

## **1 Vuokranantaja**

Kangasalan palvelutalosaatiö, Jalmarin koto

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**

Jalmarin kodon ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö osoitteessa Finntie 11, 36200 Kangasala. Sopimuksen kohteena olevat tilat on eritelty sopimuksen liitteessä (liite 1, Tilaluettelo). Vuokrattavien tilojen pinta-ala kokonaismäärä on 661,6 m<sup>2</sup>. Vuokrattavat tilat on esitetty 1. krs pohjakuvassa (Liite 2).

## **4 Käyttötarkoitus**

Sopimuksen tarkoittamia tiloja käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tekemien avustus- ja rahoituspäätösten mukaisesti huonokuntoisten vanhusten ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Asuinhuoneistojen vuokraustoiminta perustuu asuinhuoneiden vuokrauksesta säädetyn lain 10. luvun tarkoittamaan jälleenvuokraukseen. Vuokranantaja vuokraa asuinhuoneistot vuokralaiselle, joka vuokraa ne edelleen yksittäisille asukkaille. Tilat vuokrataan sopimuksessa mainittua käyttötarkoitusta varten. Mikäli vuokralainen haluaa muuttaa tilojen käyttötarkoitusta, siitä tulee neuvotella ja sopia kirjallisesti etukäteen vuokranantajan kanssa ja muutokselle tulee aina saada ARA:n lupa. Tilojen käyttäminen muuhun kuin ko. ARA:n rahoituspäätöksessä mainittuun käyttötarkoitukseen on kielletty.

## **4 Sopimuksen voimassaolo**

Sopimus on voimassa 1.2.2025 alkaen toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

## 5 Vuokran määrä ja vuokran tarkistaminen

Kokonaisvuokra on sopimuksen alkaessa 9 368,26 € kuukaudessa. Vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan. Sopimuksentekohetkellä arvonlisäveroprosentti on 25,5 %.

Vuokra määräytyy laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 13 §:ssä säädetyllä tavalla eli vuokran on vastattava kiinteistön rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisista menoista aiheutuvia kustannuksia ns. omakustannusperiaatteen mukaisesti. Vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien edellä mainitun periaatteen mukaisesti ja ensimmäinen vuokratarkistus on 1.1.2026. Vuokranantaja ilmoittaa ensivuokralaiselle vuokratarkistuksesta kahta (2) kuukautta ennen uuden vuokran voimaantuloa. Vuokralainen sitoutuu siihen, että asuinhuoneistoista perittävä vuokra määritetään vastaavasti ns. omakustannusperiaatetta noudattaen.

Vuokra sisältää pihanhoito ja jätekustannukset. Sähköstä sekä vesi- ja lämmityskustannuksista vastaa vuokralainen kulutuksen mukaan.

Julkisen viranomaisen tämän tekemän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön rakennuksen koko huoneistoalasta.

## 6 Vuokranmaksu

Vuokranmaksu alkaa 1.2.2025. Vuokra maksetaan joka kuukauden 5. päivänä vuokranantajan tilille [REDACTED]. Erilliskorvauksena peritään vuokran yhteydessä vesi- ja jätevesimaksua sekä sähkömaksua.

## 7 Viivästyskorko

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

## 8 Vuokrakohteen kunto

Vuokralainen hyväksyy tilat siinä kunnossa ja sillä varustetasolla, kun ne olivat vuokrakohtetta käyttöön otettaessa.

Vuokralaisella on oikeus tehdä muutostöitä vain, kun on saanut muutoksiin vuokranantajan kirjallisen suostumuksen. Vuokralainen vastaa muutostöiden osalta, ettei mitään lakia, määräystä tai viranomaisohjetta laiminlyödyä.

Tilaan yhdessä sovitut vuokralaisen mahdollisesti tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralaisen ulkopuoliset mainos- yms. kyltit ja rakenteet tulee etukäteen hyväksyttävä vuokranantajalla. Niiden tulee sopeutua kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla rakennusjärjestyksen mukaisia. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan poistaa mainosvalot, teipit yms. korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi.

Vuokralainen tekee kustannuksellaan mahdolliset vuokrasopimuksen tilojen toteuttamiseksi tarvittavat rakennus-, muutos- ja korjaustyöt ja vastaa niiden suunnittelusta, tarvittavista luvista ja valvonnasta.

Vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutos- ja korjaustyöt ovat täysimääräisesti vuokravaikutteisia ja niistä sovitaan tarkemmin erikseen. Vuokralaisen toimintaa palvelevat erikoisrakenteet ja vuokralaisen toimintaan kuuluvat laitteet eivät kuulu vuokrahintaan. Näiden laitteiden asennuksesta, ylläpidosta ja huolloista vastaa vuokralainen.

## **9 Vastuunjako korjaus- ja huoltotöistä**

Vastuunjakotaulukon mukaan, liite 3.

## **10 Sopimuksen siirto, edelleen vuokraus ja alivuokraus**

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa 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.

## **11 Muut ehdot**

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan henkilötietojen käsittelyssä voimassa olevaa henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvää lainsäädäntöä.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi myös omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaiden ja vierailijoiden osalta.

Vuokrattava kiinteistö on tarkoitettu ikääntyneiden ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Kiinteistön rakentamiseen on saatu ARA:n avustus ja rahoitus. Vuokralainen vastaa asukasvalinnoista ARA:n säännösten mukaisesti. Kiinteistönomistajalla on oikeus saada tarvitsemansa tiedot tehdyistä asukasvalinnoista. Mikäli vuokralainen ei noudata ARA:n käyttötarkoitus- ja asukasvalintasäännöksiä ja siitä aiheutuu kiinteistönomistajalle taloudellisia velvoitteita, vuokralainen vastaa aiheutuneesta taloudellisesta menetyksestä täysimääräisesti.

## **12 Viranomaismääräykset**

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Vuokralainen vastaa siitä, että huoneistossa ja vuokratuissa tiloissa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot ja toimimaan siten, että toiminta tai vuokralaisen toiminnassaan käyttämät materiaalit ja aineet eivät aiheuta vahinkoa tai vaaraa rakennuksen muille vuokralaisille, käyttäjille tai ulkopuolisille.

Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen aikana vuokralaisen toimintaa koskevien säädösten, viranomaismääräysten tai lupien muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista.

## **13 Vastuu vahingosta**

Vuokralainen vastaa kuten LHVL:n 23 §:ssä on huoneiston vahingoittumisesta sanottu, kaikista vahingoista, jotka vuokralainen tai vuokralaisen luvalla rakennuksissa ja alueella oleskelevat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan vuokrakohteelle tai vuokranantajalle.

#### **14 Vuokrasuhteen päätyminen**

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen on poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omaisuus ja jätettävä kohde siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokrakohteessa pidetään poismuuton yhteydessä katselmus. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteiden tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä eli irtisanomisajan viimeinen päivä. Vuokralainen palauttaa vuokranantajalle kaikki avaimet muuttopäivänä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö sovitut velvoitteet, on vuokranantajalla oikeus teettää ne vuokralaisen kustannuksella.

#### **15 Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan vuokralaisen ja vuokranantajan välisillä neuvotteluilla.

#### **Liitteet**

Liite 1. Tilaluettelo

Liite 2. Pohjakuva

Liite 3. Vastuunjakotaulukko

Ellei tässä sopimuksessa muuta sovi, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.