

VUOKRASOPIMUS

1. Vuokranantaja

Valkeakosken Asunnot Oy
Y-tunnus 1640567-8
Valtakatu 22-24
37600 Valkeakoski
Yhteyshenkilö: Pasi Orava

2. Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue
Y-tunnus 3221308-6
PL 272
33101 Tampere
Yhteyshenkilö: Mikko Alin

3. Vuokrakohte

Vuokrakohte on vuokranantajan omistuksessa olevat rakennukset (Tallikatu 2 A: osuus 36,13 % ja Tallikatu 2 B: osuus 100 %) Valkeakosken kaupungissa osoitteessa Tallikatu 2. Kohde on rakennettu kaupungin vuokratontille, jonka kiinteistötunnus on 908-2-207-4-L1.

Tallikatu 2 A

Vuokrakohte käsittää 36,13 % (567,5 m²) osuuden rakennuksen kokonaisalasta (1 570,5 m²) eli Tallikatu 2 A 5 (nrot 1–7) ja Tallikatu 2 A 6 (nrot 1–8) yhteis- ja toimistotiloineen. Rakennus on valmistunut 28.1.2010.

Tallikatu 2 B

Vuokrakohte käsittää kiinteistöllä olevan B-osan kokonaisuudessaan (100 %) eli Tallikatu 2 B 1 (nrot 1–8) ja Tallikatu 2 B 2 (nrot 9–17) yhteis-, toimisto- ja kuntoilutiloineen. Rakennus on valmistunut 25.3.2013.

4. Asuntojen vuokraus

Vuokrauksen kohteena olevassa rakennuksessa sijaitsevia asuntoja saadaan käyttää vain vuokra-asuntoina. Vuokralainen järjestää palveluasuntokohteeseen sosiaalihuoltolain mukaisen asumispalvelutuotannon.

5. Vuokra-aika

Vuokrasopimus korvaa vuokranantajan ja Valkeakosken kaupungin välillä tehdyn, 16.12.2015 allekirjoitetun samaa kohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka mukaan 10 vuoden kuluttua vuokrasopimuksen voimaantulosta vuokrasopimuksen ehdot neuvotellaan uudelleen. Vuokrasopimuksen muutos astuu voimaan 1.1.2026, josta lukien vuokrasopimus on voimassa 10 vuotta eli sen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 31.12.2035. Vuokrakauden jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

6. Vuokra, vuokralaskelmat ja tarkistamismekanismi

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokraa (pääoma- ja hoitomeno), joka määräytyy kohteen lopullisten kustannusten mukaisesti. Pääomameno sisältää lainan hoitomenot 30 vuoden lyhennyssuunnitelmalla sekä korkokulut. Vuokranmääräytymislaskelmaa

laadittaessa tulee huomioida, että asuinhuoneistojen vuokralaisilta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tämän sopimuksen voimaan tullessa vuokra on 24 379,89 euroa kuukaudessa (+ alv).

Tarvittava vuokran määrä määritellään vuosittain aina jokaisen vuoden lokakuun loppuun mennessä ja sitä peritään samansuuruisena seuraavan kalenterivuoden ajan. Vuokra maksetaan etukäteen kunkin kalenterikuukauden 5. päivänä.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

7. Arvonlisävero

Tämän Vuokraoikeuden osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, joten vuokraan sekä muihin tässä sopimuksessa mainittuihin Vuokranantajan perimiin korvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai 130 §:ssä määriteltyyn kuntapalautukseen oikeuttavaan toimintaan. Mahdollisesta arvonlisäveron vähennyksen palauttamisesta tämän vuokrasuhteen päätyttyä vastaa Vuokranantaja.

8. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa sitä toiselle. Poikkeuksena edellä mainittuun, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää Vuokrasopimus ilman Vuokranantajan suostumusta hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle ilmoitettuaan siitä Vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus alivuokrata tai edelleen vuokrata asuintiloja. Vuokralainen huolehtii jälleenvuokrauksen hallinnon, kirjanpidon ja laskutuksen.

9. Vuokraoikeuden hoito ja ylläpitäminen

Vuokranantaja vastaa tarvittavista kiinteistöä koskevista viranomaisluvista, järjestää vuokraoikeuden hallinnon, kirjanpidon ja isännöinnin sekä vastaa kaikista vuokraoikeuden hoito-, käyttö-, ylläpito-, vuosikorjaus-, kalusto-, ja laitekustannuksista. Tällaisia kustannuksia ovat mm. kustannukset lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, vartioinnista, sisä- ja ulkoalueiden puhtaanapidosta, lumenluonnista ja hiekoituksesta, rakennuksen ja laitteiden (kuten ilmastointi- ja jäähdytyslaitteet) huollosta, tarvikkeista, ylläpitokorjauksista, kiinteistöveroista ja kiinteistön vakuuttamisesta.

Edellä mainitut kustannukset on sisällytetty vuokralaiselta laskutettavaan vuokraan kohdassa 6 mainituin periaattein. Vuokranmäärityksessä on otettu huomioon sopimuksen liitteenä oleva 10 vuoden korjaussuunnitelma.

10. 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 vuokran alennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

11. Sopimuksen päättymisen ja poismuutto

Vuokrasopimus päättyy kohdassa 5 mainitun mukaisesti. Sopimuksen päättyessä tilojen

tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Tiloissa pidetään yhteinen katselmus niiden luovutuksen yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat on Vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

13. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan sopijapuolten allekirjoituksin.

14. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

xx. päivänä kesäkuuta 2026

Vuokranantaja:

Valkeakosken Asunnot Oy

Pasi Orava

Vuokralainen:

Pirkanmaan hyvinvointialue

Ari Kulmala