

1. Vuokranantaja

Nauha ry (y-tunnus 0276697-4) ("Vuokranantaja")

Osoite Riipuksenkatu 9, 33710 Tampere

Yhteyshenkilö Juha Kallio

Puhelin 040 1714544

Sähköposti juha@nauha.fi

2. Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue (y-tunnus 3221308-6) ("Vuokralainen")

Osoite PL 272, 33101 Tampere

Yhteyshenkilö Mikko Alin

Puhelin 044 472 2676

Sähköposti vuokraus@pirha.fi

Vuokranantaja ja vuokralainen jäljempänä yhdessä "Osapuolet"

3. Vuokrakohde

Osoite: Riipuksenkatu 9, 33710 TAMPERE

Vuokrakohteen ("**Vuokrakohde**") muodostavat seuraavat tilat kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista:

Casa Nauha:

Vuokrattavia asuntoja 32 kappaletta, joiden pinta-ala yhteensä on noin 960 htm².

Coco Nauha:

Vuokrattavia asuntoja 11 kappaletta, joiden pinta-ala yhteensä noin 361,5 htm².

Vuokrakohteeseen kuuluu ilman eri korvausta oikeus käyttää sillä sijaitsevaa piha-aluetta ja parkkipaikkoja.

4. Vuokrasopimuksen voimassaolo

Vuokra-aika alkaa 1.4.2025

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva 12 kuukauden irtisanomisajalla.

5. Vuokrakohteen käyttötarkoitus ja luvat; myöhemmät muutokset

Vuokrakohde on tarkoitettu käytettäväksi erityisryhmien asumiseen, mikä Vuokralaisen osalta merkitsee asuinkäytössä olevien tilojen käyttämistä asumistarkoitukseen sekä muiden tilojen hyödyntämistä tukitoimien järjestämiseen.

Vuokra-aikana Vuokralainen vastaa asumispalvelutoimintansa edellyttämistä sosiaali- ja terveysterveystarpeista ja Vuokranantaja rakennus- ja pelastusviranomaisten luvista.

Siltä osin kuin Vuokra-aikana mahdollisesti tulee uusia (ei yleisiä) juuri Vuokralaista koskevia lupaviranomais- tai asukasvaatimuksia, jotka edellyttävät käytännössä tiloihin sellaista laajennusta tai parannusta, mikä ei ole Vuokranantajalle kuuluva velvoite, sovelletaan seuraavaa tarvittavien investointien osalta:

- Osapuolten tulee sopia laajennus- ja perusparannustöiden kustannuksista kirjallisesti ennen parannus- tai laajennustyön suorittamista
- Vuokranantaja voi kieltäytyä edellä tässä kappaleessa tarkoitetusta Vuokralaisen ehdottamasta parannuksesta tai laajennuksesta, jos se heikentäisi merkittävästi Vuokrakohteen arvoa Vuokrasuhteen päättyessä.

6. Vuokralaisen suorittamat muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia korjaus- tai muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Mikäli työt edellyttävät rakennus- tai toimenpidelupaa, katsotaan työt vähäistä suuremmiksi. Vuokranantaja ei voi evätä lupaa korjaus- ja muutostöille ilman pätevää syytä.

Vuokralaisen tekemät muutostyöt siirtyvät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokra-ajan päätyttyä, ellei toisin kirjallisesti sovita. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois Vuokrakohteeseen kustantamansa ja asentamansa koneet, laitteet, varusteet ja kalusteet edellyttäen, että Vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot Vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Osapuolet sopivat kulloinkin muutostöistä sopimisen yhteydessä, onko Vuokralainen velvollinen ennallistamaan Vuokrakohteen muutostöiden osalta Vuokrakauden päättyessä.

7. Vuokran määrä ja vuokran tarkistaminen

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kohdassa 4. mainitun mukaisesti.

Vuokran määräyksessä ja tarkastamisessa Casa Nauhan asuntojen osalta noudatetaan korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä säädettyä omakustannusvuokraperiaatetta. Vuokrasuhteen alkaessa vuokra on 18 848 euroa kuukaudessa. Vuokraa tarkastetaan vuosittain toteutuneiden kulujen perusteella. Tarkastettua vuokraa maksetaan aina 1.1. alkaen, ensimmäinen tarkastusajankohta on 1.1.2026.

Vuokralaisen vuokratessa asuntoja käyttäjille vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannusperiaatetta kuten ARA-vuokra- asunnoista perittävistä vuokrista säädetään korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä.

Coco Nauhan asuntojen osalta vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2024 indeksiä ja tarkastusindeksinä vuokrantarkastusajankohtaa edeltävän lokakuun indeksiä. Vuokrasuhteen alkaessa vuokra on 6 479 euroa kuukaudessa. Tarkastettua vuokraa maksetaan aina 1.1. alkaen, ensimmäinen tarkastusajankohta on 1.1.2026.

Vuokra on arvonlisäveroton.

8. Vuokrakohteen ylläpito ja peruskorjaukset

Liitteessä 1 olevassa vastuunjakotaulukossa on esitetty velvoitteiden ja kustannusten jako Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä.

Siltä osin, kun vastuun jako ei käy ilmi vastuunjakotaulukosta, noudatetaan seuraavaa:

- Kohdassa 8.3 on sovittu kiinteistöverosta ja kiinteistövakuutuksesta.
- Vuokranantaja vastaa kiinteistön peruskorjauksista.

- Peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa korjataan tai vaihdetaan kokonaisuudessaan tai suhteellisen suurena osuutena rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin tai niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esimerkiksi ikkunoiden uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, IV-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivun uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen.
- Kiinteistöön kohdistuvien viranomais määräysten vaatimista muutoksista vastaa Vuokranantaja. Vuokralaisen omaan liiketoimintaan liittyvien viranomais määräysten muutoksista aiheutuvista investoinneista on sovittu kohdassa 8.
- Vuokranantajan vastuulla kohdan 8.3 mukaisesti olevat vuokrasuhteen aikana tehtävät peruskorjaukset pääomitetaan ja lisätään Vuokrakohteesta maksettavaan vuokraan.

8.1 Sähkö, vesi ja jäte, erityisjäte, tietoliikenne

Vuokralainen tekee kustannuksellaan Vuokrakohteeseen liittyvät käyttösähkön toimittamiseen liittyvät sopimukset valitsemansa palveluntuottajan kanssa ja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja perii vuokran lisäksi vesimaksua, jonka suuruus on sopimuksen voimaan tullessa 26,40 €/hlö/kk. Sähkön, veden ja lämmön mahdolliset liittymäsopimukset tekee Vuokranantaja ja liittymäkustannukset sisältyvät pääomavuokraan.

Vuokralainen lajittelee jätteensä viranomaisen asettamien jätehuoltomääräysten mukaisiin jakeisiin. Vuokralainen vastaa toiminnastaan syntyvän yhdyskuntajätteen toimittamisesta kiinteistön jätetilaan, jonka jätehuollosta kustannuksineen vastaa Vuokranantaja. Vuokralainen vastaa toiminnastaan aiheutuvan tietosuojajätteen, terveydenhuollon erityisjätteen ja vaarallisen jätteen jätehuollosta. Kiinteistön vaaralliset jätteet kuuluvat Vuokranantajan vastuulle.

Vuokralainen tekee tietoliikenne-, telekommunikaatio-, siivous-, mahdolliset turvallisuus-toimisto- sekä muut mahdolliset Vuokrakohteen käyttöön liittyvät erillispalvelusopimukset valitsemiensa palveluntoimittajien kanssa ja vastaa niistä syntyvistä kustannuksista.

Vuokralainen vastaa omaa toimintaansa koskevista vakuutuksista mukaan lukien toiminta- ja keskeytysvakuutus.

8.2 Tilapäiset häiriöt ja Vuokranantajan suorittamat korjaus- ja muutostyöt

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 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.

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen kestäessä teettää Vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti vähintään yhtä kuukautta etukäteen Vuokralaiselle. Poikkeuksena on kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai muuhun korvaukseen siltä ajalta, joka näihin töihin kuluu, jos työt eivät estä Vuokrakohteen käyttöä Vuokralaisen toiminnassa.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat korjaukset ja muutostyöt tehdään ja ajoitetaan niin, että Vuokralaiselle aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen. Tällaisten töiden ilmoittamiseen sovitaan, mitä laissa liikehuoneistojen vuokrauksesta on sovittu.

8.3 Kiinteistövero, kiinteistövakuutus ja irtaimistovakuutus

Vuokranantaja vastaa kiinteistöveron maksamisesta ja kiinteistön täysarvovakuuttamisesta.

Vuokralainen vasta oman irtaimistonsa vakuuttamisesta.

9. Ympäristövastuut ja viranomaisluvut

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien soveltuvien, Suomessa kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista ja että Vuokralaisella on koko Vuokra-ajan kaikki toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia Vuokrakohteessa ja vaatia Vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomaismääräysten vastainen toiminta. Mikäli Vuokranantajalle määrätään veloitteita, sakkoja tai muita rangaistuksia seurauksena Vuokralaisen ympäristöä saastuttavasta toiminnasta, Vuokralainen on velvollinen näistä seuraamuksista Vuokranantajalle aiheutuneet kustannukset ja vahingot.

10. Vuokran maksaminen ja vuokravakuus

Vuokra maksetaan kuukausittain kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille. Erääntyneelle Vuokralle maksetaan viivästyskorkoa korkolain mukaan.

Vuokralainen ei aseta Vuokranantajalle vuokravakuutta.

11. Kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä tulee Vuokralaisen luovuttaa Vuokrakohteeseen samassa kunnossa kuin se oli Vuokra-ajan alkaessa, tavanomainen kuluminen pois lukien ja ottaen huomioon Osapuolten sopimat muutostyöt Vuokrakohteessa. Vuokrakohteessa pidetään loppukatselmus yhdessä sovittuna aikana. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset Vuokralaisen vastuulle kuuluvat puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta, välittömästi omalla kustannuksellaan.

12. Vuokralaisen vastuu Vuokrakohteen vahingoittumisesta

Vuokralaisen on hoidettava Vuokrakohtetta huolellisesti.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle välittömän vahingon, jonka Vuokralainen (mukaan lukien Vuokrakohteessa oleskeleva Vuokralaisen toimintaan liittyvä henkilö) tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa Vuokrakohteelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että välitön vahinko tarkoittaa myös mahdollisia vuokranmenetyksiä.

13. Sopimuksen siirto, Vuokrakohteen alivuokraus ja Vuokralaisen omistuksenvaihdos

Vuokralainen vuokraa asunnot sekä niihin liittyvät yhteistilat asukkaille kohdassa 7 määritetyn mukaisesti ARA-säännökset huomioon ottaen. Vuokralaisella ei ole ilman Vuokranantajan lupaa muutoin alivuokrata tai muulla tavoin luovuttaa tiloja toiselle.

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

Saatuaan Vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa Vuokralainen edelleenkin Vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä Sopimus ja sen mukaiset Vuokranantajalle kuuluvat

oikeudet ja velvollisuudet kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle sekä suorittaa konsernin sisäisiä omistusjärjestelyjä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa Vuokralaiselle Vuokranantajan muutoksesta. Samassa yhteydessä Vuokranantaja ilmoittaa uuden vuokranantajan yhteystiedot.

14. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, mikäli näitä ei pystytä ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan asia ensisijaisesti Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Ulosottoperuste riidattomalle ja erääntyneelle vuokrasaatavalle tai häättömääräykselle voidaan kuitenkin hakea Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

15. Noudatettava laki

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

16. Sopimuksen voimaantulo ja voimaantulon ehdot

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

17. Jakelu, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Tampereella . kuuta 2025

Nauha ry

Pirkanmaan hyvinvointialue

Juha Kallio

Ari Kulmala

Toiminnanjohtaja

Tilahallintajohtaja

LIITE 1 Ylläpidon vastuunjakotaulukko

LIITE 2 Luettelo vuokrattavista asunnoista