

Tampereen Kotilinnasäätiö sr (vuokranantaja) ja
Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (vuokralainen)

MUUTOS 5.4.2016 OSAPUOLTEN VÄLILLÄ ALLEKIRJOITETTUUN VUOKRASOPIMUKSEEN

Tampereen Kotilinnasäätiö sr on vuokrannut 5.4.2016 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Tampereen Tilakeskus Liikelaitokselle osoitteessa Pohjolakatu 25, 33500 Tampere sijaitsevan Pohjolan Kotilinna nimisen rakennuksen. Pohjolan Kotilinna on Aran erityisavustuskohde, jossa toimii ryhmäkoti huonokuntoisille vanhuksille (avustus 35%) sekä palvelukeskus, toimisto ja liiketilaa. Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen nimissä olleet vuokrasopimukset ovat siirtyneet Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka – palveluryhmän nimiin.

Ara suoritti 23.9.2020 Kotilinnasäätiön hallinnoimissa kohteissa valvontakäynnin, jonka pohjalta Ara on edellyttänyt Kotilinnasäätiön ja Tampereen kaupungin välisiin vuokrasopimuksiin avustuskohdetta koskevia muutoksia, joiden toteuttamiseksi osapuolet sopivat alla esitetyt muutokset.

- 1) Vuokrasopimuksen kohta 5 "Vuokran määrä" muutetaan kokonaisuudessaan seuraavaan muotoon:

"Ryhmäkoti:

Aran avustuskohteiden vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen, josta on säädetty vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, 13§) sekä aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetussa laissa (1190/11993, 7§).

Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säädökset koskevat myös tilanteita, joissa kohde ensivuokrataan toiselle yhteisölle (ensivuokralainen) ja joka jälleenvuokraa sen asukkaille (jälleenvuokralainen). Omakustannusperiaate koskee sekä kiinteistön omistajan että ensivuokralaisen perimää vuokraa. Omistaja on velvollinen jälkilaskelmin valvomaan omakustannusperiaatteen toteutumista.

Omistajan vuokralaiselta perimän hoito- ja pääomavuokran vuokranmääritykseen käytetään Aran vuokranmäärityslaskelmaa (liite 1), joka toimitetaan vuokralaiselle vuosittain lokakuun loppuun mennessä.

Vuokralaisen asukkailta perimän vuokran vuokranmääritykseen käytetään Aran vuokranmäärityslaskelmaa (liite 2), joka toimitetaan omistajalle vuosittain marraskuun loppuun mennessä omakustannusperiaatteen todentamiseksi. Lisäksi vuokralainen toimittaa omistajalle vuosittain helmikuun loppuun mennessä edelliseltä vuodelta tarvittavat tiedot

jälkilaskelmien laatimista varten. Omistajalle ilmoitetaan kirjanpidon tietoihin perustuen asukkailta kerätyt vuokratulot, omistajalle maksetut vuokratulot ja muut vuokrauksesta aiheutuneet kulut.

Palvelukeskus, toimisto ja liiketilat

Tiloihin ei kohdennu avustuksia. Pääomavuokra on sopimuksen alkaessa 21,29 €/m² kuukaudessa. Lisäksi vuokralainen maksaa hoitovuokraa, joka määräytyy todellisten kustannusten mukaan. Vuonna 2016 hoitovuokra on 5,50 €/m² kuukaudessa. Pääoma- ja hoitovuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.”

- 2) Vuokrasopimuksen kohta 6 ”Vuokran korotus” muutetaan kokonaisuudessaan seuraavaan muotoon:

Ryhmäkoti

Ryhmäkotien hoito- ja pääomavuokraa peritään kohdassa 5 kuvatun omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Palvelukeskus, toimisto ja liiketilat

Pääomavuokraa tarkistetaan kohdassa 9 kuvatun indeksiehdon mukaisesti. Hoitovuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen huomioiden vuokrattavaan tilaan kohdistuneet todelliset hoitokustannukset. Autohallipaikkojen vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen todellisten hoitokustannusten mukaisesti.

Mikäli omistajan vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät kustannukset nousevat vuokraustoimintaan välittömästi liittyvien verojen tai viranomaismaksujen vuoksi, on omistajalla oikeus korottaa vuokraa tällaista nousua vastaavalla määrällä korotusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

- 3) Vuokrasopimuksen kohta 15 ”Vuokratun tilan hoito”

Osapuolet päivittävät sopimuksen liitteenä olleen vastuunjakotaulukon (liite 3)

Tampereella 5.päivä tammikuuta 2021

Vuokranantaja
Tampereen Kotilinnasäätiö sr


Atanas Aleksovski, toiminnanjohtaja

Vuokralainen
Tampereen kaupunki,
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka


Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja