

Metsolan ala-aste, vuokrasopimus

OSAPUOLET

Vuokranantaja	Hoivatilat Oyj
Osoite	Kasarmintie 21, 90130 Oulu
Yhteyshenkilö	Viivi Tuukkanen
Puhelinnumero	040-5343082
Sähköposti	viivi.tuukkanen@hoivatilat.fi

Vuokralainen	Helsingin kaupunki
Osoite	PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Yhteyshenkilö	Markku Hakonen
Puhelinnumero	09-3105432
Sähköposti	markku.hakonen@hel.fi

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunki on toteuttanut Metsolan ala-asteen vuokranantajan kilpailutuksen kilpailullisena neuvottelumenettelynä. Kaupunkiympäristön toimialan tekninen johtaja valitsi vuokranantajaa koskevan hankinnan kilpailutuksen voittajaksi Hoivatilat Oyj:n päätöksellään 11.6.2021 § 130.

Vuokranantaja vastaa Metsolan ala-asteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta vuokralaisen viitesuunnitelmien pohjalta ja vuokraa sen vuokralaisen käyttöön kahdenkymmenen (20) vuoden määräajaksi.

Helsingin kaupunki vuokraa tällä sopimuksella Hoivatilat Oyj:ltä sen toteuttaman ja omistukseen jäävän Metsolan ala-asteen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen käyttöön.

VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohteen sijainti

Vuokrakohte Metsolan ala-aste sijaitsee Helsingin kaupungin Pakilan kaupunginosan korttelin 34022 tontilla nro 1. Vuokrauskohteen katuosoite on Kansantie 1, Helsinki. Tontti on Helsingin kaupungin omistuksessa ja kaupunki vuokraa tontin hankkeen toteuttavalle vuokranantajalle erillisellä maanvuokrasopimuksella (jäljennös maanvuokrasopimuksesta on tämän sopimuksen liitteenä C).

Vuokrakohte

Vuokrakohte on tontille toteutettava koulurakennus ja sen piha-alue, sisältäen tontille toteutettavat pysäköintipaikat, polkupyöräpaikat ja pihakalusteet ja varusteet.

Vuokrakohteen vuokrattava pinta-ala on alustavan arvion mukaan 3084 htm². Vuokrattavien tilojen pinta-ala tarkistetaan ennen hallinnan luovutusta vastaamaan vuokrakohteen käyttöönottohetken tilannetta. Vuokrattava pinta-ala lasketaan huoneistoalana RT 12-11055 mukaisesti. Vuokrattavaan pinta-alaan ei lasketa mukaan rakennuksen teknisten tilojen huoneistoalaa.

Käyttötarkoitus

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on Metsolan ala-asteen koulutoiminta. Tilat ovat lisäksi kouluaikojen ulkopuolella alueen asukkaiden harraste-, liikunta ym. käytössä.

VUOKRA-AIKA JA HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokrasopimus on määräaikainen ja sen kesto on 20 vuotta, kuitenkin niin, että vuokra-aika ei pääty kesken koululukukauden, vaan jatkuu 20 vuoden määräajan jälkeen sen kuun viimeiseen päivään asti, jolloin mahdollisesti kesken oleva koululukukausi loppuu.

Vuokra-aika alkaa vuokrakohteen hallinnan luovutusajankohtaa seuraavana päivänä. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokrakohteen vuokra-ajan alkamisajankohdasta.

Vuokrakohteen hallinnan luovutusajankohta on 30.11.2022 ja vuokra-ajan alkamisajankohta on 1.12.2022. Vuokra-ajan ja vuokranmaksuvelvollisuuden päättymisajankohta on 31.12.2042.

Mikäli hankkeelle ei ole myönnetty rakennuslupaa 30.9.2021 mennessä, tai myönnetty rakennuslupa ei ole tullut lainvoimaiseksi 31.10.2021 mennessä, on vuokranantajalla oikeus siirtää hallinnanluovutusta enintään 1.2.2023 asti. Vuokranantajan tulee vahvistaa kirjallisesti lopullinen hallinnan luovutusajankohta 1.6.2022 mennessä.

Mikäli hankkeella ei ole lainvoimaista rakennuslupaa 30.11.2021 mennessä, vuokranantaja ja vuokralainen sopivat uuden hallinnan luovutusajankohdan siten, että rakennusluvan lainvoimaisuudesta laskien jää rakennusaikaa 14 kuukautta.

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy muusta kuin edellä mainituista, rakennuslupaan liittyvistä syistä, tai hallinnan luovutuksen viivästyminen ei edellä mainitulla tavalla ole kirjallisesti ilmoitettu tai sovittu, vuokranantaja on velvollinen suorittamaan vuokralaiselle korvausta hallinnan luovutuksen viivästyksestä kultakin alkavalta viikolta 25 % tämän vuokrasopimuksen mukaisesta kuukausivuokrasta (pääomavuokra + ylläpitovuokra).

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa sopimusta hallinnan luovutuksen viivästyksen vuoksi.

VUOKRA

Vuokra maksetaan vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 2. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä vuokralainen suorittaa maksamattomalle määrälle eräpäivästä laskettavan korkolain mukaisen viivästyskoron.

Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta, sekä toteuman mukaan määräytyvästä erästä seuraavasti:

Pääomavuokra on 14,36 eur/htm²/kk.

Ylläpitovuokra on 2,45 eur/htm²/kk. Ylläpitovuokralla korvataan vuokrasopimuksen liitteenä olevan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaiset vuokranantajan kustannusvastuulle sovitut vuokrakohteen ylläpitotehtävät.

Toteuman mukaan määräytyvä vuokran osuus sisältää tonttivuokrasta ja kiinteistöverosta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset toteuman mukaan. Vuokrasopimuksen solmimishetken mukainen arvio toteuman mukaan maksettavasta vuokran osasta on 150 000 eur/vuodessa. Toteuman mukaan maksettavat vuokran osuudet maksetaan vuosittain neljässä erässä tammikuun, huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun vuokran yhteydessä.

Edellä mainittuihin vuokriin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan.

VUOKRANTARKISTUS

Pääomavuokraa ja ylläpitovuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1.2023 elinkustannusindeksin (1951:10 =100) muutosta vastaavasti. Perusindeksinä käytetään heinäkuun 2021 elinkustannusindeksiä, pisteluku 2015,0.

Tarkistusindeksikuukausi on syyskuu, ja tarkistus perustuu voimassa olevaan vuokraan sekä viimeisimpään indeksiin.

Korotettua vuokraa maksetaan vuosittain tammikuun alusta alkaen.

Vuokraa ei alenneta, vaikka vertailuindeksin pisteluku olisi edellisellä kerralla käytettyä indeksilukua alhaisempi.

VUOKRATTUJEN TILOJEN KUNTO

Vuokrakohteen kunto vuokra-ajan alussa

Vuokrakohte rakennetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaiseen kuntoon liitteenä A olevaa hankintarajataulukkoa noudattaen.

Vuokralainen ottaa tilat vastaan, kun ne ovat kaikilta osiltaan valmiit siten, että kaikki rakennukseen liittyvät järjestelmät ovat valmiit, testatut ja toimivat sekä mahdolliset puutteet korjattu niin, että toiminnan käynnistymiselle ei ole estettä. Tällöin tilojen käyttöönotolle tulee olla myös viranomaisten hyväksyntä. Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön. Vuokralaisen vastuulla olevien hankintojen viivästymisestä ja vuokralaisen omien laitteiden testauksesta johtuvat puutteet eivät ole este muutoin valmiin kohteen vastaanotolle ja vuokra-ajan ja vuokranmaksuvelvollisuuden alkamiselle.

Katselmukset

Vuokranantaja ja vuokralainen suorittavat vuosittain katselmuksen, jossa todetaan kiinteistön senhetkinen kunto ja todetaan korjaustarpeet.

VUOKRATTUJEN TILOJEN YLLÄPITO JA KORJAUKSET

Ylläpidon vastuu

Vuokrakohteen ja kiinteistön ylläpidon toteutus- ja kustannusvastuu on sovittu liitteenä B olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokrakohteen ylläpito

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan liitteenä B olevaa vastuunjakotaulukkoa ja suorittamaan kaikki tarvittavat ylläpito-, huolto- ja korjaustyöt asianmukaisesti, ajallaan sekä noudattaen soveltuvaa sääntelyä ja hyvää rakennus- ja/tai kiinteistöhoitotapaa.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista.

Vuokralaisen on kaikilta osin käytettävä vuokrakohtetta huolellisesti ja pyrkien pitämään vuokrakohte mahdollisimman hyvässä kunnossa ottaen huomioon vuokrakohteessa harjoitettava käyttötarkoituksen mukainen toiminta.

Jätehuolto

Jätteitä ja roskia ei saa säilyttää vuokrattavissa tiloissa tai niiden lähetyvillä. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

Ellei muuta ole sovittu, vuokranantaja vastaa jätehuollon järjestämisestä sekä siitä aiheutuvista kustannuksista. Jätehuollosta vuokranantajalle syntyvät kustannukset peritään vuokralaiselta tässä sopimuksessa sovitussa ylläpitovuokrassa. Ongelmajätteen ja muiden vaarallisten jätteiden jätehuollosta, käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokranantajan suorittama ylläpito ja korjaukset

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on oikeutettu teettämään rakennuksessa, kiinteistössä ja vuokrakohteessa vastuunjakotaulukon mukaisia ylläpito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet ylläpito- ja huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta olennaista haittaa vuokralaisen toiminnalle. Vuokranantaja tiedottaa tarpeen mukaan tulevista korjauksista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen töihin ryhtymistä ja tällöinkin pyrkimällä minimoimaan aiheutuvat haitat vuokralaiselle. Laajemmat korjaustyöt on pyrittävä ajoittamaan koulun loma-aikaan, jos tämä on mahdollista hyvä kiinteistön hoitotapa huomioiden.

Vuokranantajan vastuu peruskorjauksista

Vuokranantaja vastaa mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista. Sen lisäksi miten peruskorjaukset on määritelty kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja Kiinteistötalouden johtamisen käsitteissä, tässä sopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin ja niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että peruskorjauskustannuksia ei sisällytetä ylläpitovuokraan vaan vuokranantaja maksaa peruskorjauskustannukset.

Pääsy vuokrattuihin tiloihin

Vuokranantajalla tai tämän edustajalla on oikeus päästä vuokrattuihin tiloihin niiden kunnon, ylläpidon ja toiminnan valvomiseksi/tarkastamiseksi ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle kohtuullisesti etukäteen. Vuokranantajalla on kuitenkin rajoitukseton pääsy vuokrakohteeseen hätätilanteissa tai tilanteissa, joissa tämän sopimuksen olennaista rikkomista voidaan pitää todennäköisenä.

Vuokralaisen hankkimat palvelut

Vuokralainen solmii vuokrattuihin tiloihin liittyvät tarvitsemansa tietoliikenne-, siivous-, toimisto- yms. maksullisia erillispalveluja koskevat sopimukset suoraan ao. palveluntuottajien kanssa ja vastaa niiden kustannuksista. Lisäksi vuokralainen vastaa kustannuksellaan esimerkiksi mahdollisesta tarvitsemastaan vartiointista ja vuokrattujen tilojen sisäpuolisesta vartiointista ja muista tarvitsemistaan turvallisuuspalveluista.

MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan vuokraamissaan tiloissa vähäisiä muutostöitä saatuaan niille vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Rakenteellisiin muutoksiin vaaditaan vuokranantajan ja viranomaisten hyväksyntä.

Vuokralaisen omalla kustannuksellaan tekemät muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan niin halutessaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, ellei toisin kirjallisesti sovita. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet edellyttäen, että vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Vuokralaisen kustantamista muutostöistä ei makseta korvausta vuokrasuhteen päättyessä.

Mikäli kohteessa tehdään vuokralaisen toivomuksesta muutos- tai perusparannustöitä vuokranantajan kustannuksella, niistä ja niiden vaikutuksesta vuokraan sovitaan aina erikseen ennen töiden suorittamista. Vuokravaikutuksen laskennassa aiheutuneet kustannukset huomioidaan vuokrassa siten, että ne jyvitetään jäljellä olevalle vuokra-ajalle annuiteettimenetelmällä 4%:n korolla.

VAKUUS

Vuokralainen ei anna vakuutta.

VAKUUTUKSET JA VAHINGOT

Vuokranantaja vastaa kiinteistön vakuuttamisesta. Kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai hallitsemmalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden niistä haitoista ja vahingoista, jotka vuokratiohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa.

Vuokranantaja ei vastaa siitä riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuvista suorista tai välillisistä vahingoista.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön tuottamuksesta.

SOPIMUKSEN SIIRTO JA SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Kummallakaan sopijapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta tai siitä johtuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan ilman toisen sopijapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Kaikki muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja molempien sopijapuolten on hyväksyttävä ne allekirjoituksillaan.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan vuokranantajaa ja vuokralaista sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu. Mikäli vuokralaisen sopimuksen tekoa koskeva päätös kumotaan muutoksenhaun johdosta, sopimus purkautuu.

SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Kaikki tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse.

Mikäli osapuolet eivät ole voineet päästä keskenään yksimielisyyteen tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvasta erimielisyydestä, ratkaistaan erimielisyydet ensiasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä __. päivänä ____kuuta 2021

Helsingin kaupunki

Hoivatilat Oyj

LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen vuokrasopimusasiakirjan lisäksi seuraavat liitteet:

- A: Hankintarajataulukko
- B: Vastuunjakotaulukko
- C: Jäljennös tontin vuokrasopimuksesta
- D: Vuokrakohteen suunnitelmat ja alustavat vuokra-alalaskelmat