

## VUOKRASOPIMUS

**1. Vuokranantaja**      **Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot**      Y-tunnus 2359218-4  
 Pasilan Puistotie 2 A  
 00240 Helsinki

Yhteyshenkilö: Nina Marjomaa  
 Puh. 0400 610 062

**2. Vuokralainen**      **Kihniön kunta**      Y-tunnus 0133862-8  
 Kihniöntie 46  
 39820 Kihniö

Yhteyshenkilö: Petri Liukku  
 Puh. 044 754 1201

### 3. Vuokrakohte

Vuokrakohte on vuokranantajan omistukseen rakennettava n. 1540 km<sup>2</sup>:n palveluasuntokohte piha-alueineen Kihniössä osoitteessa Suutarinkatu, 39820 Kihniö. Vuokrakohteeseen tulee 30 asuinhuoneistoa.

Toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista ja luvista vastaa Vuokralainen.

### 4. Asuntojen vuokraus

Vuokrauksen kohteena olevassa rakennuksessa sijaitsevia asuntoja saadaan käyttää vain vuokra-asuntoina siten kuin korkotukilaisissa (604/2001) säädetään.

### 5. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on määräaikainen ja vuokra-aika päättyy 31.12.2046.

Vuokra-aika alkaa, kun palvelutalo luovutetaan Vuokralaisen hallintaan. Tilat siirtyvät Vuokralaisen hallintaan, kun viranomaiset ovat hyväksyneet Vuokrakohteen käyttöönotettavaksi ja Vuokrakohte on luovutettu Vuokralaisen käyttöön luovutustarkastuksessa.

### 6. Vuokra, vuokralaskelmat ja tarkistamismekanismi

Vuokralainen sitoutuu maksamaan hoito- ja pääomamenovuokraa, joka määräytyy kohteen lopullisten kustannusten ja lainamäärien vahvistuttua. Vuokranmääräytymislaskelmaa laadittaessa tulee huomioida, että korkotukilain mukaan asuinhuoneistojen vuokralaisilta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Tarvittava vuokran määrä määritellään vuosittain toteutuneiden kustannusten ja ARA – säännösten mukaisesti. aina jokaisen vuoden joulukuun loppuun mennessä ja sitä peritään samansuuruisena seuraavan kalenterivuoden ajan. Vuokra maksetaan etukäteen kunkin kalenterikuukauden 2. päivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen. Kuluneen vuoden toteutuneet kulut selvitetään seuraavan vuoden

vuokralaskelmaa laadittaessa ja kuluneen vuoden mahdollinen yli- tai alijäämä otetaan osittain tai kokonaan huomioon seuraavan yhden tai useamman vuoden vuokrassa joko vuokraennakkona tai -saatavana. Vuokranantajalla on myös oikeus varata tai käyttää ylijäämä korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokra sisältää kohteen hallinnosta perittävän hallintopalkkion, joka asumisajan alkaessa, arviolta huhtikuussa 2017 on 1,20€/km<sup>2</sup>/kk alv 0%.

Vuokrasuhteen päätyttyä mahdollinen ylijäämä palautetaan seuraavan kalenterivuoden kuluessa asuinhuoneistojen vuokralaisille korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla.

## **7. Arvonlisävero**

Tämän Vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, joten vuokraan sekä muihin tässä sopimuksessa mainittuihin Vuokranantajan perimiin korvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai 130 §:ssä määriteltyyn kuntapalautukseen oikeuttavaan toimintaan. Mahdollisesta arvonlisäveron vähennyksen palauttamisesta tämän vuokrasuhteen päätyttyä vastaa Vuokranantaja.

## **8. Mahdolliset lisäkustannukset**

Vuokrakohte on tarkoitus rakentaa ARA:n hyväksymän kustannusarvion hinnalla. Kaikista niistä rakentamiskustannuksista, joista on vuokranantajan ja vuokralaisen välillä erikseen yhdessä sovittu ja joita ARA ei hyväksy kohteen kustannuksiksi tai jotka ylittävät ARA:n hyväksymän kustannusarvion, vastaa vuokralainen yksin, joka myös maksaa ko. kustannukset suoraan omissa nimissään kolmannelle. Mikäli se ei ole laskun vastaanottajasta johtuvasta syystä mahdollista, laskuttaa Vuokranantaja ko. kustannukset vuokralaiselta mahdollisine arvonlisäveroineen.

## **9. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus**

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa sitä toiselle muutoin kuin mahdollisten lainsäädännön edellyttämien järjestämisvastuuta tai organisaatiomuotoa koskevien muutosten vuoksi. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

Vuokralaisella on kuitenkin yksinoikeus alivuokrata tai edelleen vuokrata asuintiloja noudattaen korkotukilain säännöksiä.

## **10. Sopimuksen siirtäminen**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle vuokralaisen tehtävät tai velvollisuudet siirtyvät kokonaan tai osittain.

## **11. Vuokrakohteen hoito ja ylläpitäminen**

Vuokranantaja järjestää vuokrakohteen hallinnon, kirjanpidon ja isännöinnin sekä vastaa kaikista vuokrakohteen hoito-, käyttö-, ylläpito-, vuosikorjaus-, kalusto-, ja laitekustannuksista. Tällaisia kustannuksia ovat mm. kustannukset lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, vartioinnista, sisä- ja ulkoalueiden puhtaanapidosta, lumenluonnista ja hiekoituksesta, rakennuksen ja laitteiden (kuten ilmastointi- ja jäähdytyslaitteet) huollosta, tarvikkeista ja ylläpitokorjauksista. Vuokra sisältää siten kaikki hoito- ja pääomamenot, eikä vuokralaiselle tule muita maksuvelvoitteita.

Edellä mainitut kustannukset sisältyvät vuokralaiselta laskutettavaan vuokraan kohdassa 6 mainituin periaattein.

Vuokralainen sitoutuu pitämään vuokrakohtetta hyvässä ja sopimuksen mukaisessa kunnossa koko vuokra-ajan. Vuokranantajalla on oikeus pitää kiinteistöllä katselmus ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle.

## **12. Asukasvalintakriteerit**

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

Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä voidaan korkotukilain mukaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä esim. silloin, kun hakija tarvitsee terveydentilansa tai muun elämänhallintaansa liittyvän seikan vuoksi muuta erityistä hoitoa ja/tai tukea.

## **13. 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 vuokran alennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

## **14. Sopimuksen päättyminen ja poismuutto**

Vuokrasopimus päättyy kohdassa 5 mainitun mukaisesti. Sopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Tiloissa pidetään yhteinen katselmus niiden luovutuksen yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat, jotka johtuvat muusta kuin tilojen tavaomaisesta kulumisesta, on Vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

## **15. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

#### 16. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sopijapuolten allekirjoituksin.

#### 17. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

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

Kihniössä 12 päivänä            toukokuuta 2016

#### **Vuokranantaja:**

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot



Nina Marjomaa, hallintojohtaja

#### **Vuokralainen:**

Kihniön kunta



Petri Liukku, kunnanjohtaja