

Vuokrasopimus

1 Osapuolet

1.1 Vuokranantaja

MVH-Palveluasunnot Oy, jonka osoite on Kasarmikatu 36, 00130 Helsinki

y-tunnus: 3143129-2

Yhteyshenkilö: Kimmo Vanhala (kimmo.vanhala@mvh.fi) (p. 050 3804418)

(jäljempänä ”**Vuokranantaja**”)

1.2 Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue, jonka osoite on PL 272, 33101 Tampere

y-tunnus: 3221308-6

Yhteyshenkilö: Juhapekka Hirvimäki (vuokraus@pirha.fi)

(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Jäljempänä Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat yhdessä ”**Osapuolet**” ja erikseen ”**Osapuoli**”.

2 Tausta

Vuokranantaja rakennuttaa kerrostalon, joihin tulee vuokra-asuntoja sekä sosiaali- ja terveysalan palvelutiloja. Vuokranantaja vuokraa tällä vuokrasopimuksella Vuokralaiselle mainitun rakennuksen ja vuokralainen edelleen vuokraa asunnot ARA:n asukasvalintakriteerit täyttävälle asukkaille.

Vuokranantaja rakennuttaa tilat Vuokralaisen käyttöön osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien ja tämän sopimuksen liitteenä 1. olevien pohjapiirrosten mukaisesti.

3 Vuokrakohde

Vuokrakohde käsittää asuinkerrostalon. Vuokrakohde sijaitsee osoitteessa Melartininkatu 7, 38200 Sastamala.

Vuokrakohteeseen tulee vuokrattavia asuinhuoneistoja yhteensä 41 kpl. Asuntojen koko on noin 30–40 m².

Vuokrattujen tilojen pinta-ala on noin 2365 brm². Vuokrattujen tilojen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty pelkästään pinta-alaa.

4 Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokrakohdetta tulee käyttää vuokra-asuntoina Vuokranantajan saaman ARA:n 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.

Vuokrakohteen valmistuttua Vuokralainen hyväksyy vuokrakohteen tilat Vuokralaisen käyttötarkoitukseen soveltuviksi.

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

5 Vuokrakohteen rakentaminen ja luovutus

Vuokranantaja rakennuttaa vuokrakohteen ja vuokrakohte luovutetaan Vuokralaiselle, kun (i) vuokrakohte on rakennettu valmiiksi tämän Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti, (ii) viranomaiset ovat hyväksyneet tilat käyttöön otettavaksi ja (iii) Vuokralainen on vastaanottanut vuokrakohteen. Vuokralainen on velvollinen vastaanottamaan vuokrakohteen, kun Osapuolet ovat yhdessä tarkastaneet vuokrakohteen ja todenneet sen vastaavan tässä sopimuksessa ja sen liitteissä sovittua. Osapuolet vahvistavat Vuokrakohteen vastaanottamisen ja vuokra-ajan alkamisen kirjallisesti.

Vuokranantaja pitää Vuokralaisen tietoisena rakennushankkeen edistymisestä ja siihen mahdollisesti liittyvistä Vuokralaisen asemaan vaikuttavista seikoista. Vuokralaisella on lisäksi halutessaan oikeus nimetä kustannuksellaan rakennustöiden valvoja ja/tai vuokralaisen erikseen nimeämä muu edustaja, joilla tulee olla oikeus osallistua haluamassaan laajuudessa työmaakokouksiin ja katselmuksiin.

Vuokranantaja vastaa hankkeen rakennusaikana niiden vastuiden ja velvoitteiden täyttämistä, jotka maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132, muutoksineen) mukaan kuuluvat rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

6 Vuokralaisen vaatimat muutokset rakennusvaiheessa

Vuokralainen voi esittää, että Vuokranantaja toteuttaa Vuokralaisen toiveita vastaavia muutoksia vuokrakohteeseen ("Lisä- ja muutostyöt"). Lisä- ja muutostyöt on tässä vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä sovitusta laatusastasta poikkeava tai sen ylittävä Vuokralaisen toiveesta johtuva muutos, jonka suunnittelee ja toteuttaa urakoitsija. Tällaiset Vuokralaisen Lisä- ja muutostyöt suoritetaan aina Vuokralaisen kustannuksella, ja niistä on sovittava Vuokranantajan kanssa

etukäteen. Lisä- ja muutostyöt ovat mahdollisia vain liitteissä sovitun lähtötietoaikataulun mukaisissa puitteissa, ellei erikseen toisin sovi.

Mikäli vuokrakohteen arvioitu valmistumisaika viivästyy Vuokralaisen tilaamien lisä- ja muutostöiden takia, säilyy Vuokralaisen velvollisuus alkaa maksamaan vuokraa alkuperäisen arvioidun valmistumisajan mukaan. Selvyiden vuoksi todetaan, että jos hanke on jo viivästynyt aiemmin tai viivästyy Vuokranantajan urakan lisä- ja muutostöiden vuoksi, vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vasta tästä uudesta valmistumisajasta lukien.

Mikäli Vuokranantaja/urakoitsija katsovat, etteivät vuokralaisen antamat lähtötiedot Lisä- ja muutostöiden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi ole riittäviä, pyytää Vuokranantaja ja/tai urakoitsija havaittuaan puutteellisuuden Vuokralaiselta täsmennystä näihin lähtötietoihin. Vuokralaisen on täydennettävä antamia lähtötietoja kirjallisesti 15 arkipäivän kuluessa tätä koskevan pyynnön vastaanottamisesta.

Vuokranantaja tai urakoitsija voi pyytää erillisen Lisä- ja muutostöiden katselmuksen, mikäli Lisä- ja muutostyön laajuus tai luonne sitä vaatii. Vuokralaisen tulee osallistua katselmukseen.

7 Vuokra-aika

Sopimus on määräaikainen ja on voimassa 25 vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Sopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisella ja hallinta luovutetaan vuokralaiselle arvion mukaan 1.4.2025. Tämä ajankohta voi muuttua muun muassa rakennusluvasta, ARA:n korkotukilainapäätöksestä ja investointiavustuspäätöksestä johtuen ja Vuokranantaja tulee ilmoittamaan hallinnanluovutusajankohdan kolmen (3) kuukautta ennen hallinnan luovutusta.

Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta 5 vuoden mittaisen jatkokauden ajan. Jos Vuokralainen haluaa käyttää oikeuttaan jatkokauteen, siitä tulee ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti 12 kuukautta ennen edellä mainittua 25 vuoden määräajan päättymistä. Vuokralaisen on siten ilmoitettava halukkuudestaan käyttää oikeuttaan jatkokauteen viimeistään 31.4.2049. Vuokralaisella on tämän jälkeen oikeus 2 kertaa 5 vuoden mittaiseen jatkosopimuskautteen. Vuokralaisen on ilmoitettava halukkuudestaan käyttää oikeuttaan jatkokauteen viimeistään 12 kuukautta ennen kunkin sopimuskauden päättymistä.

8 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”) säädetään. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokrakohteen käytössä ja asukasvalinnassa kulloinkin voimassa olevia ARA:n ohjeita, suosituksia ja määräyksiä, elleivät toimivaltainen viranomainen ja Vuokranantaja ole antaneet kirjallista lupaa poikkeamiseen.

Mikäli Vuokralainen rikkoo edellä tässä kohdassa mainittua, on Vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

9 Vuokran määrä ja maksutapa

Vuokranantaja määrittää kuukausittaisen vuokran ottaen huomioon Korkotukilain säädökset sekä ARA:n antamat ohjeet, suositukset ja määräykset ja perii Vuokralaiselta em. mukaisesti määräytyvän omakustannusperusteisen vuokran.

Vuokraa määritettäessä tulee huomioida, että Korkotukilain 13 §:n mukaan vuokralaisilta saa periä 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 sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuihin luovutushintoihin;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 4) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;
- 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 ARA:n edellyttämällä tavalla omissa vuokrasopimuksissaan. Vuokralaisen laiminlyönneistä Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista vastaa Vuokralainen.

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

Vuokra määritellään kullekin kalenterivuodelle vuosittain lokakuun 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. Vuokraa määritettäessä huomioidaan kohdassa 3) tarkoitettuina asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista aiheutuneina kuluina Vuokralaiselle toteutuman mukaan aiheutuneet asuntojen vuokraus- ja hallinnointikulut. Ensimmäisen vuoden osalta asuntojen vuokraus- ja hallinnointikulut huomioidaan Vuokralaisen arvion mukaisina. Vuokranantaja ja Vuokralainen pyrkivät yhteistyössä minimoimaan yli-

ja alijäämän mahdollisesti aiheuttamat kohtuuttomat muutokset vuosittaiseen vuokratasoon.

Vuokrakohteen huoneistoissa on huoneistokohtaiset sähkömittarit ja Vuokralainen tekee sähkösopimuksen energiayhtiön kanssa ja vastaa tästä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantajalla on myös oikeus varata tai käyttää ylijäämä muuhun ARA:n hyväksymään käyttötarkoitukseen kuten rakennuksen korjaustoimintaan tai ylimääräisten lainanlyhennysten maksamiseen ottaen kuitenkin huomioon myös ARAn antamat ohjeet, suositukset ja määräykset.

10 Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sinä päivänä, kun vuokrakohte luovutetaan vuokralaisen hallintaan.

11 Arvonlisävero

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

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrakohtetta sosiaalihuoltolain ja arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen (30 § ja 10 luku) tai arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla palautukseen oikeuttavaan toimintaan (130 §).

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat Vuokralaisen em. veloitteen rikkomisesta tai siitä, että Vuokralainen muulla sopimusrikkomuksellaan tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä.

12 Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa tiloja toiselle. 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 soveltuvaa huoneenvuokrasta annetun lain säännöksiä, ARA:n rahoituspäätöksen ja erityisryhmien investointiavustuspäätöksen ohjeita sekä ARA:n asukasvalinnan ohjeita.

Vuokralaisella on myös oikeus siirtää vuokraoikeus sosiaali- ja terveydenhuollon lakisäätteisessä järjestämisvastuussa olevalle taholle ilmoittamalla tästä kirjallisesti Vuokranantajalle.

13 Vuokrakohteen ylläpito

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

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen tavanomaisista hoito-, huolto- ja korjaustoimenpiteistä.

Mikäli vuokrakohteessa on Vuokranantajan vastuulle kuuluva vika tai puute, Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava Vuokranantajalle tai tämän edustajalle puutteesta. Vuokralaisella ei ole oikeutta tilata korjauksia Vuokranantajan lukuun, ellei kyse ole LHVL 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 kohtuullisuus ja tarpeellisuus. Lähtökohtana korjauksissa on kuitenkin se, että korjauksen tilaaja maksaa korjauslaskun.

Vuokranantaja päättää perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehtävistä perusparannuksista, 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.

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. viranomaismääräysten 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 tietoliikennekaapelointien ja reitittimien ja vastaavien hankinnasta, uusimisesta ja ylläpidosta.

Osapuolten vastuunjaosta on tarkemmin sovittu liitteenä 3. olevassa vastuunjakotaulukossa.

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

14 Vuokratalojen yhteishallinto

Mikäli vuokrakohteeseen tulee sovellettavaksi laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990), 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 täyttämistä.

15 Ennalta arvaamattomat syyt

Jos lainsäädännön muuttumisesta tai lain tulkinnan muuttumisesta taikka muusta ennalta arvaamattomasta syystä sopimuksen ehto todetaan pätemättömäksi tai 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 ovat toteutettava/valvottava;
- Kuka tekee muutokset;
- Korvataanko Vuokralaisen kustantamat muutostyöt
- Onko muutostyöt poistettava vuokrasuhteen päättyessä, onko jäljet siistittävä;
- Onko muutostyöt jätettävä vuokrakohteeseen (korvauksetta).

16.2 Vuokranantajan muutostyöt

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

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratilassa tekemistään korjauksista vähintään viikkoa ennen töihin ryhtymistä.

Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa Vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava siitä, ettei Vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Olennaista haittaa vuokrakohteen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta 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 vuokraohteessa 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.

Vuokranantaja huolehtii kiinteistön vakuuttamisesta. Kiinteistössä on kiinteistön täysarvovakuutus, jonka kulut veloitetaan Vuokralaiselta kohdassa 9 (Vuokran määrä 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. Roskien ja jätteiden säilytys vuokraohteen yleisissä ja yhteisissä tiloissa (mm. käytäväalueet, hissiaulat) ei ole sallittua. 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.

Vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä. Siitä aiheutuvat kustannukset peritään Vuokralaiselta vuokrassa kohdan 9 (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 ja asukkaat sitoutuvat noudattamaan 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 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. Vuokralainen on velvollinen tutustumaan vuokrakohteen pelastussuunnitelmaan ja pyydettyään nimeämään turvallisuudesta vastaavat henkilöt. Mikäli vuokralainen on pelastuslain ja -asetuksen mukaisesti velvollinen laatimaan pelastussuunnitelman, vuokralainen sitoutuu huolehtimaan sen asianmukaisesta laadinnasta.

Vuokralainen on asuinhuoneistojen osalta huolehdittava, että viranomaisten määräämät tai säädöksissä vaaditut huoneiston haltijan vastuulla olevat sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet ja hälytyslaitteet sekä muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet, poistumisteiden opasteet ja turvamerkinnät ovat toimintakunnossa, siten kuin pelastuslaissa säädetään tai pelastustoimesta vastaava ministeriö määrää.

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 kehotuksen jälkeen, Vuokranantajalla on oikeus poistaa tavara Vuokralaisen kustannuksella.

23 Vuokranantajan huolehtimisvelvoite

Vuokranantajan tulee huolehtia siitä, että sen omat vuokralaiset noudattavat tämän sopimuksen kohdissa 18–22 sovittuja velvoitteita tilojen käytössä.

24 Poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Vuokrakohteessa Vuokralaista varten tehdyt ja Vuokralaisen kustantamat muutostyöt on tehty nimenomaan Vuokralaisen

tarvetta varten eivätkä ne Osapuolten näkemyksen mukaan korota vuokraohteen arvoa, eikä niitä siten vuokrasuhteen päättyessä korvata.

Vuokraohteessa pidetään kaksi kuukautta ennen poismuuttoa yhteinen katselmus, jossa todetaan vuokraohteen tilojen kunto. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia vuokraohteen kunnan, vuokraohteessa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse vuokraohteesta ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta. Katselmuksessa vuokralaisen vastuulle todetut virheet ja puutteet on korjattava muuttopäivään mennessä.

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokraohteen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. 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 9 (Vuokran määrä ja maksutapa) on todettu.

26 Muut ehdot

Vuokralainen vastaa kaikkien vuokraohteessa 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 soveltuvin osin lakivuokrauksesta annetun lain (481/1995) 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, Sopimuskappaleet

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, mutta raukeaa kuitenkin seuraamuksitta, mikäli vuokranantaja ei ole saanut ARA:lta tarvittavaa rahoituspäätöstä ja vuokranantajan hallitus ei ole

myöntänyt hankkeelle aloituslupaa sekä, mikäli vuokralaisen asiaa koskevan toimivaltaisen toimielimen päätös ei ole saanut lainvoimaa. Edellä mainitut ehdot tulee täyttyä 30.4.2024 mennessä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Paikka

Aika

MVH-PALVELUASUNNOT OY **VUOKRALAINEN**

Liitteet

Liite 1: Pohjapiirustus, josta ilmenee vuokrakohde

Liite 2: Asemapiirustus

Liite 3: Lainanlyhennysohjelma