

VUOKRASOPIMUS

xx.10.2025

Vuokranantaja	Parkanon Rantakoto ry, Y 0136328-4 Niementie 2 39700 PARKANO Jäljempänä "Vuokranantaja" tai "Rantakoto"
Vuokralainen	Pirkanmaan hyvinvointialue, Y 3221308-6 PL 272 33101 TAMPERE Jäljempänä "Vuokralainen" tai "Pirha"
Vuokrakohde	Vuokrakohde on Parkanon kaupungissa osoitteessa Niementie 2 sijaitsevat Palvelukeskus, kehitysvammaisten ohjatun asumisen yksikkö Niittykoti ja tehostetun palveluasumisen yksikkö Nummikoti, yhteispinta-alaltaan 2.385 m². Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi vanhusten, vammaisten tai sellaisten henkilöiden, jotka muiden syiden vuoksi eivät voi asua tavallisessa vuokra-asunnossa, asumiseen ja siihen liittyvään palvelutuotantoon. Vuokralainen ottaa Vuokrakohteen vastaan sellaisena, kuin se Vuokra-ajan alkaessa on. Kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, kuvista ja hyväksynnästä vastaa Vuokralainen. Vuokrakohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra määräydy pinta-alaperusteisesti. Pohjakuva vuokrattavista tiloista on tämän sopimuksen liitteenä 1.
Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa 1.1.2026 ja vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana irtisanomisajan ollessa kaksitoista (12) kuukautta. Tämä sopimus tulee voimaan molempien osapuolten allekirjoituksin.
Vuokra	Tiloista perittävä vuokra jakautuu hoitovuokraan ja investointivuokraan. Hoitovuokra 1.1.2026 lukien sopimukseen kuuluvien tilojen hoitovuokra on 34 000 € kuukaudessa. Vuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä perusindeksin määräytyessä 31.10.2025 vahvistetun indeksin mukaan. Vuosittaisen indeksin vertailuindeksi on korotusvuotta edeltävän vuoden lokakuun viimeisen arkipäivän mukainen elinkustannusindeksi. Vuokranantajan tulee vahvistaa seuraavan vuoden vuokra Vuokralaiselle viimeistään vuokravuotta edeltävän joulukuun 15.päivä. Hoitovuokralla on tarkoitus kattaa kiinteistöjen vuosittaiset kustannukset, pois lukien sähkö ja vesi, jotka jäävät Vuokralaisen kustannettavaksi.

Investointivuokra

Investointivuokralla on tarkoitus kattaa vuokrakohteen vaatimat korjausinvestoinnit. Korjausinvestointien tarpeet kartoitetaan kunkin vuoden toukokuussa osapuolten yhteisellä katselmuksella. Katselmuksen jälkeen laaditaan kunkin vuoden kesäkuun loppuun mennessä osapuolten yhteinen korjausinvestointisuunnitelma, siihen liittyvä aikataulu ja vahvistetaan investointiin liittyvän investointivuokran määrä ja maksuaikataulu.

Kaudelle 1.1.2026-31.12.2026 vahvistetun investointivuokran määrä on 1 804 € kuukaudessa ja sillä katetaan vuokrakohteen kuntoon liittyvät FCG:n laatiman erillisen selvityksen mukaiset kuntotutkimukset.

Sekä hoitovuokraan että investointivuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, allekirjoitushetkellä 25,5 %.

Arvonlisävero

Vuokranantaja hakeutuu vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta vuokrasuhteen alusta lukien ja Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolain 30 § ja 10 luvussa määritellyllä tavalla tai 130 § määriteltyn kuntopalautukseen oikeuttavaan toimintaan. Mahdollisesta arvonlisäveron vähennyksen palauttamisesta tämän vuokrasuhteen päättyessä vastaa Vuokralainen.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan kuukausittain kunkin kuukauden 5. päivä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

Erääntyneelle erälle peritään lakisääteinen viivästyskorko eräpäivää seuraavasta päivästä lukien.

Kohteen käyttö

Vuokralainen vastaa siitä, että kohdetta käytetään vain vanhusten, vammaisten tai sellaisten henkilöiden, jotka muiden syiden vuoksi eivät voi asua tavallisessa vuokra-asunnossa, asumiseen ja siihen liittyvään palvelutuotantoon (ARA vaatimukset). Aviopuolisot voivat tulla kysymyksen, kun molemmat tai toinen puolisoista täyttää edellä mainitut vaatimukset.

Vuokralainen on tietoinen kiinteistöön kohdistuvasta RAY/STEA:n takaisinmaksuvelvollisuudesta, mikäli kohteen käyttötarkoitus muuttuu. Mikäli em. takaisinmaksu realisoituu Vuokralaisen toimista johtuen, sitoutuu Vuokralainen korvaamaan tästä aiheutuneet kustannukset täysimääräisesti Vuokranantajalle.

Vuokralainen on omalta osaltaan velvollinen huolehtimaan vuokrakohteen säilymisestä vähintään siinä kunnossa kuin kohde oli vuokrasopimuksen alussa lukuun ottamatta luonnollista kulumista. Merkitään kuitenkin, että Vuokranantaja huolehtii kiinteistönhoitoon liittyvistä tehtävistä ja vastaa siitä, että kohteen vaatimat vuosikorjaukset ja huollot tehdään ajallaan. Vuokralainen vastaa mahdollisesta omasta kalustostaan ja sen huollosta, korjauksesta ja uusimisesta.

Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokralaisen tulee noudattaa avainhallinnon asiaan kuuluvaa huolellisuutta. Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralainen luovuttaa avaimet ja avainhallinnon Vuokranantajalle.

Vuokralainen yhteistyössä Vuokranantajan kanssa huolehtii siitä, että vuokratut tilat täyttävät Vuokralaisen toiminnan työsuojelun, terveellisuuden ja

työturvallisuuden vaatimukset. Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, että se ilmoittaa Vuokranantajalle tarvittavista hoito- ja kunnossapitotarpeista siten, että vuokranantajalla on mahdollisuus suorittaa tarvittavat korjaus yms. toimenpiteet kohtuullisen ajan puitteissa ilmoituksen saatuaan. Vuokralaisen ja Vuokranantajan välisestä tehtävien jaosta on laadittu vastuunjakotaulukko, joka on tämän sopimuksen liitteenä.

Vuokralainen ja Vuokranantaja pitävät kohteessa vuosittain katselmuksen, jossa kartoitetaan molemminpuoliset tarpeet ja toimenpiteet. Tarvittaessa tämä katselmus voidaan pitää samassa yhteydessä investointikatselmuksen kanssa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat viranomaisten antamia kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttötapaa koskevia määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Kohteessa suoritettavat korjausinvestoinnit

Vuokralainen ja Vuokranantaja päättävät yhdessä kohteen korjausinvestoinneista ja niiden aiheuttamat kustannukset katetaan erillisellä investointivuokralla. Kustakin investointisuunnitelmasta laaditaan osapuolten välillä erillinen sopimus, pois lukien tässä sopimuksessa vahvistettu vuoden 2026 suunnitelma.

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että kaikista kohteeseen liittyvistä korjaushankkeista neuvotellaan Vuokralaisen kanssa ennen hankkeiden käynnistämistä.

Vuokralaisella on oikeus nimetä omalla kustannuksellaan hankevastaava, jolla on oikeus valvoa Vuokralaisen etua hankkeiden toteutuksessa.

Liittymät

Kohteen sähkö- ja vesiliittymät säilyvät Vuokranantajan omistuksessa. Sähköliittymään liittyvä laskutus siirretään kuitenkin Vuokralaisen nimiin vuokrauksen ajaksi. Vuokralainen vastaa omasta vedenkulutuksestaan yhteisesti sovitun laskutusperiaatteen mukaisesti.

Vakuutukset

Vuokralainen sitoutuu vastuu- ja omaisuusvakuuttamaan (irtaimisto) kaikki vuokraamansa tilat toimintaansa liittyviltä osin, lisäksi Vuokralainen itse huolehtii toimintansa vaatimista vakuutuksista. Vuokranantaja sitoutuu huolehtimaan vuokrattavien kiinteistön täysarvovakuutuksesta.

Mikäli Vuokranantajasta riippumattomasta syystä vuokrakohde vaurioituu käyttökelvottomaksi tai tuhoutuu, Vuokranantaja ei ole korjausvelvollinen eikä velvollinen osoittamaan korvaavia tiloja muualta eikä korvausvelvollinen Vuokralaisen omaisuudelle.

Mikäli Vuokralainen tuottamuksellaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrakohteelle vahingon, on Vuokralainen korvausvastuussa Vuokranantajalle koko vahingon määrästä.

Vuokranantaja pidättää itsellään oikeuden käyttää vuokrattuja tiloja omaan tarkoitukseensa siltä osin, kun kiinteistöjen hoito ja yhdistyksen hallinnon hoitaminen sitä vaatii.

Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja

rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Ennalta arvaamattomat syyt

Jos lainsäädännön (esim. verolainsäädännön) muuttumisesta tai lain tulkinnan muuttumisesta taikka muusta ennalta arvaamattomasta syystä syntyy sellaisia Vuokranantajan tai Vuokralaisen rasitukseksi johtuvia kuluja tai lisävelvoitteita, joita vuokrasopimusta laadittaessa ei ole voitu ottaa huomioon, vuokrasopimuksen ehtoja tarkistetaan muuttunutta tilannetta vastaavaksi.

Sopimuksen siirtäminen

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta muuttaa tai siirtää tätä vuokrasopimusta ilman toisen osapuolen antamaa kirjallista suostumusta.

Muut ehdot

Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan kiinteistön hoitoon ja investointeihin liittyvissä asioissa siten, että kumpikin osapuoli pyrkii parhaansa mukaan huomioimaan myös toisen osapuolen tarpeet.

Mikäli tämä sopimuksen ja sen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan ensisijaisesti itse sopimusta.

Sopimukseen liittyen kumpikin osapuoli nimeää sopimukseen ja kiinteistön hallintaan ja hoitoon liittyvän yhteyshenkilön ja hänelle varahenkilön.

Vuokralainen vastaa kaikkien kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta. Vuokranantaja tarvittaessa myötävaikuttaa ja antaa valtuutuksen lupien hankkimiseen. Vuokralainen vastaa kaikista kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan kolmansille mahdollisesti aiheuttamista korvaus- ym. seuraamuksista suoraan kolmansille myös siltä osin kuin Vuokranantaja ympäristö- tai muun lainsäädännön nojalla niistä Vuokralaisen ohella ilman omaa tuottamustaan mahdollisesti vastaa.

Vuokranantaja vastaa kaikista kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan kolmansille mahdollisesti aiheuttamista korvaus- ym. seuraamuksista suoraan kolmansille (esimerkiksi kiinteistöhuollon kolmansille aiheuttamat parkkipaikan aerausvahingot henkilökunnan tai vierailijoiden autoille ovat Vuokranantajan vastuulla ja kustannuksella).

Poismuutto

Poismuuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, ellei kirjallisesti ole muuta sovittu.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna. Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin yhteisesti sovitut omalla kustannuksellaan toimintaansa varten

hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. ellei niistä kirjallisesti ole toisin sovittu.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus pidetään mahdollisimman pian tilojen tyhjennettyä Vuokralaisen käytöstä. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta. Katselmuksessa mahdollisesti Vuokralaisen vastattavaksi yhteisesti todetut puutteellisuudet tai viat on Vuokralaisen korjattava viivytyksettä. Mikäli niin ei tapahdu, Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

Sovellettava laki

Muilta osin sopimusta tulkittaessa sovelletaan soveltuvin osin lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan osapuolten välisillä neuvotteluilla. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, ratkaistaan erimielisyys ensi asteessa Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Parkanossa xxkuuta 2025

Parkanon Rantakoto ry

Jaana Männikkö
hallituksen puheenjohtaja

Mauri Kuivanen
toiminnanjohtaja

Pirkanmaan hyvinvointialue

Liitteet

Vuokrattavien tilojen pohjapiirustus
Vastuunjakotaulukko