää mahdollinen vuokralijäämä muuhun ARAn hyväksymään käyttötarkoitukseen kuten rakennuksen korjaustoimintaan tai ylimääräisten lainanlyhennysten maksamiseen. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaiselle mahdollisesti kertynyt ylijäämä palautetaan Vuokranantajalle ja seuraavan kalenterivuoden kuluessa asuinhuoneistojen vuokralaisille korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan asukasvuokrien määrätymisessä ja jäljempänä mainitussa asukasvalintakriteerit kohdassa Vuokranantajan ohjeita ja omakustannusvuokran periaatteita Aran edellyttämällä tavalla. Vuokralaisen laiminlyönneistä Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, vastaa Vuokralainen.

8. Arvonlisävero

Tämän vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja kohde on ollut arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä rakennuksen valmistumisesta lukien. Arvonlisäverovähennykseen oikeuttava käyttövelvoite jatkuu 31.12.2027 asti (eli 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta).

9. Vuokrakohteen hoito ja ylläpitäminen

Vuokranantaja järjestää vuokrakohteen hallinnon, kirjanpidon ja isännöinnin käyttäen hyvämaineisia palveluntuottajia. Näistä

vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset sisällytetään vuokraan kohdassa 6 mainituin periaattein.

Vuokrasopimusta tehtäessä on sovittu, että Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen hoito-, käyttö-, ylläpito-, vuosikorjaus-, kalusto-, ja laitekustannuksista. Vuokranantajan vastattavia kuluja ovat siten mm. kustannukset lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, ulkoalueiden puhtaanapidosta, lumenluonnista ja hiekoituksesta, kattolumien puhdistuksesta, rakennuksen ja laitteiden (kuten ilmastointi- ja jäähdytyslaitteet sekä lukitukset ja kulunvalvonta, kuten liitteessä 2 on määritetty) huollosta, tarvikkeista ja ylläpitokorjauksista. Vuokranantaja vastaa em. toimenpiteiden järjestämisestä ja maksaa kulut suoraan kolmannelle omissa nimissään. Näistä vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset sisällytetään vuokraan kohdassa 6 mainituin periaattein. Vuokranantajan ja Vuokralaisen vastuut on eritelty vastuunjakotaulukossa (Liite 3)

Asuinhuoneiden huoltomaalauksia asukkaiden vaihtuessa tehdään tarpeen mukaan Vuokralaisen esityksestä.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että kiinteistöstöllä on kiinteistön täysarvovakuutus, joka sisältää myös ns. vastuuvakuutusosan. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusyhtiön antamia suojeluohjeita. Sanotusta vakuutuksesta korvattavissa vahinkotapahtumissa vuokranantaja sitoutuu siirtämään vakuutukseen perustuvan oikeutensa korvaukseen vuokralaiselle siltä osin, kuin Vuokralainen osoittaa asianmukaisin kuitein ym. selvityksin huolehtineensa vuokrakohteen korjaamisesta. Ennen korjaukseen ryhtymistä Vuokralaisen on hankittava korjaussuunnitelmalleen Vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön sekä, milloin vakuutusyhtiö niin edellyttää, myös vakuutusyhtiön hyväksymisen.

Siltä osin kuin ARA hyväksyy em. kulut osaksi asuntojen vuokranmääräytymislaskelmaa, ne voidaan sisällyttää kohdassa 6 mainittuun vuokralaskelmaan.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vaatimien kalusteiden, laitteiden ja järjestelmien huollosta, korjauksista ja uusimisesta.

Vuokralainen sitoutuu hoitamaan vuokrakohdetta huolella. Mahdollisissa hoidon laiminlyöntitilanteissa Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat sopimaan mahdollista kustannuksista yhteistyössä.

Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajat pitävät vuosittain kiinteistöllä katselmuksen. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus toimittaa kiinteistöllä muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle. Katselmuksat toteutetaan asukkaiden yksilöllisyyden suojaa kunnioittaen sekä potilassalaisuudesta ja tietoturvasta huolehtien.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat viranomaisten antamia kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttötapaa koskevia määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

10. Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet

10.1 Tietoliikenne

Vuokranantaja osoittaa rakennukseen asennetusta tietoliikennekaapeloinnista Vuokralaisen käyttöön johtoja tai kuituja, joita Vuokralainen voi käyttää tietoliikenneyhteyksiensä muodostamiseen. Tästä poiketen

Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan laitekaappikytkennöistä ja kalusteista, puhelinliikenneyhteyksistä, puhelinkeskuksista ja puhelinkoneista ja vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista, korjauksista ja tarpeellisista muutostöistä.

10.2 Avaimet ja kulkutunnisteet

Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokralaisen tulee noudattaa avainhallinnon hoitamisessa lukkotoimittajan antamia ohjeita ja huolellisuutta.

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralainen luovuttaa avaimet ja avainhallinnon Vuokranantajalle.

Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet Vuokralainen hankkii kustannuksellaan.

10.3 Lisä- ja muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohtetta ja että ne täyttävät lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset. Vuokralaisen tulee hyväksyttää kyseiset työt Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta. Vuokranantajan tulee antaa suostumus, mikäli sen epäämiseen ei ole perusteltua syytä.

Vuokralainen hankkii lisä- ja muutostöiden suorittamiseen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan.

Kiinteiltä osiltaan Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat lisä- ja muutostyöt siirtyvät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokra-ajan päätyttyä.

11. Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

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

12. Asukasvalintakriteerit

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan asuntojen edelleen vuokrauksessa korkotukilain säädöksiä, valtioneuvoston vahvistamia perusteita sekä ARA:n antamia ohjeita korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoista.

Vuokralaisen tulee huolehtia, että sen tekemät asukasvalinnat täyttävät korkotukilaissa ja viranomaisten (esim. ARA) ohjeistuksissa mainitut edellytykset.

13. Vuokratalojen yhteishallinto

Mikäli sopimuskohteeseen tulee sovellettavaksi laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990), vastaa vuokralainen lain mukaisen yhteishallinnon järjestämisestä ja toimii siten vuokranantajan edustajana yhteishallintoon liittyvissä asioissa soveltuvien osin. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Aran asiassa antamia ohjeita.

14. Ennalta arvaamattomat syyt

Jos lainsäädännön (esim. verolainsäädännön) muuttumisesta tai lain tulkinnan muuttumisesta taikka muusta ennalta arvaamattomasta syystä syntyy sellaisia Vuokranantajan tai Vuokralaisen rasitukseksi johtuvia kuluja tai lisävelvoitteita, joita vuokrasopimusta laadittaessa ei ole voitu ottaa huomioon, vuokrasopimuksen ehtoja tarkistetaan muuttunutta tilannetta vastaavaksi.

15. Muut ehdot

Vuokralainen vastaa kaikkien kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta. Vuokranantaja tarvittaessa myötävaikuttaa ja antaa valtuutuksen lupien hankkimiseen.

Vuokralainen täyttää ympäristö- ja muun lainsäädännön mukaan kiinteistönhaltijalle kuuluvat ilmoitusvelvollisuudet.

Vuokralainen vastaa kaikista kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan kolmansille mahdollisesti aiheuttamista korvaus- ym. seuraamuksista suoraan kolmansille myös siltä osin kuin vuokranantaja ympäristö- tai muun lainsäädännön nojalla niistä Vuokralaisen ohella ilman omaa tuottamustaan mahdollisesti vastaa.

16. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Edellä mainitusta poiketen, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle Vuokralaisen tehtävät siirtyvät (ns. hyvinvointialue). Vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän sopimuksen ehtoihin.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata asuinhuoneistoja edelleen käytettäväksi vanhusten palveluasuntoina. Alivuokrauksesta huolimatta vuokralainen

vastaa edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista Vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos Vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

17. Sopimuksen päättyminen ja poismuutto

Poismuuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, ellei kirjallisesti ole muuta sovittu.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan toimintaansa varten hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. ellei niistä kirjallisesti ole toisin sovittu.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus pidetään mahdollisimman pian tilojen tyhjenyttyä Vuokralaisen käytöstä. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat on Vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

18. Sovellettava laki

Muilta osin sopimusta tulkittaessa sovelletaan soveltuvien osien lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

20. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan, kun Heinolan kaupungin toimivaltainen toimielin on hyväksynyt tämän Vuokrasopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

Heinolassa ____ . päivänä _____ kuuta 2022

Suomen Hoiva ja Asunto

Heinolan kaupunki

Pertti Karjalainen

Liitteet

1. Pohjapiirros, kerrokset 1 ja 2
2. Asemapiirros
3. Vastuunjakotaulukko