

# VUOKRASOPIMUS

## Sopimusosapuolet

### Vuokranantaja

Tampereen Kotilinnasäätiö sr (jäljempänä Vuokranantaja)  
Puutarhakatu 8 A, 33210 Tampere  
Y-tunnus: 0155582-5

Yhteyshenkilö:

### Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue (jäljempänä Vuokralainen)  
PL 272, 33101 Tampere  
Y-tunnus: 3221308-6

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

## Vuokrattava tila

Tämä sopimus koskee osoitteessa Voionmaankatu 44 B, 33300 Tampere sijaitsevan asuinrakennuksen tiloja.

Sopimuksen liitteenä vuokrakohdetta tarkentavat piirustukset seuraavasti:

|         |              |
|---------|--------------|
| Liite 1 | Pohjakuvat   |
| Liite 2 | Asemapiirros |

## Sopimuksen voimaantulo, vuokra-aika ja irtisanominen

Tämä sopimus tulee voimaan ja vuokra-aika alkaa 1.10.2026. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi voimassa siten, että molemminpuolinen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta.

## Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Vuokra määritetään omakustannusperiaatteen mukaisesti (korkotukilaki 604/2001 13 §; aravarajoituslaki (1190/1993 7 §)). Vuokrasopimuksen voimaan tullessa vuokrat ovat seuraavat:  
ylläpitovuokra 13 395,10 euroa kuukaudessa ja

pääomavuokra 23 869,19 euroa kuukaudessa.  
Lisäksi kohteen saunaosaston osalta peritään erillisenä  
käyttökorvauksena 1000 euroa kuukaudessa.

Vuokrakohteessa toteutetaan ennen vuokrasuhteen alkua vuokralaisen  
toiveiden mukaisia muutostöitä erillisen sopimuksen mukaisesti.  
Muutostöiden kustannukset (enintään 150 tuhatta euroa) peritään  
vuokralaiselta toteutuneiden kustannusten mukaisesti siten, että ne  
maksetaan 12 erässä ajalla 1.10.2026 – 30.9.2027.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.  
Vuokranantaja hakeutuu kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta  
arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle rakennuksen osalta  
tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä vastaavan määrän, mikäli  
vuokranantaja joutuu tarkistamaan arvonlisäverovähennyksiä ja  
palauttamaan osan tehdyistä vähennyksistä vuokralaisen irtisanottua  
sopimuksen päättymään ennen kuin tarkistuskausi on päättynyt.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen  
määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut lisätään vuokraan.

## Vuokra

### Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostuu korkotukilain (604/2001) 13 § mukaan  
kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista  
varten otetuista lainoista. Vuokralainen sitoutuu maksamaan  
Vuokranantajalle omakustannusperiaatteeseen pohjautuen määritettyä  
pääomavuokraa.

Kultakin vuodelta perityt pääomavuokran mahdolliset yli- tai alijäämät  
otetaan huomioon tulevien vuosien vuokraa määritettäessä.

### Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan  
ylläpitovuokraa, jolla katetaan vuokranantajalle kiinteistön ylläpidosta  
johtuvat kulut (Korkotukilaki (604/2001) 13 §). Vuokralainen maksaa  
ylläpitovuokran pääomavuokran yhteydessä.

Ylläpitovuokran veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön  
ylläpitokuluista kullekin vuodelle laadittuun talousarvioon.

Kultakin vuodelta perityt ylläpitovuokran mahdolliset yli- tai alijäämät otetaan huomioon tulevien vuosien vuokraa määritettäessä.

Vuokranantaja vastaa niistä koneista, kalusteista ja laitteista, jotka kiinteästi kuuluvat kiinteistöön vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokralainen vastaa vuokraamassaan tilassa itse hankkimiansa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta kustannuksellaan sekä niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

Vuokralainen tekee kiinteistöä koskevat tietoliikenne-, telepalvelu-, siivous-, turvallisuus-, vartiointi- yms. sopimukset sekä vastaa näistä seikoista aiheutuvista kustannuksista.

## Vuokranmaksu

Pääomavuokra ja ylläpitovuokra maksetaan etukäteen kuukausittain vuokranantajan pankkitilille viimeistään kuukauden viidentenä (5.) päivänä. Mikäli kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, voidaan maksu suorittaa sitä seuraavana ensimmäisenä pankkipäivänä.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

## Vuokran tarkistaminen

Kohteen vuokranmääritys perustuu korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä säädettyyn omakustannusperiaatteeseen. Vuokran määrä määritellään vuosittain aina jokaisen vuoden lokakuun loppuun mennessä ja sitä peritään samansuuruisena seuraavan kalenterivuoden ajan. Ensimmäinen vuokrantarkistus tehdään vuoden 2028 alusta. 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. Vuokranantajalla on myös oikeus varata tai käyttää ylijäämä korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla.

## Vuokratilan käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi ikääntyvien yhteisölliseen asumiseen. Vuokralainen vuokraa tilat edelleen asukkaille.

Vuokralainen sitoutuu hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti ja on velvollinen noudattamaan asemakaavamääräyksiä ja kaupungin järjestyssäännöissä olevia tai muita voimassa olevia määräyksiä sekä huolehtimaan vuokrakohteen osalta niistä asioista, mitä terveyden, järjestyksen, siisteyden ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

Vuokralainen hankkii kaikki toimintansa edellyttämät viranomaisten luvat ja vastaa niiden noudattamisesta sekä niiden aiheuttamista toimenpiteistä ja kustannuksista.

## Muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-aikana vuokratuissa tiloissa kustannuksellaan muutostöitä hankittuaan niille ensin vuokranantajan kirjallisen hyväksymisen. Samalla sovitaan siitä, onko vuokralaisen palautettava tilat muutostöiden osalta kustannuksellaan siihen kuntoon, kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa. Muutostyöksi ei katsota vuokralaisen teettämiä vähäisiä ylläpitokorjauksia.

Muutokset jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä.

## Laite- ja irtaimistohankinnat

Vuokralaisella on oikeus hankkia ja asentaa kustannuksellaan mahdollisia toiminnassa tarvitsemiaan koneita ja laitteita. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan yllä mainittujen laitteiden huollosta ja korjauksista ja mahdollisesta uusimisesta vuokrakauden aikana.

Kiinteistöön kiinteästi asennettavat koneet ja laitteet jäävät kiinteistön omistajan haltuun vuokra-ajan päättyessä ilman erilliskorvausta. Vuokranantaja vastaa näiden huollosta ja korjauksesta sekä uusimisesta kustannuksellaan.

## Vuokrakohteen ylläpito- ja korjaustyöt

Vuokranantajan ja vuokralaisen hoito- ja ylläpitovastuu määräytyy liitteenä olevan ylläpidon vastuunjakotaulukko mukaisesti.

### Vuokranantajan velvoitteet

Vuokranantaja järjestää ja kustantaa vastuunjakotaulukon vuokranantajalle kuuluvat ylläpitokorjaukset ja hankinnat. Kustannukset em. töistä ja velvoitteista sisältyvät vuokraan.

### Vuokranantajan ja vuokralaisen yhteiset velvoitteet

Vuokranantaja huolehtii vastuunjakotaulukon mukaisista kiinteistöhoito- ja ylläpitotöistä. Kiinteistöhoidosta aiheutuneet kustannukset sisältyvät vuokralaiselta perittävään ylläpitovuokraan.

Vuokranantajalla on oikeus vaatia pidettäväksi kiinteistöllä katselmuksia, joissa määritellään ja dokumentoidaan kiinteistön

teknisen kunnan tasoa sekä määritellään normaalin kulumisen ylittävä osuus. Vuokralaisella on velvollisuus osallistua katselmuksiin omalla kustannuksellaan.

Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus pitää kiinteistöllä katselmuksia muulloinkin ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Vuokralaisella on oikeus osallistua katselmuksiin kustannuksellaan.

## Vuokralaisen velvoitteet

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vastuunjakotaulukon mukaisista vuokralaiselle kuuluvista vastuista ja velvoitteista.

## Vuokralaisen mainoskilvet

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää talon seinään tai muihin paikkoihin sellaisia kilpiä, markiiseja tms., joiden kiinnittämiseen tarvitaan viranomaisen lupa. Muita merkkejä, kilpiä yms. vuokralainen saa kiinnittää tilojensa yhteyteen siten, että ne eivät haittaa muuta toimintaa kiinteistössä. Vuokralainen sitoutuu pitämään moitteettomassa kunnossa kaikki asentamansa kilvet ja laitteet sekä välittömästi poistamaan ne niiltä osin kuin ne ovat käyneet tarpeettomiksi.

## Vakuuttaminen ja vaaranvastuu

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistö on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai alivuokralaisten hallitsemaalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokralainen vakuuttaa omalla kustannuksellaan kohteessa olevan omaisuutensa vesi- ja palovahinkojen varalta, ilkivaltaa ja murtoja vastaan, huolehtii liiketoimintansa keskeytysvakuutuksesta sekä pitää vakuutukset voimassa koko vuokrasuhteen ajan.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi- ja viemäri vahingot, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvat häiriöt tai tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkivallasta aiheutuvia vahinkoja.

## Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa

jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin vuokranantajalta. Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Tällaisista töistä on etukäteen ilmoitettava kohtuullisessa ajassa vuokralaiselle tai sovittava töiden ajankohdasta vuokralaisen kanssa.

Edellä mainittu koskee myös yhteisesti sovittuja muutostöitä, joita tehdään vuokralaisen jo käyttäessä kiinteistön tiloja.

## Tilojen luovutus vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päättyttyä viimeistään lain mukaiseen muuttopäivään mennessä luovuttamaan tilat siinä kunnossa kuin ne olivat tämän vuokrasopimuksen alkaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen ei ole kuitenkaan velvollinen poistamaan sellaisia vuokrakauden kuluessa rakennuksen ainesosaksi tulleita investointeja, jotka ovat sellaisenaan käytettävissä tavanomaisessa toiminnassa.

Vuokralainen huolehtii huoneistossa olleiden kalusteiden, koneiden ja/tai laitteiden tai muiden vastaavien poistamisesta syntyneiden kiinnitysjälkien paikkaamisesta ja siistimisestä sekä mahdollisesti epäsiistiksi jääneiden seinien, lattioiden ja kattojen maalaamisesta tai kunnostamisesta, kuitenkin ottaen huomioon normaalin kulumisen.

Vuokralaisen huoneistoon asentamat laitteistot ja kalusteet, joita vuokralainen ei poista eikä vuokranantajakaan vaadi poistettavaksi, siirtyvät vuokranantajan omaisuudeksi korvausta vuokra-ajan päättyttyä.

Vuokralaisen tulee toimittaa kiinteistön kaikki avaimet vuokranantajan kanssa sovittuun paikkaan. Ellei kaikkia avaimia palauteta tai vuokralaisen henkilökunnalle on teetetty uusia avaimia, joita ei ole palautettu, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle kaikkien vuokrattujen tilojen ja kiinteistön mahdollisten muiden lukkojen uudelleensarjoittamisesta aiheutuvat kustannukset.

## Sähkön mittaus ja laskutus

Vuokralainen tekee vuokrattuja tiloja koskien sähköntoimitussopimuksen ja vastaa sen kustannuksista. Vuokranantaja vastaa rakennuksen teknisten aputilojen ja muiden vastaavien tilojen sähkökustannuksista.

## Maksu vedestä ja jätevedestä

Vuokranantaja maksaa kiinteistössä käytetyn veden ja jäteveden ja niiden hankinnan aiheuttamat kustannukset. Vuokranantaja veloittaa kulut vuokralaiselta mittauksen mukaan kerran vuodessa.

## Lämmityskulujen korvaus

Vuokranantaja maksaa kiinteistössä käytetyn lämmitysenergian ja sen hankinnan aiheuttamat kustannukset.

## Jätteet ja jätehuolto

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen käyttäjien kiinteistölle tuomista ja/tai siellä aikaansaamien, lajiteltujen sekajätteiden poiskuljetuksesta.

Vuokralainen vastaa toiminnastaan mahdollisesti syntyvän ongelmajätteen tai muun erikoisjätteen loppukäsittelystä ja niiden aiheuttamista kaikista kustannuksista.

## Erimielisyyden ratkaisu

Elleivät sopijapuolet kykene ratkaisemaan tästä sopimuksesta, sen toteuttamisesta tai tulkinnasta syntyviä erimielisyyksiä keskinäisin neuvotteluin, sopimuksesta aiheutuvat riidat jätetään Pirkanmaan käräjäoikeuden ratkaistaviksi ensimmäisenä oikeusasteena.

## Vuokrasopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen yhteisöllisen asumisen asukkaille.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan asuntojen edelleen vuokrauksessa korkotukilain säädöksiä, valtioneuvoston vahvistamia perusteita sekä Varken antamia ohjeita korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoista ja lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa (1160/2022).

Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä voidaan korkotukilain mukaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä esim. silloin, kun hakija tarvitsee terveydentilansa tai muun elämänhallintaansa liittyvän seikan vuoksi muuta erityistä hoitoa ja/tai tukea.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen kolmannelle osapuolelle vuokranantajan kirjallisella suostumuksella. Vuokranantajan kieltäytyessä suostumuksen

antamisesta vuokrasopimuksen siirtoon on kieltäytyminen perusteltava ja asiasta on vuokralaisen vaatimuksesta neuvoteltava.

## Vuokranantajalle toimitettavat tiedot

Vuokranantajalla on oikeus saada ne vuokralaisia koskevat tiedot, jotka korkotukilainaehdoissa ja Varken asukasvalintaohjeissa edellytetään.

Lain mukaan kiinteistön omistajana toimiva Vuokranantaja vastaa siitä, että ensivuokralaiset noudattavat omakustannusperiaatetta asukkailta perimäänsä vuokraa määritettäessä. Vuokralaisen on Vuokranantajan pyynnöstä toimitettava viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluttua pyynnöstä, Vuokranantajan pyytämät tiedot liittyen asukkailta perityn vuokran määrään.

## Vuokrasopimuksen voimaantulo

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan 1.10.2026.

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä.

Tampereen Kotilinnasäätiö sr.

Pirkanmaan hyvinvointialue

---

Atanas Aleksovski  
toiminnanjohtaja

---

Ari Kulmala  
tilahallintojohtaja

## LIITTEET

- |         |                     |
|---------|---------------------|
| Liite 1 | Pohjakuvat          |
| Liite 2 | Asemapiirros        |
| Liite 3 | Vastuunjakotaulukko |