

ASUINHUONEISTOJEN VUOKRASOPIMUS

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja	Y-Säätiö sr Maistraatinportti 1 00240 HELSINKI y-tunnus 0623680-7
Ensivuokralainen	Pirkanmaan hyvinvointialue PL 272, 33101 TAMPERE y-tunnus 3221308-6

2. Keskeiset termit

<i>Vuokranantaja</i>	Ensivuokrasuhteen vuokranantaja (Y-Säätiö)
<i>Ensivuokralainen</i>	Vuokranantajan (Y-Säätiön) sopimuskumppani
<i>Ensivuokrasuhde</i>	Vuokranantajan ja ensivuokralaisen välinen vuokrasuhde
<i>Ensivuokrasopimus</i>	Vuokranantajan ja ensivuokralaisen välinen vuokrasopimus
<i>Jälleenvuokralainen</i>	Ensivuokralaisen vuokralainen (asukas)
<i>Jälleenvuokrasuhde</i>	Ensivuokralaisen ja jälleenvuokralaisen välinen vuokrasuhde
<i>Jälleenvuokrasopimus</i>	Ensivuokralaisen ja jälleenvuokralaisen välinen vuokrasopimus

3. Yhteyshenkilöt

Vuokranantajan yhteyshenkilö on Leena Sirkiä.

Ensivuokralaisen yhteyshenkilö on Mikko Alin.

4. Sopimuksen kohde

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot, kustannuspaikka 20015, Perkiöntie 55, 33960 PIRKKALA, Pirkkalan kunta, Naistenmatka, kortteli 718, tontti 1.

Vuokranantaja vuokraa ensivuokralaiselle kiinteistön tilat muistisairaiden henkilöiden ryhmäkoti-käyttöön. Sopimuksen liitteessä 1 ja 2 on luettelo vuokrattavista tiloista. Vuokrattavien tilojen yhteispinta-ala on 2368,2 m² pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu. Vuokralaisella on käytössään liitteessä 1 ja 2. eriteltyt muut tilat, joiden hoito-, korjaus- ja kunnossapitovastuussa noudatetaan vuokrasopimuksen ja sen liitteiden ehtoja vastaavasti, kun vuokrattavien tilojen osalta. Tällä sopimuksella sovi-taan sopijapuolten keskinäisestä yhteistyöstä, menettelytavoista ja vastuista.

5. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus alkaa sopimuksen allekirjoitushetkellä, sopimuksen mukaiset maksut astuvat voimaan 1.1.2025. Sopimus on voimassa toistaiseksi ja irtisanomisaika on molemmin puolin kaksitoista (12) kuukautta.

6. Asukasvalinta ja huoneistojen käyttö

Sopimuksen tarkoittamia tiloja käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 7.8.2013 ja 23.12.2013 tekemien investointiavustus- ja korkotukilainapäätöksen ("E erityisryhmien investoin-tiavustuksen myöntäminen ja vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainan hyväksyminen dnro 32488/321/11) mukaisesti muistisairaiden vanhusten erityisasuntoina (ryhmäkoteja) ja asumista tu-kevina palvelutiloina.

Asuinhuoneistojen vuokraustoiminta perustuu asuinhuoneiden vuokrauksesta säädetyn lain (jäljempänä AHVL) 10. luvun tarkoittamaan jälleenvuokraukseen. Yhtiö vuokraa asuinhuoneistot hyvinvointialueelle (ensivuokrasuhde), joka vuokraa ne edelleen yksittäisille asukkaille (jälleenvuokrasuhde). Tilat vuokrataan sopimuksessa mainittua käyttötarkoitusta varten. Mikäli hyvinvointialue haluaa muuttaa tilojen käyttötarkoitusta, siitä tulee neuvotella ja sopia kirjallisesti etukäteen yhtiön kanssa ja muutokselle tulee aina saada ARA:n lupa. Tilojen käyttäminen muuhun kuin ko. ARA:n rahoitus päätöksessä mainittuun käyttötarkoitukseen on kielletty.

Asukasvalinnassa on huomioitava soveltuvin osin seuraavat säännökset ja määräykset sen mukaan kuin huoneiston hankintaan mahdollisesti saadut avustus- tai rahoitusehdot edellyttävät (ensivuokranantaja ilmoittaa erikseen):

- 1) aravarajoituslaki (1190/1993)
- 2) laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004)
- 3) laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- 4) laki vuokratilojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)

Ensivuokralainen vastaa seuraavista velvoitteista:

- 1) Ensivuokralainen jälleenvuokraa huoneiston vain ensivuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 2) Asumisen tarkoitus mainitaan jälleenvuokrasopimuksessa.
- 3) Jälleenvuokralainen saa asumisen onnistumisen edellyttämän riittävän tuen.
- 4) Jälleenvuokrasopimukseen kirjataan ehto, että jälleenvuokralaisen tulee hankkia kotivakuutus. Ehdon noudattamatta jättäminen ei ole esteenä ensivuokrasuhteen jatkumiselle.
- 5) Ensivuokralainen ei anna jälleenvuokralaiselle lupaa luovuttaa huoneistoa edelleen tai siirtää vuokraoikeutta toiselle, ellei AHVL:n pakottavista säännöksistä muuta johdu.

7. Huoneistojen kunto, hoitaminen ja ylläpito sekä muutostyöt

Vuokranantaja luovuttaa huoneistot ensivuokralaisen käyttöön AHVL:n edellyttämässä kunnossa sellaisena kuin ne vuokraushetkellä ovat. Huoneistojen kunnossapitoa, ylläpitoa ja muutostöitä toteutetaan AHVL:n säännösten mukaisesti. Sopimuksen liitteessä 3 ilmenevät vastuunjaot kunnossapidon osalta. Lisäksi sovitaan seuraavaa:

- 1) Ensivuokralainen vastaa ja huolehtii kustannuksellaan huoneiston tavanomaisesta käytöstä aiheutuvista korjaus- ja kunnossapitotöistä.
- 2) Ensivuokralainen tarkastaa huoneiston kunnon säännöllisesti ja aina asukkaan vaihtuessa.
- 3) Ensivuokralainen vastaa tuottamuksesta riippumatta vuokranantajalle jälleenvuokralaisen huoneistolle aiheuttamista vahingoista ja niiden korjauskustannuksista.
- 4) Ensivuokralainen vastaa tarvittavista tavanomaisista huoneiston kunnon säilymisen edellyttämistä toimenpiteistä ensivuokrasuhteen aikana. Tällaisia ovat esimerkiksi huoneiston ja varastotilojen tyhjentäminen, siivoaminen, maalaaminen, paikkakorjaukset ja kalustekorjaukset.
- 5) Ensivuokralaisella ei ole eikä se jälleenvuokralaiselle anna oikeutta tehdä huoneistossa muutostyöt ja perusparannustöitä ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli toisin ei sovita, jäävät ensi- tai jälleenvuokralaisen toimesta tehdyt muutokset, parannukset ja korjaukset ensivuokrasuhteen päättyessä korvauksetta vuokranantajan hyödyksi.
- 6) Vuokranantaja vastaa ja huolehtii kustannuksellaan huoneiston peruskorjaamisesta. Peruskorjaus pyritään ajoittamaan mahdollisuuksien mukaan taloyhtiön linjasaneerauksen yhteyteen tai

muussa tapauksessa huoneiston iän tai kunnon sitä edellyttäessä. Vuokranantajan teettämän peruskorjauksen edellytyksenä on, että huoneistossa ei asuta korjaustöiden aikana.

- 7) Vuokranantaja vastaa kodinkoneiden korjaamisesta ja uusimisesta, ellei korjaaminen tai uusiminen johdu asukkaan aiheuttamasta vahingosta.

Ensivuokralainen on tietoinen vuokranantajan yhteiskuntavastuun periaatteista ja toimii ensi- ja jälleenvuokrasuhteessa niiden mukaisesti. Vuokranantaja ja ensivuokralainen toteavat, että kaikissa huoneistojen korjaus- ja kunnossapitotehtävissä noudatetaan tilaajavastuulakia (laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä 1233/2006). Mikäli ensivuokralainen tekee vuokranantajan osittainkin kustantaman tilaajavastuulain tarkoittaman hankinnan, sen tulee hyväksyttävä valittu palveluntuottaja vuokranantajalla ennen tilauksen tekemistä.

Vuokranantaja luovuttaa huoneiston avaimet ensivuokralaiselle erikseen sovitulla tavalla ensivuokrasuhteen alkaessa. Ensivuokralainen vastaa huoneiston avaimista ensivuokrasuhteen aikana. Mikäli huoneiston lukko joudutaan sarjoittamaan uudelleen ensivuokralaisesta tai jälleenvuokralaisesta johtuvasta syystä, ensivuokralainen vastaa kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä sopimus ei vähennä ensivuokralaisen oikeuksia esittää AHVL:n mukaisia vaateita jälleenvuokralaista kohtaan.

8. Tilojen vuokra ja käyttökorvaukset

Liitteen 1 mukaisten tilojen vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 12,00 €/m²/kk, alv 0%.

Liitteen 2 mukaisten tilojen vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 23 €/m²/kk, alv 0%.

Vuokriin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan. Sopimuksetekohetkellä arvonlisäveroprosentti on 25,5 %.

Vuokra määräytyy ”Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta” (604/2001) 13 §:ssä säädetyllä tavalla eli vuokran on vastattava kiinteistön rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisista menoista aiheutuvia kustannuksia ns. omakustannusperiaatteen mukaisesti. Vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.3. lukien edellä mainitun periaatteen mukaisesti ja ensimmäinen vuokrantarkistus on 1.3.2025. Vuokranantaja ilmoittaa ensivuokralaiselle vuokrantarkistuksesta kahta (2) kuukautta ennen uuden vuokran voimaantuloa. Mikäli huoneiston vuokran määräytymiseen sovelletaan kohdassa 6 mainittujen säännösten määräyksiä, tarkistetaan vuokraa vuosittain kyseisten säännösten puitteissa. Ensivuokralainen sitoutuu korottamaan jälleenvuokralaiselta perittävää vuokraa korkeintaan ensivuokrasuhteen vuokrankorotusehtojen mukaisesti. Ensivuokralainen vastaa sähkösopimuksista, vesimaksuista ja muista käyttökorvauskuluista.

9. Vuokrauksen arvonlisäverollisuus

Yhtiö on hakeutunut alv-velvolliseksi sopimuksen tarkoittamien tilojen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Kiinteistöä tulee käyttää jatkuvasti arvonlisäverolain 10. luvun tarkoittamassa vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Hyvinvointialueella on oikeus arvonlisäveron palautukseen arvonlisäverolain 130 §:n mukaisesti, kun se käyttää tiloja tässä sopimuksessa tarkoitetussa arvonlisäverottomassa sosiaalihuoltotoiminnassa. Hyvinvointialue on velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheutuvat veroseuraamukset ja muut kustannukset, mikäli hyvinvointialueesta johtuvasta syystä kiinteistöä käytetään arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen.

10. Vuokran maksaminen

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Hyvinvointialue maksaa asuinhuoneistojen vuokran sekä vesimaksuennakon yhdellä summalla yhtiön ilmoittamalle pankkitilille viimeistään kunkin kuukauden 2. arkipäivänä. Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen.

Asuinhuoneistoissa on erillinen sähkönmittaus ja hyvinvointialue ja/tai kukin asukas tekee sähköso-
pimuksen valitsemansa sähköyhtiön kanssa ja vastaa itse sähkömaksuista (ns. taloussähkö).

Vuokralaisella on oikeus vuokrata kuusi (6) autopaikkaa erillisellä sopimuksella.

11. Henkilötietojen käsittely

Vuokranantaja ja ensivuokralainen vastaavat itsenäisesti erillisinä rekisterinpitäjinä jälleenvuokra-
laisten henkilötietojen käsittelystä EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen säännösten mukaisesti.

Ensivuokralainen sitoutuu luovuttamaan vuokranantajalle huoneistokohtaisesti tiedon jälleenvuok-
ralaisten asukasvalintaperusteesta. Tietojen luovutuksen perusteena on EU:n yleisen tietosuoja-ase-
tuksen 6 artiklan mukainen oikeutettu etu, koska vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan asuin-
huoneistojen hankintaan saadun julkisen investointiavustuksen myöntäjälle huoneiston käyttämisen
investointiavustuspäätöksen mukaiseen tarkoitukseen.

12. Muut ehdot

Ensivuokralainen toimittaa vuokranantajalle vuosittain kirjanpidontietoihin perustuen: asukkailta
kerätyt vuokratuotot, vuokranantajalle maksetut vuokratulot ja mahdolliset muut ensivuokralaiselle
vuokrauksesta aiheutuneet kulut, kuten vuokraamiseen liittyvät kohtuulliset hallintokulut. Tiedot
tulee toimittaa edelliseltä vuodelta kuluvan vuoden helmikuun loppuun mennessä osoitteeseen
vuokravalvonta@ysaatio.fi tai sopimuksessa mainitulle vuokranantajan edustajalle.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisissä neu-
votteluissa, muussa tapauksessa Helsingin käräjäoikeudessa.

14. Sopimuskappaleet

Tämä Vuokrasopimus allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vuokranantaja

Ensivuokralainen

[Juha Niskanen]

[Ari Kulmala]