

VUOKRASOPIMUS

1 Vuokranantaja

Kangasalan palvelutalosäätiö sr
Finnentie 11
36200 Kangasala
Y-tunnus: 0934737-7

Yhteyshenkilö:

Säätiön hallituksen puheenjohtaja Seppo Ojala
puh. 050 337 6039

2 Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue
PL 272
33101 Tampere
Y-tunnus: 3221308-6

Yhteyshenkilö:

Toimitilapäällikkö Mikko Alin
puh. 044 472 2676
vuokraus@pirha.fi

3 Vuokrauksen kohde

Vuokrattavat tilat sijaitsevat vuokranantajan omistamassa Jalmarin kodossa, osoitteessa Finntie 11, 36200 Kangasala. Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä on yhteensä 744,1 htm² (sisältäen 193,9 htm² vuokranantajan kanssa yhteiskäytössä olevia tiloja). Vuokrattavat tilat on eritelty sopimuksen liitteessä (liite 1, Tilaluettelo), jossa luetellut tilat on esitetty 1. krs pohjakuvassa (liite 2).

4 Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi Pirkanmaan hyvinvointialueen kotihoidon ja sen yhteydessä tarjottavien palvelujen käyttöön. Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja tässä sopimuksessa sovittavaan käyttötarkoitukseen. Ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta tiloissa ei saa harjoittaa muuta toimintaa, kuin mitä tässä sopimuksessa on mainittu.

5 Muiden tilojen käyttö

Kiinteistön muiden kuin tällä sopimuksella vuokraamiensa tilojen käytöstä vuokralaisen on sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.

6 Vuokranantajan oikeudet vuokrattaviin tiloihin

Säätiöllä ja säätiön jäsenyhdistyksillä on oikeus pitää kokouksiaan tai kerhojaan vastikkeetta vuokratuissa tiloissa etukäteen hyväksytyn vuosiohjelman mukaisesti. Näistä kokouksista on sovittava vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin etukäteen.

Vuokralaisella on oikeus pitää vuokrattavien tilojen väestönsuojassa oman toimintansa arkistoa. Tilaan varataan tarpeellinen tila arkiston vaatimille arkisto- ja paloturvakaapeille.

7 Ulkoalueiden käyttö

Vuokralaisella ja tämän asiakkailla on ilman eri korvausta oikeus käyttää liitteenä 3 olevaan asemapiirustukseen merkittyjä piha-alueita ja pysäköintipaikkoja erikseen sovittua korvausta vastaan.

8 Vuokra-aika ja vuokrasopimuksen irtisanomisaika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2025. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi lukuun ottamatta sopimuksen liitteessä (liite 1, Tilaluettelo) eriteltyjä keittiö-, ruokasali- ja kokoontumistiloja (pinta-alaltaan 195 htm²), joiden osalta sopimus on voimassa 1.1. – 31.12.2025.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 12 kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

9 Vuokra

Kohteen kokonaisvuokra vuokrasuhteen alkaessa on 10 536,46 €/kk, alv 0 %, (14,16 €/kk/krsm², alv 0 %). Vuokra maksetaan joka kuukauden 15. päivänä vuokranantajan tilille

Erilliskorvauksena peritään vuokran yhteydessä vesi- ja jätevesimaksua sekä sähkömaksua. Laskutusperusteet on esitetty sopimuksen kohdassa 11 ja liitteessä 6.

10 Viivästyskorko

Korkolain mukainen.

11 Vuokran tarkistus

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksinä käytetään lokakuun 2024 indeksiä. Vuokra tarkistetaan jokaisen kalenterivuoden alussa. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2026. Vuokran tarkastusindeksinä käytetään edellisen vuoden lokakuun indeksiä. Mikäli uusi indeksi on pienempi kuin edellinen ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

12 Verot ja julkishallinnon maksut

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusia veroja tai maksuja vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokraan, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

13 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa toiminnassaan tarvittavista viranomaisluvista. Lisäksi vuokralainen vastaa toiminnassaan viranomaismääräysten ja lakien noudattamisesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokralaisen toimintaansa hankkimat koneet, laitteet, kalusteet ja tarvikkeet ovat vuokrasopimuksen voimassaoloaikana säädösten ja viranomaismääräysten mukaisessa kunnossa. Vuokralainen vastaa toimintaansa hankittujen koneiden, laitteiden ja kalusteiden korjauksesta ja ylläpidosta.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan toiminnassaan, mitä siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseen on laissa säädetty ja määrätty. Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan myös Suomen voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista tai puutteista.

Vuokralainen vastaa vuokrattavien tilojen osalta erilliskorvauksista seuraavasti:

- a) Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sähkönkulutuksen maksuista erillismittaukseen perustuen tai 70 % koko muun kiinteistön kuin asuinhuoneiden sähkön kokonaiskulutuksesta. Keittiötilojen osalta vuokranantaja pyrkii mahdollistamaan erillismittauksen, jonka mukaisesti niiden kulutus voidaan kohdistaa niille.
- b) vesi- ja jätevesimaksuista. Vuokranantaja laskuttaa vesi- ja jätevesimaksun perusmaksua vuokran yhteydessä 500 €/kk. Vuosittainen vesi- jätevesimaksu tarkistetaan liitteessä 6 (Erilliskorvaukset) esitetyllä tavalla.
- c) toimintansa tarvitsemasta jätehuollosta ja sen kustannuksista vuokranantaja ja vuokralainen vastaavat molemmat 50 %. Valmistuskeittiön yhteydessä olevan jätekatoksen osalta vuokralainen tekee erillisen jätehuoltosopimuksen ja vuokralainen vastaa tämän sopimuksen kustannuksista. Vuokralainen vastaa kaikkien jäteastioiden pesusta ja astiavaihdoista. Toiminnastaan aiheutuvista ongelmajätteistä sopimuksen osapuolet vastaavat omalla kustannuksellaan.
- d) toimintansa ja irtaimen omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokralainen vastaa myös vuokrauskohteessa toimintaansa kohtaavasta ilkeväkivallasta.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen palauttamaan vuokraamansa tilat sisustukseltaan siihen kuntoon, kun ne olivat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä.

Vuokralaisen velvollisuudet ja vastuut on määritelty tarkemmin liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

14 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa:

- a) vuokrauskohteen kiinteistövakuutuksesta ja kiinteistöveroista sekä mahdollisesta maanvuokrasta
- b) kiinteistön peruskorjauksista ja peruskorjausluonteisista uusimisista
- c) kiinteistön ulkoalueiden ylläpidosta
- d) kiinteistön taloteknisten laitteiden ylläpidosta ja huollosta vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus teettää vuokrattavissa tiloissa korjaus- ja huoltotöitä ilmoitettuaan niistä etukäteen vuokralaiselle siten, kuin liikehuoneiston vuokrauksessa annetussa laissa säädetään. Työt on pyrittävä järjestämään niin, että niistä aiheutuu vuokralaisen toiminnalle mahdollisimman vähän häiriötä.

Vuokranantaja sitoutuu antamaan tarvittavat valtakirjat niiden viranomaislupien hakemiselle, joita vuokralaisella on oikeus tai velvollisuus tämän sopimuksen puitteissa toimintaansa liittyen hakea.

Vuokranantaja vastaa vuokrattavan kohteen tie- ja piha-alueiden talvikunnossapidosta sekä lumenpudotuksesta rakennusten katoilta.

Vuokralaisen velvollisuudet ja vastuut on määritelty tarkemmin liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

15 Vuokrattavien tilojen kunto sopimuksen alkaessa.

Vuokrattavat tilat ovat olleet vuokralaisen hallinnassa aikaisemman vuokrasopimuksen nojalla, joten vuokralainen tuntee tilat ja hyväksyy ne siinä kunnossa ja niillä varusteilla, kun ne ovat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä.

16 Muutostyöt

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa tehdä kiinteistössä muutos- tai korjaustöitä. Vuokralainen vastaa sovittujen muutos- tai korjaustöiden ja niihin liittyvien suunnittelutöiden tai edellisistä töistä aiheutuvista muista kustannuksista. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tämän vuokrattavaan kohteeseen tekemiä muutos- tai korjaustöitä vuokrasuhteen päättyessä.

17 Mainoslaitteet

Kiinteistön julkisivuun, ulkoalueelle tai piharakenteisiin kiinnitettävään info- tai mainostauluun tai vastaavaan mainoslaitteeseen on haettava lupa kiinteistön omistajalta.

18 Sopimuksen siirto, edelleen vuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa tai vuokrata tiloja kolmannelle osapuolelle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin tämän vuokrasopimuksen mukaisesti hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

21 Vuokrakohde vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokratut tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta vastaavassa kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei erikseen muuta sovita vuokralaisen tekemistä muutos- ja korjaustoista.

20 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisillä neuvotteluilla. Jos neuvottelemalla ei löydy ratkaisua, käsitellään tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

21 Liitteet

Liite 1, Tilaluettelo

Liite 2, Rakennuksen pohjapiirustus 1 krs.

Liite 3, Kiinteistön asemapiirustus, ulkoalueet

Liite 4, Vastuunjakotaulukko

Liite 5, Vuokralaskelma

Liite 6, Erilliskorvaukset

Vuokranantaja

Kangasalan palvelutalosaatiö