

Vuokrasopimusluonnos

1 Osapuolet

1.1 Vuokranantaja

MVH-Tammi Oy ja MVH-Jalava Oy, joiden osoite on Kasarmikatu 36, 00130 Helsinki

Y-tunnus: 3248552-4 ja 3248551-6

Yhteyshenkilö: Jukka Ahvonen (jukka.ahvonen@mvh.fi) (p. 040 8393337)

(jäljempänä "Vuokranantaja")

1.2 Vuokralainen

Pirkanmaan Hyvinvointialue, jonka osoite on PL 272, 33101 Tampere

Y-tunnus: 3221308-6

Yhteyshenkilö: Toimitilapäällikkö Mikko Alin, 044 472 2676, vuokraus@pirha.fi

Jäljempänä Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osa-puoli**".

2 Tausta

Vuokranantaja rakennuttaa omistukseensa rakennukset ja vuokraa Vuokralaisen käyttöön rakennuttamastaan rakennuksesta osan. Vuokralaiselle vuokratut tilat käsittävät 16 vuokra-asuntoa, yhteistiloja sekä palvelutiloja. Rakennuksen muut tilat tulevat Vuokranantajan muuhun käyttöön. MVH-Jalava Oy omistaa rakennuksen A ja MVH-Tammi Oy rakennuksen B.

3 Vuokrakohde

Vuokrakohde käsittää 16 (kpl) asuinhuoneistoa, asukkaiden käytössä olevat yhteistilat, Vuokralaisen palvelutilat, piha-alueineen ja sillä sijaitsevat 5 autopaikkaa. Vuokrakohteen osoite on Kaakamonkaari 10, Tampere. Vuokrattavien tilojen laajuus on yhteensä noin 863,5 m².

Vuokrattavien tilojen pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu, eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pinta-alaa.

Vuokrakohde ja sen sijainti ilmenee liitteenä 1. olevasta kohteen asemapiirroksesta ja pohjakuvasta, johon on merkitty vuokrattavat asunnot, asukkaiden käytössä olevat yhteistilat, Vuokralaisen käytössä olevat palvelutilat, piha-alue ja sillä sijaitsevat autopaikat.

Vuokralaisella on oikeus käyttää B rakennuksessa sijaitsevia yhteiskäyttöisiä tiloja: vaatehuolto, kuivaushuone, monitoimitila, sauna, pukuhuone, pesuhuone ja wc. Vuokranantaja määrittelee kyseisten tilojen käyttömaksut kerran vuodessa ja perii maksut vuokralaiselta kuukausittain. Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja huolellisesti ja sopii käyttövuorot vuokranantajan kanssa.

4 Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokrakohdetta tulee käyttää vuokra-asuntoina Vuokranantajan saaman Varken rahoituspäätöksen sekä erityisryhmien investointiavustusta koskevan päätöksen mukaisesti.

Lisäksi Vuokralainen vastaa siitä, että se käyttää Vuokrakohdetta muutoinkin voimassa olevien sovellettavien lakien ja viranomais määräysten mukaisesti ja että sillä on kaikki tarvittavat voimassa olevat luvat ja hyväksynyt Vuokrakohteessa tapahtuvaa toimintaansa varten. Lisäksi Vuokralainen vastaa siitä, että sillä on kaikki tarvittavat viranomaisluvut harjoittamaansa toimintaa varten.

Käyttö muuhun kuin tässä sopimuksessa nimenomaisesti sovittuun tarkoitukseen edellyttää Vuokranantajan etukäiteistä kirjallista suostumusta. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi antaa lupaa käyttötarkoituksen muutokseen ilman Varkelta saatua kirjallista hyväksyntää.

5 Vuokra-aika

Sopimus on määräaikainen ja on voimassa 20 vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Sopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisella ja hallinta luovutetaan Vuokralaiselle arvion mukaan 28.8.2026. Vuokranantaja on vahvistanut lopullisen hallinnan luovutusajan kohdan viimeistään 2 kuukautta ennen kohteen luovutusta.

Vuokrasopimus päättyy määräajan päätyttyä ilman erillistä irtisanomista, elleivät Osa-puolet sovi ennen vuokra-ajan päättymistä vuokra-ajan jatkamisesta.

6 Asuntojen vuokraus ja asukasvalintakriteerit

Vuokrauksen kohteena olevassa rakennuksessa sijaitsevia asuntoja saadaan käyttää vuokra-asuntoina vain siten kuin laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001; jäljempänä ”**Korkotukilaki**”) ja sen muutoksissa säädetään. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokrakohteen käytössä ja asukasvalinnassa kulloinkin voimassa olevia Varken n ohjeita, suosituksia ja määräyksiä, elleivät toimivaltainen viranomainen ja Vuokranantaja ole antaneet kirjallista lupaa poikkeamiseen.

Mikäli Vuokralainen rikkoo vuokrakohteen käytöstä ja asukasvalinnasta annettuja Korkotukilain säännöksiä tai Varken ohjeita, suosituksia ja määräyksiä, joiden osalta toimivaltainen viranomainen ei ole antanut lupaa poiketa, eikä Vuokralainen korjaa menettelyään 30 päivän kuluessa siitä, kun Vuokranantaja on huomauttanut asiasta Vuokralaista, on Vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Lisäksi Vuokralainen vastaa menettelyllään mahdollisesti Vuokranantajalle aiheutuneista vahingoista täysimääräisesti.

7 Vuokran määrä ja maksutapa

Vuokranantaja määrittää vuosittain kuukausittaisen vuokran ottaen huomioon Korkotukilain säädökset sekä Varken antamat ohjeet, suositukset ja määräykset ja perii Vuokralaiselta em. mukaisesti määrätyn omakustannusperusteisen vuokran.

Vuokraa määritettäessä tulee huomioida, että Korkotukilain 13 §:n mukaan vuokralaisilta saa perii asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän

kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuun luovutushintaan;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 4) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta kosta;
- 5) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;
- 6) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Vuokranantajan ohjeita vuokranmäärittämiseen ja omakustannusvuokran periaatteita Varken edellyttämin tavoin omissa vuokrasopimuksissaan. Mikäli Vuokralainen laiminlyö noudattaa edellä todettuja Vuokranantajan ohjeita ja omakustannusvuokranperiaatteita Varken edellyttämällä tavalla omissa vuokrasopimuksissaan, vastaa Vuokralainen menettelystään Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista täysimääräisesti.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan pankkitilille viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä. Viivästyskorko on korkolain (633/1982; muutokseen) mukainen.

Vuokra määritellään kullekin kalenterivuodelle vuosittain elokuun loppuun mennessä ja sitä peritään samansuuruisena seuraavan kalenterivuoden alusta kalenterivuoden loppuun saakka. Kuluneen vuoden toteutuneet kulut selvitetään seuraavan vuoden vuokralaskelmaa laadittaessa ja kuluneen vuoden mahdollinen yli- tai alijäämä otetaan osittain tai kokonaan huomioon seuraavan yhden tai useamman vuoden vuokrassa joko vuokraennakkona tai -saatavana. Vuokranantaja ja Vuokralainen pyrkivät yhteistyössä minimoimaan yli- ja alijäämän mahdollisesti aiheuttamat kohtuuttomat muutokset vuosittaiseen vuokratasoon.

Vuokranantajalla on oikeus varata tai käyttää ylijäämä Varken hyväksymään käyttötarkoitukseen, kuten rakennuksen korjaustoimintaan tai ylimääräisten lainanlyhennysten maksamiseen siten, kuin kulloinkin voimassa olevissa Varken antamissa ohjeissa, suosituksissa ja määräyksissä todetaan.

Mikäli Korkotukilakiin tulee vuokranmäärittelyyn liittyviä uudistuksia, niin osapuolet neuvottelevat niiden vaikutukset vuokran määrään.

8 Arvonlisävero

Vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralaisen maksamaan vuokraan sekä muihin tässä sopimuksessa mainittuihin Vuokranantajan Vuokralaiselta perimiin maksuihin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrakohdetta sosiaalihuoltolaissa ja arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen (ALVL 30 § ja ALVL 10 luku) tai muutoin arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla palautukseen oikeuttavaan toimintaan (130 §).

Mikäli Vuokralainen käyttää Vuokrakohdetta tai sen osaa arvonlisäveron vähennykseen

tai palautukseen oikeuttamattomalla tavalla tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa Vuokranantajalle veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä, on Vuokralainen velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle aiheutuvan vahingon täysimääräisesti.

9 Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sinä päivänä, kun Vuokranantaja luovuttaa vuokra-kohteen Vuokralaisen hallintaan.

10 Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa tiloja toiselle. Vuokranantajalla ei ole perusteita oikeutta olla antamatta lupaa. Edellä mainittu kielto koskee myös liikkeen luovutusta.

Edellä mainitusta poiketen Vuokralaisella on kuitenkin oikeus käyttää asuinhuoneistoja tai edelleen vuokrata niitä vuokrakohteen käyttötarkoituksen mukaisesti noudattaen Korkotukilain ja soveltuvien osin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä, Varken rahoituspäätöksen ja erityisryhmien investointiavustuspäätöksen ohjeita sekä Varken asukasvalinnan ohjeita. Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokrakohteen käyttötarkoituksen tulee olla aina myös voimassa olevan asemakaavan tai kiinteistölle haetun poikkeusluvan mukaista.

11 Vuokrakohteen hallinnointi

Vuokranantaja järjestää vuokrakohteen kiinteistöä koskevan hallinnon, kirjanpidon ja teknisen isännöinnin.

Vuokralaisen vastuulla on järjestää ja vasta asiakkaidensa vuokralaskutuksesta koko vuokrasopimuksen ajan. Vuokranmaksu määräytyy kalenterivuositain ko. vuoden tammi-kuusta alkaen kuluvaan vuoteen joulukuuhun. Vuokralainen ilmoittaa pyydettyä Vuokranantajalle asiakkailtaan perimänsä ja kokonaisvuokran (euroa/kk/ asiakas).

12 Vuokrakohteen ylläpito

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen rakenteista, rakenteista johtuvista vioista sekä koko vuokraohdetta palvelevien johtojen, putkistojen ja kanavien kunnossapidosta.

Mikäli vuokrakohteessa on Vuokranantajan vastuulle kuuluva vika tai puute, Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava Vuokranantajalle tai tämän edustajalle havaitsemistaan vioista tai puutteista (ensisijaisesti Vuokranantajan hallinnoiman huoltokirjan kautta). Vuokralaisella ei ole oikeutta tilata korjauksia Vuokranantajan lukuun, ellei kyse ole asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 2 luvun 21§:n tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun 2 luvun lain 18§:n mukaisista kiireellistä korjausta vaativista toimenpiteistä, joita ei voida siirtää aiheuttamatta suurempaa vahinkoa. Tuolloin Vuokralaisen tulee kuitenkin pystyä osoittamaan korjaustarpeen kiireellisyys sekä käytettyjen kustannusten määrä, kohtuullisuus ja tarpeellisuus.

Vuokranantaja päättää peruskorjauksista ja perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehtävistä peruskorjauksista ja parannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannusvaikutuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Vuokralaisen on hoidettava vuokrattuja tiloja huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Vuokranantajalle havaitsemistaan Vuokranantajan vastuulle kuuluvista vioista tai puutteista. Kiinteistölle on laadittu huoltokirja, jota Vuokralaisen tulee käyttää ja, jossa esitettyjä huoltoaikoja Vuokralaisen tulee noudattaa koko vuokrasuhteen ajan. Lisäksi Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että Vuokranantajalla on pääsy huoltokirjaan koko vuokrasuhteen. Huoltokirjan merkintöjen asianmukaisuus ja vuokratilassa tilassa suoritettujen töiden tarkistetaan osapuolten yhteisissä katselmuksissa.

Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista korjauksista sekä hankkimiensa laitteiden, rakennelmien ja järjestelmien ja pinnoitteiden ylläpidosta. Vuokralainen vastaa myös vuokrattujen tilojen ulkopuolella sellaisten laitteiden, rakennelmien, järjestelmien yms. vastaavien kunnossapidosta, mitkä palvelevat vain Vuokralaisen toimintaa. Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa kohdistuvista ja sen aiheuttamista kustannuksista kuten esim. viranomais määräysten aiheuttamista kiinteistöön tai vuokrattuihin tiloihin kohdistuvista korjaus- tai muutosvaatimuksista.

Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen siivouksesta ja ikkunoiden ja muiden lasien puhtaudesta. Vuokralainen vastaa vuokrattaviensa tilojen suojauksen ja vartioinnin järjestämisestä. Lisäksi Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvitsemiensa laitteiden, tietoliikennekaapelointien ja reitittimien ja vastaavien hankinnasta, uusimisesta ja ylläpidosta.

Osapuolten vastuunjaosta on tarkemmin sovittu liitteenä 2. olevassa vastuunjakotaulukossa.

Huolimatta siitä mitä ylläpidosta on sovittu, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista.

Mahdollisissa Vuokralaiselle kuuluvan rakennuksen hoidon, korjausten ja kunnossapidon laiminlyöntitilanteissa Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat huolto- ja korjaustoimet kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

13 Katselmuks

Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajat pitävät vähintään vuosittain kiinteistöllä katselmuksen (ylläpidon valvonta). Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus toimittaa kiinteistöllä muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle (ylläpidon valvontaa). Katselmusten yhteydessä laaditaan raportti kiinteistön kunnosta ja suorite-
tuista korjaus- ja muista vastaavista toimenpiteistä.

14 Vuokratalojen yhteishallinto

Mikäli vuokrakohteeseen tulee sovellettavaksi laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa (1169/2022), vastaa Vuokralainen lain mukaisen yhteishallinnon järjestämisestä ja toimii siten Vuokranantajan edustajana yhteishallintoon liittyvissä asioissa soveltuvin osin. Vuokralaisen tulee toimittaa Vuokranantajan tai valvontaviranomaisen niin vaatiessa selvitys lain edellytysten täyttämisestä.

15 Ennalta arvaamattomat syyt

Jos lainsäädännön muuttumisesta tai lain tulkinnan muuttumisesta taikka muusta ennalta arvaamattomasta syystä jokin tämän sopimuksen ehto todetaan pätemättömäksi tai siitä syntyy Vuokranantajan tai Vuokralaisen kannalta kohtuuttomia seuraamuksia, Osapuolet neuvottelevat sopimuksen muuttamisesta siten, että Sopimuksen alkuperäinen tarkoitus toteutuu.

16 Muutostyöt

16.1 Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia sekä asentaa varusteita ja laitteita edellyttäen, että niihin on etukäteen saatu Vuokranantajan kirjallinen suostumus ja että ne eivät vahingoita vuokrakohtetta/rakennusta ja täyttävät lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

Kirjallisessa luvassa muutostöistä sovitaan ainakin seuraavista seikoista:

- Mitä muutostöitä saa tehdä;
- Miten muutokset on toteutettava/valvottava;
- Kuka tekee muutokset;
- Korvataanko Vuokralaisen kustantamat muutostyöt
- Onko muutostyöt poistettava vuokrasuhteen päättyessä, onko jäljet siistittävä;
- Onko muutostyöt jätettävä vuokrakohteeseen (aina korvauksetta).

16.2 Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokrakohteessa ilmoitettuaan töistä etukäteen Vuokralaiselle.

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratussa tilassa tekemistään korjauksista vähintään viikkoa (1) ennen töihin ryhtymistä.

Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joita ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa Vuokralaisen toiminnalle. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa tällaisia töitä heti, mutta samalla Vuokranantajan on huolehdittava siitä, ettei töistä aiheudu Vuokralaisen toiminnalle kohtuutonta haittaa.

Olennaista haittaa vuokrakohteen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta (2) ennen töihin ryhtymistä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa tai irtisanoa sopimusta edellä tässä kohdassa mainittujen Vuokranantajan tekemien tai teettämien korjaus- tai muutostöiden vuoksi.

17 Vakuutukset

Vuokralainen vakuuttaa vuokrakohteessa olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralaisen ottama vakuutus ei vähennä Vuokralaiselle asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan tulevaa oikeutta saada korvausta. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokratussa tilassa harjoitettu toiminta on vakuutettu. Asukkailta tulee edellyttää kotivakuutusta, joka sisältää vastuuvakuutusosuuden ja kattaa myös mahdollisista vesivuodoista

syntyvät vahingot.

Vuokranantaja huolehtii kiinteistön vakuuttamisesta. Kiinteistössä on kiinteistön täysarvovakuutus, jonka kulut veloitetaan Vuokralaiselta kohdassa 7 (Vuokranmäärä ja maksutapa) esitetyn mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusyhtiön antamia suojeluohjeita.

18 Jätehuolto

Roskien ja jätteiden pidempiaikainen säilytys rakennuksessa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan annettujen lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralainen sitoutuu ja on velvollinen noudattamaan roskien ja jätteiden lajittelu- ja käsittelyohjeita ja vastaa kaikista niistä vahingoista, joita Vuokranantajalle aiheutuu, mikäli Vuokralainen laiminlyö em. velvollisuutensa. Roskien ja jätteiden säilytys vuokra-kohteen yleisissä ja yhteisissä tiloissa (mm. käytäväalueet, hissiaulat) ei ole sallittua. Vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä. Siitä aiheutuvat kustannukset peritään Vuokralaiselta vuokrassa kohdan 7 (Vuokran määrä ja maksutapa) mainitun mukaisesti. Normaalilla jätehuollolla tarkoitetaan sellaista jätettä, joka voidaan määrältään, ominaisuuksiltaan ja koostumukseltaan rinnastaa asumisessa syntyvään jätteeseen, jätehuollon järjestämisestä. Muusta jätehuollosta ja sen järjestämisestä, mukaan lukien vaarallinen jäte, vastaa Vuokralainen.

19 Tilojen turvallinen käyttö

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 omalta, myös henkilökuntansa ja asiakkaidensa osalta. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös asuntojen vuokralaiset noudattavat määräyksiä.

20 Järjestyssäännöt ja yleinen järjestys

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, että kaikki käyttäjät sitoutuvat noudattamaan vuokrakohdetta koskevia järjestyssääntöjä sekä kaikkia terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi säädettyjä lakeja, asetuksia, määräyksiä ja ohjeita.

21 Väestönsuojelu / Pelastussuunnitelma

Vuokralainen on vuokratuissa tiloissa ja vuokrakohteessa sekä muussa toiminnassaan pelastuslain (379/2011) mukaisesti velvollinen osaltaan ehkäisemään tulipalojen syttymistä ja muiden vaaratilanteiden syntymistä, varautumaan henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa, varautumaan tulipalojen sammuttamiseen ja muihin sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin Vuokralainen omatoimisesti kykenee ja ryhtymään toimenpiteisiin poistumisen turvaamiseksi tulipaloissa ja muissa vaaratilanteissa sekä toimenpiteisiin pelastustoiminnan helpottamiseksi. Vuokralaisen on lisäksi huolehdittava etukäteen laadituin selvityksin ja suunnitelmin ja niiden perusteella toteutetuilla toimenpiteillä, että vuokratuissa tiloissa asuvat ja hoidettavat henkilöt voivat poistua turvallisesti tulipalossa tai muussa vaaratilanteesta vuokratuista tiloista itsenäisesti tai avustettuna. Lisäksi Vuokralainen huolehtii tarvittavista pelastuslain edellyttämistä varautumistoimenpiteistä, joita tarvitaan henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa.

Vuokralainen on velvollinen laatimaan pelastussuunnitelman ja poistumisturvallisuusselvityksen pelastuslain ja -asetuksen mukaisesti ja vuokralainen sitoutuu huolehtimaan edellä mainittujen asiakirjojen asianmukaisesta päivittämisestä kulloinkin voimassa olevan pelastuslain mukaan. Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaisen laatiman pelastussuunnitelman ja poistumisturvallisuusselvityksen.

Vuokranantaja tai hänen edustajansa ja Vuokralainen huolehtivat yhteistyössä rakennuksessa yhteisesti tarvittavien pelastuslain edellyttämien toimenpiteiden suunnittelusta, joita tarvitaan varautumaan pelastustoimenpiteisiin ja kohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa.

22 Rakennuksen turvallisuus

Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, tai muuten rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä tai rakennuksen sisäisillä kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

Jos tavaraa säilytetään tämän määräyksen vastaisesti, eikä sitä poisteta viipymättä kehoituksen jälkeen, Vuokranantajalla on oikeus poistaa tavara Vuokralaisen kustannuksella.

23 Vuokranantajan huolehtimisvelvoite

Vuokranantajan tulee huolehtia siitä, että sen omat vuokralaiset noudattavat tämän sopimuksen kohdissa 16–19 sovittuja velvoitteita tilojen käytössä.

24 Poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Vuokrakohteessa Vuokralaista varten tehty ja Vuokralaisen kustantamat muutostyöt on tehty nimenomaan Vuokralaisen tarvetta varten eivätkä ne Osapuolten näkemyksen mukaan korota vuokrakohteen arvoa, eikä niitä siten vuokrasuhteen päättyessä korvata.

Vuokrakohteessa pidetään kaksi (2) kuukautta ennen poismuuttoa yhteinen katselmus, jossa todetaan vuokrakohteen tilojen kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia vuokrakohteen kunnon, vuokrakohteessa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse vuokrakohteesta ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta. Katselmuksessa Vuokralaisen vastuulle todetut virheet ja puutteet on korjattava muuttopäivään mennessä.

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokrakohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen vastaavassa kunnossa kuin vuokrasuhteen alkaessa. Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset. Vuokranantajalla on oikeus käyttää kustannusten kattamiseen Vuokralaisen mahdollisesti antamaa vuokravakuutta.

25 Verot ja julkishallinnon maksut

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan vuokrasuhteeseen

uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään ottaen kuitenkin huomioon, mitä edellä kohdassa 7 (Vuokran määrä ja maksutapa) on todettu.

26 Muut ehdot

Vuokralainen vastaa kaikkien vuokrakohteessa harjoittamansa toiminnan edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta. Vuokranantaja tarvittaessa myötävaikuttaa ja antaa valtuutuksen lupien hankkimiseen.

27 Sovellettava laki ja erimielisyydet

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tähän sopimukseen sovelletaan soveltuvien osin liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä.

Tähän sopimukseen ja sen tulkintaan liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Jos neuvotteluissa ei päästä sovintoon, riidat ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa, ensimmäisenä oikeusasteena.

28 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kumpikin osapuoli on allekirjoittanut vuokrasopimuksen.

29 Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti sähköisestä allekirjoituksesta ilmenevässä paikassa ja ajankohtana. Sähköisesti allekirjoitetulla vuokrasopimuksella on sama oikeudellinen merkitys, kuin paperiversiolla.

Paikka

Aika

/ 2026

MVH-Tammi Oy ja MVH-Jalava Oy

Mika Laukia, toimitusjohtaja

Pirkanmaan hyvinvointialue

Ari Kulmala, tilahallintajohtaja

Liitteet

1. Kohteen asemapiirros ja pohjakuva
2. Vastuunjakotaulukko