

VUOKRASOPIMUS, KÄRÄJÄTÖRMÄN KYLÄTALO

LUONNOS 27.10.2025

Vuokranantaja **Tampereen Vuokratalosäätiö sr** (jäljempänä "Vuokranantaja" tai "VTS") asemakaavalla 8678 muodostetun kiinteistön 837-223-2222-9 vuokraoikeuden haltijana ja Kylätalon toteuttajana ja omistajana

Puutarhakatu 8, 33210 Tampere
Y-tunnus 0155666–8
Yhteyshenkilö Jaana Ojares

Vuokralaiset (jäljempänä yhdessä "Vuokralaiset")

Tampereen kaupunki (jäljempänä Kaupunki) asemakaavalla 8678 muodostettujen kiinteistöjen omistajana ja vielä luovuttamattomien kiinteistöjen 837-223-2222-10, 837-223-2236-1, 837-223-2236-2 (LPA-tontti) ja 837-223-2237-1 puolesta

PL 487, 33101 Tampere
Y-tunnus 0211675–2
Yhteyshenkilö Virpi Ekholm

Kotipirtti ry (jäljempänä Kotipirtti) asemakaavalla 8678 muodostettujen kiinteistöjen 837-223-2222-12 ja -13 vuokraoikeuden haltijana **tai toteutussopimukseen perustuvana edelleen luovuttajana**

Käräjätörmä 12, 33310 Tampere
Y-tunnus 1717857–7
Yhteyshenkilö Pekka Salmi

Asunto Oy Tampereen Omapirtti (jäljempänä Omapirtti) asemakaavalla 8678 muodostetun kiinteistön 837-223-2222-8 vuokraoikeuden haltijana

c/o Kotipirtti ry, Käräjätörmä 12, 33310 Tampere
Y-tunnus 1636394–9
Yhteyshenkilö Pekka Salmi

Sopimuksen taustaa ja pääperiaatteet

Sopimuksen taustaa

Käräjätörmän alueelle on vuonna 2024 vahvistunut asemakaava 8678, joka perustui Tesoman kaupunginosan yleissuunnitelmaan sekä myöhemmin maanvuokralaisten ja kaupungin yhdessä järjestämän arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön, jossa tavoitteena oli löytää ratkaisu Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän toteuttamiseksi. Yhteisökylä rakentuu alueelle Kotipirtti ry:n, Asunto Oy

Tampereen Omapirtin, Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n ja Tampereen kaupungin yhteistyönä.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessaan 25.4.2024 §51 hyväksymässä toteutussopimuksessa on sovittu asemakaavamuutoksella nro 8678 muodostuvan rakennusoikeuden jakamisesta osapuolten kesken siten, että vuokralaisille tai heidän osoittamilleen tahoille luovutetaan rakennusoikeutta asuinkäyttötarkoitukseen seuraavasti: Tampereen Vuokratalosäätiölle 28 600 k-m², Kotipirtti ry:lle 7 700 k-m² ja Asunto Oy Tampereen Omapirtille 1 520 k-m². Tampereen kaupungille jää myöhemmin luovutettavaksi 12 200+100 k-m². Lisäksi Tampereen Vuokratalosäätiölle osoitetaan mahdollisesti vuokrattavaksi alueen kaikkia asukkaita palveleva nk. Kylätalon kiinteistö, jolla rakennusoikeutta on 650 k-m². Kiinteistöt luovutetaan vuokralaisille kaupungin tavanomaisin ehdoin ja kohtuulliseen markkina-arvoon. Valtion pitkän korkotuen kohteiden maanvuokrissa sovelletaan Ara:n vahvistamia enimmäistonttihintoja.

Tällä sopimuksella sovitaan Kylätalo-rakennuksen vuokraamisesta sopijapuolille. Sopimuksessa sovitaan lisäksi Kylätalon toteutumisen edellyttämistä sitoumuksista Kylätalon toteutukseen osapuolten kesken. Sopijapuolten tarkoituksena on, että Tampereen kaupunki luovuttaa toteutussopimuksessa määritellyssä aikataulussa alueen kiinteistöt (vuokraoikeudet), ja lopputilanteessa vuokrasopimuksen osapuolina ovat kaikki alueen maanvuokraoikeuden haltijat.

Käräjätörmän yhteisöllisessä ja monisukupolvisessa yhteisökylässä asuu erilaisissa elämäntilanteissa olevia henkilöitä sinkusta perheisiin, vauvasta vaariin, maahanmuuttajiin ja opiskelijoihin yhdessä palvelukorttelissa asuvien asukkaiden ja muistisairaiden kanssa. Yhteisökylän sydämenä toimii Kylätalo.

Kylätalon tavoitteena on olla Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän yhteinen monitoimitila, jota alueen asukkaat saavat käyttää harraste- ja toimintatiloina ja asukastoiminnan sydämenä. Yhteisenä tavoitteena on, että Kylätalo tarjoaa alustan Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän monenlaiseen toimintaan. Koska tavoitteena on yhteisöllisen toiminnan aikaansaaminen Yhteisökylän asukkaiden kesken, pidetään etusijalla toimintaa, johon voivat kaikki halukkaat asukkaat osallistua.

Kylätalossa on tarkoitus toimia myös kahvio, joka on alueen muiden asukkaiden kahvila- ja kokoontumistilana.

Sopimuksen pääperiaatteet

Tarkoituksena on, että Kylätalon käyttöoikeus jakaantuu alueen vuokratonttien haltijoiden ja sitä kautta vuokratonteille rakentuvien rakennusten asukkaiden kesken. Kylätalon investoinnista vastaa Vuokranantaja eli VTS, jolle jää rakennusoikeusosuuttaan vastaava osuus, tämän sopimuksen voimaan tullessa 57 %, Kylätalosta luovutettavaksi VTS:n vuokratonteille rakentuvien rakennusten asukkaiden käyttöön. Lisäksi VTS vuokraa Kylätalon käyttöoikeutta Vuokralaisille tällä sopimuksella. Tällä sopimuksella sovitaan samalla Vuokralaisten osuuden eli 43 prosentin kattamisesta Kylätalon investointi- ja ylläpitokustannuksista.

Kylätalon Vuokralaiset maksavat omia rakennusoikeuksiaan vastaavia osuuksia Kylätalon investointikustannuksista Vuokranantajalle pääomavuokrana, kuten kohdassa 7 on kirjattu. Kylätalon ylläpidosta vastaa Vuokranantaja. Ylläpitokustannuksista vastaavat Kylätalon Vuokralaiset ja Vuokranantaja rakennusoikeuksiansa suhteessa.

VTS:n 57 %:n osuus Kylätalon investointi- ja ylläpitokustannuksista pitää sisällään VTS:lle osoitettujen tonttien 837-223-2238-1 ja 837-223-2223-3 vuokraoikeudet (yhteensä 7 350 k-m²), jotka VTS on oikeutettu luovuttamaan edelleen nimeämilleen tahoille. Näiden luovutusten yhteydessä luovutuksensaajille siirtyy vastuu suhteellista rakennusoikeutta vastaavasta osuudesta Kylätalon investointi- ja ylläpitokustannuksista.

Periaatteena on, että Kylätalon käyttöoikeus jakautuu alueen Vuokraisille ja Vuokranantajalle itselleen (sekä Vuokranantajan luovutuksensaajille) rakennusoikeusneliöiden suhteessa siten kuin Kylätalotoimikunta sen tarkemmin määrittelee. Jokaisella vuokratontin haltijalla on oikeus valita edustajansa kylätalotoimikuntaan, kuten jäljempänä kohdassa 4 kerrottu. Lisäksi Kylätalon koordinoinnista vastaavalla taholla on oikeus valita 2 edustajaa kylätalotoimikuntaan. Kustannukset jakaantuvat alueen maanvuokralaisten kesken alla olevan mukaisesti.

Kylätalon pääoma- ja ylläpitokustannukset jakautuvat toteutussopimuksen mukaisesti ja kiinteistöjen asuinrakennusoikeuksien suhteessa vuokrasopimuksen alkaessa seuraavasti:

- | | | |
|--------------|------|---|
| • Kotipirtti | 15 % | (rakennusoikeus 7 700 k-m ²
sisältäen myöhemmät luovutuksensaajat) |
| • Omapirtti | 3 % | (rakennusoikeus 1 520 k-m ²) |
| • VTS | 57 % | (rakennusoikeus 28 600 k-m ² ,
sisältäen myöhemmät luovutuksensaajat) |
| • Kaupunki | 25 % | (rakennusoikeus 12 200+lto400 k-m ²) |

Kylätalon rakennusinvestointi sisältää liitteiden mukaisen Kylätalon pihapiireineen.

Sopimuksen pääperiaatteena on, että Kylätalon vuokralaisena toimivat tässä sopimuksessa mainittujen tonttien/vuokratonttien omistajat/haltijat. Mikäli joku tässä sopimuksessa mainittujen tonttien/vuokratonttien omistaja/haltija vaihtuu, tulee uusi omistaja/haltija liittää tämän sopimuksen osapuoleksi.

Vastaavasti VTS:n hallinnoimien tonttien/vuokratonttien omistajien/haltijoiden vaihtuessa, liitetään uusi omistaja/haltija tämän sopimuksen osapuoleksi vastavain oikeuksin ja velvoittein kuin sopimuksen muut vuokralaiset kyseisenä ajankohtana. VTS ja Vuokralaiset sitoutuvat siirtämään sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet mahdollisille tonttien/vuokraoikeuksien luovutuksen saajille tätä periaatetta noudattaen.

1. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena on Käräjätörmän monisukupolviseen yhteisökylään rakennettava Kylätalo -rakennus Tampereen Kaupungin kaupunginosassa 223 korttelissa 2222 tontilla 9.

Kylätalon alustava laajuus on 637 kem² ja 597 hym². Kylätalon tilakaavio on liitteenä 1.

2. Käyttötarkoitus ja toiminnan koordinointi

Käräjätörmän alueen asukkailla on mahdollisuus varata tiloja yksityistilaisuuksiin. Tiloja voidaan vuokrata myös ulkopuolisten käytettäväksi Kylätalotoimikunnan määrittelemällä tavalla.

Toiminnan koordinointi

Koordinoinnin sisältö ja ehdot on sovittu erillisessä koordinaatiosopimuksessa, joka on tämän sopimuksen liitteenä (liite 2).

3. Kylätalotoimikunta ja sen tehtävät

Kylätalon toimintaa koskevat päätökset tekee Kylätalotoimikunta käyttöönotosta alkaen ensimmäiset kymmenen (10) vuotta yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen, Tampereen kaupungin ja Mehiläinen Oy:n muodostaman Tesoman hyvinvointiallianssin edustajien kanssa tai nykymuotoisen Allianssin purkautuessa, Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Tampereen kaupungin kanssa. Sen jälkeen Kylätalon toimintaa koskevat päätökset tekee Kylätalotoimikunta.

Kylätalotoimikunta koostuu Vuokralaisten ja VTS:n nimeämistä edustajista. Toimikuntaan kuuluu yhteensä 10–15 jäsentä. Toimikunnan nimeämisperiaatteena on, että jokaisen tässä sopimuksessa mainitun vuokratontin omistaja/haltija nimeää yhden jäsenen, ja lisäksi Tesoman hyvinvointiallianssi (tai nykymuotoisen allianssin ollessa purkautunut Pirkanmaan hyvinvointialue ja Tampereen kaupunki yhdessä, molemmat yhden) kaksi jäsentä ensimmäisen kymmenen (10) vuoden aikana. Mikäli vuokratontin omistaja/haltija vaihtuu, on uudella omistajalla/haltijalla oikeus nimetä edustajansa Kylätalotoimikuntaan.

Tämän sopimuksen alkaessa, oikeus nimetä jäseniä jakautuu seuraavasti:

- VTS 7 jäsentä
- Kotipirtti ry 3 jäsentä omasta ja Asunto Oy Omapirtin puolesta
- Tampereen kaupunki luovutettavien tonttien ja LPA-alueen osalta 3 jäsentä
- Koordinaatiosopimuksen voimassaolon ajan: Tesoman hyvinvointiallianssin johtoryhmän asettamat edustajat 2 jäsentä
 1. Tai nykymuotoisen Allianssin purkautuessa, Pirkanmaan hyvinvointialueen 1 jäsen ja Tampereen kaupunki 1 jäsen.

Toimikunnan jäsenmäärän lisääntyessä sen seurauksena, että nimeämään

oikeutettujen tahojen määrä lisääntyy VTS:n siirtäessä vuokraoikeuksiaan eteenpäin, on VTS:llä kuitenkin aina oikeus nimetä ylimääräisiä jäseniä siten, että VTS:n ja Kotipirtin yhdessä nimeämien jäsenten lukumäärä on vähintään puolet Kylätalotoimikunnan jäsenten kokonaismäärästä. Tätä VTS:n ylimääräisten jäsenten nimeämistä ei estä se, että toimikunnan jäsenten yhteismäärä ylittää sen seurauksena edellä mainitun 15 jäsenen määrän.

Toimikunnan puheenjohtaja valitaan VTS:n edustajista.

Kylätalotoimikunnan toimivalta ja yleisohjeet:

- Kylätalotoimikunta osallistuu yhdessä Tesoman hyvinvointiallianssin kanssa toiminnan suunnitteluun.
- Kylätalotoimikunta päättää tilojen ali- tai jälleenvuokrauksen periaatteista.
- Kylätalotoimikunnan toiminta on asukastoimintaa. Kylätoimikunnassa toimimisesta ei makseta palkkaa.
- Äänien mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni.
- Kylätalotoimikunta nimetään ja toimikunta aloittaa toimintansa viimeistään 6 kk ennen Kylätalon valmistumista ja toimikunnalta pyydetään kommentit kalustukseen ja varustukseen.

Erikseen selvytyden vuoksi mainitaan, että Kylätalolle tuotavasta lähitoripalveluiden sisällöstä ja tavoitettavuudesta on vuokrasopimuksen alkaessa sovittu erillisessä koordinaatiosopimuksessa, joka on tämän sopimuksen liitteenä.

4. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tässä sovittavin ehdoin, kun Kylätalo on käyttöönotettu (rakennusvalvonnan käyttöönottohyväksyntä). Arvioitu käyttöönotto on v. 2026 aikana. Vuokrasopimus on voimassa **40 vuotta** vuokrasopimuksen alkamispäivästä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa valmistumisaika 6 kk ennen aiottua vuokra-ajan alkua Vuokralaisille.

Vuokra-ajan päätyttyä osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden sopimuksen. Mikäli sopimusta ei synny, päättää Kylätalon rakennuksen omistaja toiminnan jatkumisesta ja sopimusehdoista.

5. Rahoitus

Kylätalo rahoitetaan vapaarahoitteisena, ja pääomavuokra-aika on 30 vuotta. Pääomavuokra-ajan kuluessa kuuletetaan Kylätalon pääomaan kohdistuneet pääoma- ja rahoituskustannukset.

Pääomavuokran lisäksi Vuokralaiset maksavat ylläpitovuokraa.

Mikäli kiinteistöjen omistus tai vuokraoikeus kaupan tai Tampereen kaupungin kyseessä ollessa normaalin tontinluovutuksen yhteydessä siirretään kolmannelle osapuolelle, tulee tämän sopimuksen velvoitteet siirtää luovutettavan kiinteistön osalta luovutuksensaajalle.

6. Vuokran määrä

Pääomavuokra

Pääomavuokra koostuu tämän vuokrasopimuksen kohteen rakentamiseen sijoitetun pääoman lyhennyksistä ja pääomalle laskettavasta korosta. Arvioituihin toteutuskustannuksiin perustuva vuokralaskelma tulevasta vuokran määrästä on liitteenä 3.

Sijoitettu pääoma on rakennushankkeen toteutunut investointikustannus ja pääoman takaisinmaksuaika on 30 vuotta.

Sijoitetulle pääomalle laskettavan koron määrä perustuu rahoituksen nostohetkellä sovittavaan 30 vuoden kiinteään korkotasoon. Pääomavuokran kiinteä korko on arviolta 3,0 %.

Pääomavuokra, joka muodostuu sijoitetun pääoman lyhennyksestä ja korosta, maksetaan kuukausittain kiinteinä tasaerinä 30 vuoden ajan.

Vuokralaiselle kohdistuva pääomaosuus on mahdollista maksaa kokonaisuudessaan pois kerran vuodessa. Pääomaosuuden takaisinmaksuajankohta on 1.3.

Investointikustannukset ja niistä johdettu pääomavuokra tarkennetaan urakkakilpailutuksen ja toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Vuokralaisilla on oikeus saada tarkastettavakseen selvitys Kylätalon hankinta-arvon (investointi) muodostavista kustannuksista.

Kylätalon ensikertainen kalustus sisältyy investointikustannuksiin.

Arvioitu investointikustannus on sopimuksen laatimishetkellä 2,6–2,8 M€ (sis. alv 25,5 %). Lähtöoletuksena on, että toiminta ei ole alv-vähennykseen oikeuttavaa toimintaa.

Mikäli kiinteistöjen omistus tai vuokraoikeus kaupan tai Tampereen kaupungin kyseessä ollessa normaalin tontinluovutuksen yhteydessä siirretään kolmannelle osapuolelle, tulee tämän sopimuksen velvoitteet siirtää luovutettavan kiinteistön osalta luovutuksensaajalle.

Ylläpitovuokra

Vuokrasopimuksen laatimishetkellä ja Kylätalon ensimmäisen toimintavuoden ylläpitovuokraksi on arvioitu 8,50 € / m² / kk. Ylläpitovuokraa maksetaan koko alueen asuinrakennusoikeuksien suhteessa kohdan 1 mukaisesti. Todellinen ylläpitovuokra määritellään kuitenkin toteutuneiden kulujen mukaan ja tasataan vuosittain.

Ylläpitovuokrassa veloitettavia kuluja voivat olla voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt ”Kiinteistön hoitokulut”. Tällaisia kuluja ovat mm. henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasut, jätehuolto,

vahinkovakuutukset, vuokrat (esim. maanvuokra), kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut.

Sähkö ja vesi sisältyvät vuokraan, paitsi keittiön osalta sähkön ja veden kulutus mitataan ja laskutetaan kahvion vuokralaiselta todellisen kulutuksen mukaisesti. Vesi laskutetaan kahvion vuokralaiselta mittauksen perusteella kaksi kertaa vuodessa. Veden ja sähkön hinnan vahvistaa Vuokranantaja vuosittain todellisten kulujen mukaisesti.

Viranomaisten tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Ylläpitovuokran tasoa tarkastellaan vuosittain 1.3. alkaen kustannusten tasaus-tarkastuksen tulevan vuoden arvioitujen kustannusten mukaisesti.

7. Vuokranmaksuvelvollisuus

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokra-aika alkaa kohdan 4 mukaisesti. Vuokranmaksukausi on kuukausi ja vuokranmaksu suoritetaan kunkin kuukauden 5. päivään mennessä Vuokranantajan ilmoittamalle tilille.

Myöhästyneestä maksusta peritään viivästyskorkoa korkolain mukaan eräpäivästä maksupäivään.

8. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralaisella on oikeus ja myös velvollisuus hallitsemansa oman tontin/vuokratontin luovutuksen yhteydessä siirtää Vuokranantajaa enempää kuulematta tämän sopimuksen mukainen vuokraoikeutensa tai osa siitä luovutuksensaajalle.

Mikäli tämän sopimuksen Vuokralainen luovuttaa hallitsemansa vuokratontin/tontin kolmannelle, sitoutuu Vuokralainen siirtämään myös osuutensa tästä sopimuksesta luovutuksensaajalle. Vuokraoikeuden siirtolanteessa Vuokralainen vastaa siitä, että tämän sopimuksen ehdot siirtyvät sellaisenaan ja luovutuksensaajasta tulee tämän vuokrasopimuksen osapuoli.

9. Autopaikat

Vuokraan ei sisälly Vuokranantajan Kylätalon toteuttamisen yhteydessä toteuttamia autopaikkoja.

Kylätalon rakennusluvan edellyttämät autopaikat (5 kpl), sijaitsevat LPA-alueella korttelissa 2222 tontilla 9.

Kylätalon toimijoilla on ensisijainen oikeus vuokrata pysäköintipaikat Vuokranantajan erikseen vahvistamaan hintaan.

Pysäköintipaikkojen ylläpitokustannuksista vastaa niiden vuokraaja. Jos vuokraaja ei ole erikseen määriteltä, vastaavat Kylätalon Vuokralaiset ja VTS paikkojen yllä- ja kunnossapidosta rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

10. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Kylätalotoimikunta päättää Kylätalon tilojen mahdollisesta alivuokrauksesta ja jälleenvuokrauksesta.

11. Vuokrattavan tilan kunto

Vuokrattavat tilat vuokrataan valmiiksi rakennettuina ja valmiilla pinnoilla. Tilojen ensikertainen kalustaminen sisällytetään investointiin. Vuokralainen on perusteellisesti tutustunut vuokrauksen kohteena olevien tilojen rakennussuunnitelmaan ja rakennustapaselostukseen, joiden mukaisesti rakennustyö suoritetaan. Rakennustapaseloste on liitteenä 4.

12. Käyttökustannuksista ja tilojen käytöstä

Vuokran määrään sisältyy oikeus käyttää vuokrauksen kohteena olevia tiloja Vuokralaisten Käräjätörmän yhteisökylän alueen rakennusoikeuksien suhteessa Kylätalotoimikunnan määrittelemillä ohjeilla.

Tilojen sisustus ja kalustus sekä muu toiminnan vaatima varustelu vuokrasuhteen alkaessa sisältyy Kylätalon kokonaisinvestointiin. Kylätalon käytön aikana mahdollisten toimintaan tarvittavien kalusteiden ja varusteiden lisähankinnoista päättää Kylätalotoimikunta, ja kustannuksista vastaavat Vuokralaiset ja VTS rakennusoikeuksiensa mukaisessa suhteessa.

Vuokralainen hankkii ja asentaa kaikki toimintansa edellyttämät muut kuin rakennustapaselostuksessa mainitut koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta ja ylläpidosta.

Vuokranantaja ottaa vuokrakohteelle kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen ja VTS huolehtivat kukin kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta ja vartiointitarpeesta.

Vuokralainen ja VTS vastaavat toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen ja VTS vastaavat siitä, että heidän tiloissa harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että toimintaa varten on tarvittavat luvat.

13. Huoneiston hoito, kunnossapito ja korjaustyöt

Vuokralaiset ja VTS hoitavat Kylätalon tiloja yhteisvastuullisesti.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjaus- tai muutostöitä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan käytössään olevaa tilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokratiloja käyttävät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin Vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät kunnossapito-, korjaus- ja muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä Vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkuoikeutta.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa tiloille asettamien vaatimusten täyttämisestä ja niiden vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta ja vastaa siitä, etteivät Vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vahingon, jonka Vuokralainen tai tämän jälleenvuokraaja tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrauksen kohteelle.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

14. Ilmoitusvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle seikoista, jotka saattavat aiheuttaa vaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle.

15. Jakeluhäiriöt ja katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- kaapeli-TV-, puhelin-, tietoliikenne- ja sähkölaitteissa tai vastaavissa laitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta Vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. häiriöistä. Vuokranantaja ei vastaa matkapuhelimien kuuluvuudesta eikä internetin toimimisesta.

16. Vuokrattavien tilojen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen luovuttaa vuokratilat takaisin samassa kunnossa kuin ne vuokra-ajan alkaessa olivat, normaalia kulumista lukuun ottamatta ja niitä muutostöitä, joista Vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti on sovittu.

Vuokralaisella ei ole oikeutta erikseen saada korvausta vuokrauksen kohteessa mahdollisesti tekemistään korjauksista, muutostöistä, parannuksista tms.

Mikäli tilojen ylläpidossa tai siivouksessa ilmenee poismuuton yhteydessä puutteellisuuksia, on Vuokranantaja oikeutettu suorittamaan tarvittavat siivous- ja korjaustyöt Vuokralaisen kustannuksella.

17. Valomainokset ja kilvet

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan kiinnittää liiketoiminnastaan kertovia valomainoksia ja/tai kilpiä Vuokranantajan ja viranomaisten erikseen hyväksymiin paikkoihin. Valomainosten kustannuksista, mukaan lukien sähkökustannuksista, vastaa Vuokralainen.

18. Sovellettava laki

Siltä osin, kun tässä sopimuksessa ei toisin ole sovittu, sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (31.3.1995/482).

19. Muut asiat

Osapuolet sitoutuvat täsmentämään tontteihinsa kohdistuvia Kylätalon kustannusosuuksiaan, kun tonttijako asemakaavan vahvistumisen yhteydessä on tehty.

Vuokralainen on tutustunut sopimuksen liitteisiin.

1	Kylätalon luonnos, tilakaavio/ohjelma	1.10.2025
2	Koordinaatiosopimus	xx.xx.2025
3	Alustava vuokralaskelma vuokralaisittain	1.10.2025
4	Kylätalon rakennustapaseloste	1.10.2025

Mikäli kiinteistöjen omistus tai vuokraoikeus kaupan tai Tampereen kaupungin kyseessä ollessa normaalin tontinluovutuksen yhteydessä siirretään kolmannelle osapuolelle, tulee tämän sopimuksen velvoitteet siirtää luovutettavan kiinteistön osalta luovutuksensaajalle.

Mikäli joku Vuokralaisista tulee maksukyvyttömäksi konkurssin tai liiketoiminnan lopettamisen myötä, eikä toiminta jatku missään muodossa, siirtyy ko.

Vuokralaisen velvollisuudet ko. Vuokralaisen toiminnan jatkajalle tai viimekädessä muille Vuokralaisille rakennusoikeuksien suhteessa (esitetty edellä).

Mikäli tämän sopimuksen mukaisessa toiminnassa tapahtuu olennaisia tämän sopimuksen toteuttamiseen liittyviä muutoksia, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan asian ratkaisemisesta ja sopimuksen muuttamisesta vastaamaan muuttanutta tilannetta.

20. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus sitoo Kotipirttiä, Omapirttiä ja VTS:tä heti sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja kaupunkia heti, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen. Rakennuksen vuokraoikeus ja vuokranmaksu alkavat tämän sopimuksen kohdan 5. mukaisesti.

Sopimus raukeaa ilman, että osapuolilla on vaatimuksia toisiaan kohtaan, jos Kylätalon rakentamista ei ole aloitettu 31.12.2029 mennessä. Aloitukseksi katsotaan rakennusvalvontaviranomaisen aloituskokous, josta laaditaan pöytäkirja.

Tätä sopimusta on tehty neljä saman sanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin, mikäli neuvotteluissa ei päästä ratkaisuun, ratkaistaan erimielisyys Suomen lakia soveltaen Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tampereella päivänä kuuta 2025

Vuokranantaja ja Kylätalon toteuttaja:

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

[nimen selvennös], [allekirjoittajan asema]

Vuokralaiset:

Tampereen kaupunki / Kiinteistötoimi

[nimen selvennös], [allekirjoittajan asema]

Kotipirtti ry

[nimen selvennös], [allekirjoittajan asema]

Asunto Oy Tampereen Omapirtti

[nimen selvennös], [allekirjoittajan asema]

Liitteet

- Kylätalon luonnos, tilakaavio/ohjelma
- Koordinaatiosopimus
- Alustava vuokralaskelma vuokralaisittain
- Kylätalon rakennustapaseloste