

## VUOKRASOPIMUS

### 1. VUOKRANANTAJA

Raision Palvelutalosaatiö sr. (jäljempänä Saatiö)

Hulvelankatu 20, 21200 Raisio

Y-tunnus: 0895953-1

### 2. VUOKRALAINEN

Raision kaupunki

PL 100, 21201 Raisio

Y-tunnus:0204428-5

### 3. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee Raision palvelutalosaatiön omistamaa Hulvelan Senioritaloa, osoitteessa Hulvelankatu 26, Raisio.

### 4. LAAJUUSTIEDOT

<b>Asunnot</b>	<b>Toimisto- ja oleskelu- sosiaali- yms. tilat</b>	<b>Vuokrattavat tilat yhteensä m2</b>
28 kpl		
1078 m2	239 m2	1317 m2

### 5. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Hulvelan Senioritalo on Raisiolaisille ikäihmisille tarkoitettu ARA:n ohjeiden sekä ympäristöministeriön raportin 3/2017 mukainen vuokratalo, jonka tarkoituksena on täydentää ikääntyville suunnattua palveluntarjontaa sekä tukea ikääntyneiden itsenäistä asumista. Asunnot on suunnattu omatoimisille, itsenäisesti asuville ikääntyneille, jotka eivät tarvitse säännöllisiä palveluita. Asukasvalinnat suorittaa Raision kaupungin SAS-työryhmä. Hulvelan kotihoidon toiminta siirtyy myös kokonaisuudessaan näihin tiloihin. Rakennuksen oleskelutilat ovat myös viereisen Asunto Oy Raision Puistorinteen, josta yhdyskäytävä Senioritaloon, käytettävissä.

## 6. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 20 vuotta ja alkaa, kun vuokrattavat tilat on luovutettu vuokralaisen hallintaan.

Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana viisi vuotta kerrallaan, ellei sitä ole irtisanottu vähintään yhtä vuotta ennen määräajan päättymistä. Irtisanomisesta on ilmoitettava kirjallisesti siten kun asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 54 §:ssä on säädetty. Irtisanomisaika lähtee kulumaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on toimitettu.

## 7. VUOKRA

Tiloista peritään omakustannusperiaatteen mukaista hoitomeno- ja rahoitusmenovuokraa. Hoitomenovuokra on vuokra-ajan alkaessa 6,04 € / m<sup>2</sup> ja rahoitusmenovuokra 9,08 €/m<sup>2</sup>.

Vuokrat määräytyvät voimassa olevien lakien ja Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antaminen vuokranmääritysohjeiden perusteella.

Sopimusta allekirjoitettaessa vuokrat määräytyvät vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 4 §:n 3 momentin ja 13 §:n, avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (30.12.2004/1281) 2 §:n sekä ARA:n 15.3.2017 antaman vuokranmääritysohjeen (Vuokranmääritysohje arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) perusteella.

Kunkin vuoden vuokra peritään edellisen vuoden marraskuun loppuun mennessä laadittavan säätiön asianomaisen toimielimen hyväksymän talousarvion mukaisesti.

Vuokranantajan tulee laatia yhdessä vuokralaisen kanssa investointisuunnitelma, jonka pituus on 20 vuotta, ja josta ilmenee rakennuksen keskimääräisen elinkaaren mukaiset peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteet. Suunnitelma päivitetään vuosittain ja esitetään Raision kaupunginhallitukselle lausuntoa varten ennen kuin säätiön ao. toimielin hyväksyy budjetin.

Säätiön tulee ennen talousarvion hyväksymistä pyytää lausunto kaupunginhallitukselta sellaisista kustannuksista, jotka nostavat vuokran määrää olennaisesti. Olennaisena vuokran korotuksena pidetään vähintään 15 %:n korotusta.

Vuokranantajan on vuosittain joulukuussa kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle kalenterivuoden alusta perittävän uuden hoitomeno- ja rahoitusmenovuokran määrä.

Vuokraan lisätään mahdollisissa arvonnisäverollisissa tiloissa kulloinkin voimassa-oleva arvonnisävero.

Vuokra suoritetaan vuokranantajan tilille kunkin vuokranmaksukuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Laskutuksen käytännöistä sovitaan sopijapuolten kesken erikseen.

Asunnot on varustettu huoneistokohtaisilla sähkö- ja vesimittareilla.

Asukas huolehtii itse hallitsemansa huoneiston sähkösopimuksesta sekä siitä aiheutuvista maksuista. Lämmin sekä kylmä vesi laskutetaan asukkaalta kulutuksen mukaan. Muilta osin sähkö- ja vesikustannukset sisältyvät vuokraan.

Vuokraan sisältyy lisäksi tilojen lämmitys, jätevesihuolto, jätehuolto, ulkoalueiden hoito sekä kaikki muu kiinteistön (maapohja + rakennukset) sekä sen ainesosien ja tarpeiston hoito, kunnossapito ja uusiminen.

Tilojen siivouksesta sopijapuolet sopivat erikseen.

Sopijapuolet toteavat selvyuden vuoksi, että muun ohessa kiinteistön (ei hoitajakutsu-, kamera-, kulkuoikeusjärjestelmät) käyttötarkoitukseen liittyvät tekniset ratkaisut (esim. turvajärjestelmät ja valvontajärjestelmät) kuuluvat vuokrattaviin tiloihin ainesosana tai tarpeistona, joten niiden hoidosta, kunnossapidosta ja uusimisesta vastaa vuokranantaja, ellei erikseen muuta sovita.

Irtaimen omaisuuden hoito, kunnossapito ja uusiminen ovat vuokralaisen vastuulla.

## 8. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle, ellei lainsäädännöstä muuta johdu. Vuokralaisella on kuitenkin ARA:n avustuspäätöksen mukaan oikeus vaihtaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena.

## 9. MUUT EHDOT

Vuokranantaja sitoutuu pitämään tilat kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten mukaisessa kunnossa, jotta hoiva- ja hoitotoiminta tiloissa voi esteettä jatkua. Lisäksi vuokranantaja pyrkii tilojen hoidossa ja kunnossapidossa ottamaan huomioon vuokralaisen yksilölliset tarpeet, joista neuvotellaan tapauskohtaisesti.

ARA:n avustuspäätöksen 36587/321/2017/17.8.2018 mukaan asuntoja on käytettävä päätöksessä mainittuun erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntoina 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien x.6.2019. ARA suosittelee, että hanke pidetään omana vuokranmääritysyksikkönä.

Vuokralaisella on halutessaan oikeus omalla kustannuksellaan asentaa vuokraamiinsa tiloihin käyttötarkoituksen mukaisia ainesosia ja tarpeistoa, joka on vuokraajan päättyessä vuokralaisen toimesta ja kustannuksella siirrettävä pois. Vuokralainen vastaa asentamiensa ainesosien ja tarpeiston hoidosta ja kunnossapidosta vuokra-aikana.

## 10. VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Vuokranantaja ei vastaa lämmön, veden ja sähkön saannissa mahdollisesti tapahtuvista katkoksisista tai häiriöistä, mikäli ne aiheutuvat vuokranantajasta riippumattomista syistä. Tavanomaiset huoltoon ja korjaukseen liittyvät katkokset tai häiriöt jäävän myös vuokranantajan vastuun ulkopuolelle.

Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuus määräytyy asuinhuoneiston vuokraamisesta annetun lain 25 §:n mukaisesti.

## 11. SOPIMUSERIMIELISYYDET

Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti neuvotteluin selvittämään tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet. Mikäli neuvottelutulokseen ei päästä, tästä sopimuksesta ja sen tulkinnasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

## 12. VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun Raision kaupungin ja Raision palvelutalososätiön asianomainen toimielin on sen lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt ja sopimus on allekirjoitettu.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi vuokralaiselle ja yksi vuokranantajalle.

Raisiossa \_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2019

### RAISION PALVELUTALOSÄÄTIÖ

Aarre Lehtonen  
hallituksen pj.

Markku Vehmanen  
säätöön sihteeri

RAISION KAUPUNKI  
kaupunginhallitus

Ari Korhonen  
kaupunginjohtaja

Outi Reinikainen  
kaupunginlakimies