

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen Kehitysvammaisten Asuntotukisäätiö	Y-tunnus: 0370157-4
Osoite: Onkiniemenkatu 5 B 16, 33230 Tampere	
Yhteyshenkilö: Markku Hiltunen, hallituksen puheenjohtaja	Sähköposti: markku.hiltunen@tottamare.fi
Vuokralainen: Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6
Osoite: PL 272, 33101 Tampere	
Yhteyshenkilö: Juhapekka Hirvimäki, toimitilapäällikkö	Sähköposti: vuokraus@pirha.fi

2. VUOKRAUSKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohteen nimi: Hälläpyöränkoti	Osoite: Hälläpyöränkatu 8, 33540 Tampere
Käyttötarkoitus: Asumisyksikkö	Vuokratut tilat: Liite 2
Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin (ei tarkistusmitattu): 652,5 m ²	
Kohteen vuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Mahdolliset tarkistusmittaukset eivät vaikuta vuokran määrään.	
Vuokrauskohde on niin kutsuttu Ara-kohde, johon vuokranantaja on saanut Aran päätöksellä erityisryhmien investointiavustusta ja korkotukilainaa.	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen voimassaolo	Alkamispäivä	Päätymispäivä	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa
Toistaiseksi voimassa oleva	1.2.2025	-	1.2.2025	1.2.2025
Irtisanomisaika vuokranantajan puolelta 6 kuukautta		Irtisanomisaika vuokralaisen puolelta 6 kuukautta		
Voimassaolon lisätiedot Vuokra-ajan arvioitu alkamisaika on 1.2.2025. Tämä edellyttää, että vuokratilanne on käyttöönotettavissa helmikuun 2025 aikana ja sovitut muutostyöt on suoritettu tämän sopimuksen liitteen 4 sekä mahdollisesti myöhemmin täsmennyneiden suunnitelmien mukaiseen tasoon. Mikäli vuokra-ajan alkamispäivä viivästyy arvioidusta, siirtyvät muut tämän sopimuksen mukaiset päivämäärät vastaavasti. Vuokrauskohteessa voi vuokra-ajan alkaessa muutostöiden valmistumisen jälkeen tilapäisesti ilmetä vähäisiä puutteita tai säätö- ja muutostarpeita. Vuokralainen hyväksyy, että vuokra-ajan alkamisen jälkeen vuokrauskohteessa voidaan tehdä tällaisia viimeistelyitä				

4. VUOKRA JA MUUT MAKSUT

4.1 Vuokran määrä

Vuokralaji	Veroton / kuukausi	ALV määrä / kuukausi	Verollinen / kuukausi
Pääomavuokra	3.500,00 €	892,50 €	4.392,50 €
Ylläpitovuokra	7.287,50 €	1.858,31 €	9.145,81 €
Muutostyövuokra 1.2.2025 – 31.1.2027	5.532,87 €	1.410,88 €	6.943,75 €
Viivästymiskorko korkolain mukaan	Vuokranmaksukausi 1 kuukausi	Eräpäivä kuukauden 5. päivään mennessä laskua vastaan	
Vuokratut tilat ovat ALV:ssa käytössä Kyllä	Arvonlisäverokanta 25,5 %		
Arvonlisävero Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön vuokraamisesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat vuokralaisen em. velvoitteen rikkomisesta tai siitä, että vuokralainen sopimuksellaan tai muutoin aiheuttaa vuokranantajalle tai luovutusketjun muulle taholle velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Kaikkiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin lisätään aina kulloinkin arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostilla arvonlisäverovelvollisuuden muuttumisesta vähintään 3 kuukautta ennen muutoksen tekemistä. Vuokranantaja sitoutuu tekemään arvonlisäverotusasetuksen muutokseen liittyvät arvonlisäverotuksen muutostoimenpiteet.			
ARA-vuokran määräytyminen Aran avustuskohteiden vuokramääritys perustuu omakustannuseriaateeseen, josta on säädetty vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, 13§) sekä aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralatojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa (1190/11993, 7§).			

4.2 Vuokran tarkistukset

Vuokran tasaus ja tarkistus seuraavalle vuodelle:

Vuokrien tarkistaminen tehdään kohdassa 4 "ARA-vuokran määräytyminen" mainittujen Ara-kohteiden ehtojen mukaisesti.

4.3 Muut maksut

Sähkö: Vuokralainen vastaa kuluttamansa sähkön kustannuksista ja tekee oman sähkösopimuksen.

Muut: Vuokralainen tekee sopimuksen kaikista tarvitsemistaan hyödykkeistä (esimerkiksi datayhteydet) niiden jälleenmyyjän kanssa sekä vastaa hyödykkeistä aiheutuvista kustannuksista.

Muutostyövuokra

Vuokrattaviin tiloihin on sovittu tehtäväksi muutostöitä yhdessä sovittujen suunnitelmien ja asiakirjojen mukaan. Vuokranantaja vastaa investoinnista sekä muutostöiden toteutuksesta ja valvonnasta kokonaisuudessaan.

Muutostöiden kustannukset ovat vuokranantajan laatiman kustannusarvion mukaan noin 126.215,00 euroa (alv. 0 %) Liite 3. Muutostyökustannukset veloitetaan vuokralaiselta muutostyövuokrana kuukausittain 1.2.2025 – 31.1.2027.

Toteutuneiden muutostyökulujen erittely ja investointilaskelma hyväksytetään Vuokralaisella niiden valmistuttua ja hyväksytyt asiakirjat liitetään vuokrasopimukseen. Muutostyövuokran lopullinen määrä tarkastetaan toteutuneen investoinnin ja maksetun muutostyövuokran mukaisesti. Investoinnille lasketaan 5 % vuotuinen korko, lyhennystapa annuiteetti.

Mikäli vuokrasopimus irtisanotaan ennen kuin muutostyövuokra on kokonaisuudessaan maksettu vuokranantajalle, vuokralaisella on velvollisuus maksaa jäljellä olevat sopimuksen mukaiset muutostyövuokrat kertakorvauksena ennen vuokrasopimuksen päättymistä.

5. VAKUUS

Ei vakuutta.

6. MUUTOSTYÖT

Ennen vuokra-ajan alkamista mahdollisesti tehtävät muutostyöt vuokra-kohteessa:

Muutostyöt tehdään sopimukseen liitettävien pohjakuvien ja suunnitelmien mukaan.

Muutostöistä on mainittu kohdassa 4.3. Muut maksut, Muutostyövuokra.

Osapuolet vahvistavat muutostyöt tehdyiksi hallinnanluovutusmuistiolla, joka liitetään tämän sopimuksen liitteeksi. Joka tapauksessa osapuolten katsotaan hyväksyneen työt tehdyksi tämän sopimuksen mukaisesti, ellei niistä ole kirjallisesti ja yksilöidysti reklamoitu viimeistään 3 kuukauden kuluessa töiden valmistumisesta.

7. LIITTEET

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

- Liite 1 – Vuokrasopimusehdot
- Liite 2 – Pohjapiirros ja tilaluettelo
- Liite 3 – Talousarvio ja kustannusarvio

Jos liitteiden ja varsinaisten sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

8. MUUT EHDOT

-

9. ALLEKIRJOITUKSET

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleento-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta.

Tämä sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi, vasta sen jälkeen, kun Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet ja vuokralaisen asiaa koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

Vuokranantaja: Tampereen Kehitysvammaisten Asuntokisäätiö	Vuokralainen: Pirkanmaan hyvinvointialue
_____ Markku Hiltunen hallituksen puheenjohtaja	_____ Ari Kulmala tilahallintajohtaja