

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Kylätalon vuokrasopimus
liitteineen.pdf

Tiedosto

07c72cca7795aca9f6e7214d3c22f23c784e07fda771ea230c8ecccff82ef5463b641
00d0f2b5a829f776ea1865d1c81f8c7e70d3790147c6f7beb429449e840

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Virpi Johanna Ekholm

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

28.8.2026

Päivämäärä

Satu Maarit Eskelinen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

1.9.2026

Päivämäärä

Mari Hannele Anttila

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

27.8.2026

Päivämäärä

Sari Elina Ihanamäki

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

31.8.2026

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=6B7MEbvqko0UIWN0ZU9RgwXhKhRYlrL2fpBxaDWepZKR7liDvE>

VUOKRASOPIMUS, KÄRÄJÄTÖRMÄN KYLÄTALO

15.6.2026

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 Jaakko Lehtinen

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 toteutus sopimuksen 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 vastavin 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 kokonaislaajuus on 722 brm², 564,5 kem² ja 514 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 vuoden 2027 aikana. Vuokrasopimus on voimassa **40 vuotta** vuokrasopimuksen alkamispäivästä. Vuokranantajan tulee ilmoittaa valmistumisaika 6 kk ennen aiottua vuokraajan 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. Toteutuskustannuksiin perustuva vuokralaskelma tulevasta määrästä on liitteenä 3.

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

Sijoitetulle pääomalle laskettavan koron määrä perustuu 30 vuoden kiinteään korkotasoon. Pääomavuokran kiinteä korko on 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.

Investointikustannus on urakkakilpailutuksen jälkeen 3 083 089 euroa (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 6,53 € / hym^2 / 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 kaasu, 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 tasaustarkastuksen 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 luovutuksen saajasta 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. Rakennustapaselostus 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 ensikertainen kalustaminen sisällytetään investointiin. 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 purkioikeutta.

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 pohjapiirros ja tilakaavio	15.06.2026
2	Allekirjoitettu koordinaatiosopimus	20.01.2026
3	Vuokralaskelma vuokralaisittain	15.06.2026
4	Kylätalon rakennustapaseloste	15.06.2026

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 het 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 2026

Vuokranantaja ja Kylätalon toteuttaja:

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

Satu Eskelinen, toimitusjohtaja

Vuokralaiset:

Tampereen kaupunki / Kiinteistötoimi

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

Kotipirtti ry

Mari Anttila, toiminnanjohtaja

Sari Ihanamäki, taloussuunnittelija

Asunto Oy Tampereen Omapirtti

Mari Anttila, toiminnanjohtaja Kotipirtti Oy
As Oy Tampereen Omapirtin valtuuttamana

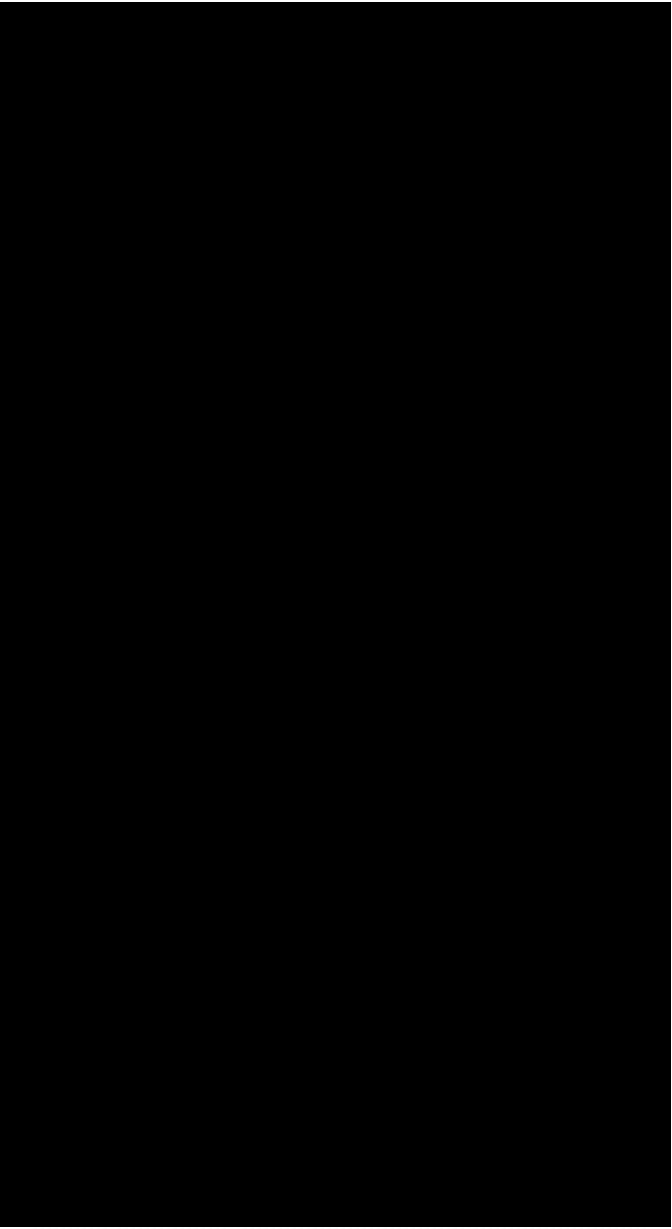
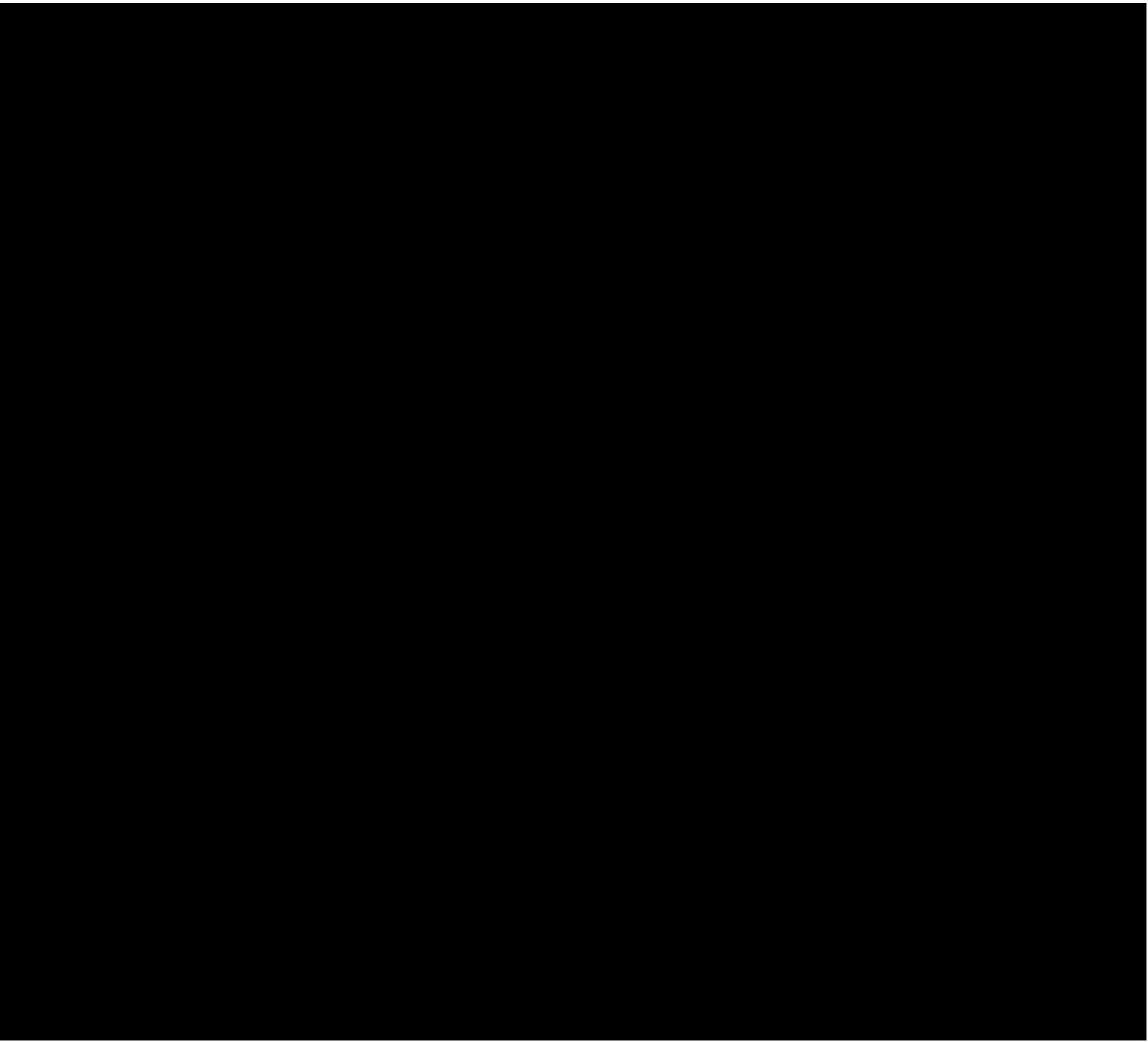
Liitteet

- | | |
|--|------------|
| - Kylätalon pohjapiirros ja tilakaavio | 15.06.2026 |
| - Allekirjoitettu koordinaatiosopimus | 20.01.2026 |
| - Vuokralaskelma vuokralaisittain | 15.06.2026 |
| - Kylätalon rakennustapaseloste | 15.06.2026 |

Käräjätörmän Kylätalo – pohjapiirros ja tilakaavio

15.6.2026





Havainnekuva

VTS
KODIT



Alla olevat dokumentit ovat digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentit

Koordinaatiosopimus
lopullinen liitteineen.pdf

Tiedosto

0dfb22e9871eef705c85a39ccd61f99600f15daa42efa19882753ea719f0b67cc74ea
5bbfd86e787bf930893a481e531ecf150ee9d70247a8cae01b0bf202217

Tarkistesumma

Ote -Käräjätörmän kylätalon
tilojen ja toiminnan
koordinointia koskeva
yhteistyösopimus.pdf

Tiedosto

f60fdb92c9469f3b686ccdf4ecd3522f53428cb6baf4faef6197d31f801656ed53218
d6240eeef7500533b32cb09c3f9bb4ac32b0d90dfde5907cd4677dcd80

Tarkistesumma

Ote -Yhteistyösopimuksen
hyväksyminen, Käräjätörmän
kylätalon tilojen ja toiminnan
koordinointi.pdf

Tiedosto

62ebe0118dc0b1ec61e772ced60622840e62530638590c82f62b7b3c4392e8ef34
d63fd6593d26444fb3ec244e1df0d95a555cc3a4e8746a3eda8a05a841130

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Lauri Veikko Savisaari

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

20.1.2026

Päivämäärä

Satu Maarit Eskelinen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

15.1.2026

Päivämäärä

Tuula Irmeli Jutila

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

14.1.2026

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=VdiFqejlhKZ3j3lWoNsscryeecia534nhv0XM6k7soFgg8uNpw>

KÄRÄJÄTÖRMÄN KYLÄTALON TILOJEN JA TOIMINNAN KOORDINOINTIA KOSKEVA YHTEISTYÖSOPIMUS

1. Sopimuksen osapuolet

Kylätalon omistaja

Tampereen Vuokratalosäätiö sr (jäljempänä VTS)
Puutarhakatu 8, 33210 Tampere
Y-tunnus 0155666-8

Sopimuksen vastuhenkilö toimitusjohtaja Satu Eskelinen
Sopimuksen yhteyshenkilö kiinteistöjohtaja Jaana Ojares

Koordinoititoimijat

Tesoman alueen hyvinvointipalveluita tuottava yhteenliittymä; Tesoman
hyvinvointiallianssi

Tesoman hyvinvointiallianssin kautta tapahtuvasta koordinoinnista vastaavat
yhteisvastuullisesti:

Pirkanmaan hyvinvointialue
PL 272
33101 TAMPERE
Y-tunnus 3221308-6

Sopimuksen vastuhenkilö toimialuejohtaja Tuula Jutila
Sopimuksen yhteyshenkilö palvelujohtaja Milja Koljonen

ja

Tampereen Kaupunki, Sivistyspalvelut
Puutarhakatu, 33100 Tampere
Y-tunnus 0211675-2

Sopimuksen vastuhenkilö johtaja Lauri Savisaari
Sopimuksen yhteyshenkilö suunnittelupäällikkö Jaakko Laurila

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

2. Sopimuksen taustaa ja pääperiaatteet

Tampereen Vuokratalosäätiö rakennuttaa Käräjätörmän Kylätalon Tohlopin kaupunginosaan Käräjätörmän pohjoisosaan osoitteeseen Käräjätörmä 12, 33310 Tampere. Kylätaloon sijoittuu Kotipirtti ry:n ja Käräjätörmän yhteisökylän rakennusten yhteistiloja sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Tampereen kaupungin koordinoimaa toimintaa.

Kylätalossa järjestettävän toiminnan tarkoitus on lisätä kuntalaisten yhteisöllisyyttä ja vähentää yksinäisyyttä. Kylätalon koordinoinnin käynnistää Pirkanmaan hyvinvointialue ja Tampereen kaupunki Tesoman hyvinvointialianssin kautta. Sopimuskauden aikana on tavoitteena siirtää vastuu koordinoinnista alueelle rakentuvien yhteisöiden / kiinteistöhaltioiden vastuulle. Tesoman hyvinvointikeskukselta kylätalolle tuotavia lähitoripalveluja tarjotaan arkipäivisin arkipyhiä lukuun ottamatta lähialueen kysynnän mukaisesti lähtökohtaisesti klo 9.00–15.00 ja mahdollisuuksien mukaan lauantaisin klo 11.00–14.00 kaikille kuntalaisille. Neuvontaa ja ohjausta toteutetaan asiakastarpeiden mukaisesti.

Kylätalon toimintaa ja aukioloa voidaan jatkaa muulle ajalle kylätalotoimikunnan hyväksynnällä ja vastuulla.

Kylätalossa on osoitettu kaksi toimistotilaa palveluiden ja yhteisöllisten tapahtumien tuottamiseen. Lisäksi kylätalossa on yhteiskäyttötiloja, jotka ovat järjestettävän toiminnan käytössä. Lähitoria käyttävät kuntalaiset voivat hyödyntää Kylätalon kahvilaa ja muita Kylätalon toimintoja.

Sopimuskausi on 10 vuotta ja se käynnistyy Kylätalon tilojen käyttöönoton yhteydessä, arviolta syksyllä 2026.

3. Käyttötarkoitus, kustannusjako ja toiminnan koordinointi

Yleistä

Sopimuksella sovitaan toiminnan koordinoinnista ja kustannuksista tilojen käyttöönotosta alkaen. Kylätalon vuokrauksesta on sovittu erillisellä sopimuksella.

Tiloja käytetään lähitoritoimintaan sekä alueen asukkaiden yhteisinä harraste- ja toimintatiloina sekä kahvilana. Kahvilatoiminnasta vastaa Kotipiritti ry tai muu toimija.

Kylätalon suunnitteluratkaisulla muodostetaan mahdollisuus yksityistilaisuuksien (perhejuhlat, asukaskokoukset jne.) järjestämiseen Kylätalon muissa tiloissa myös kahvilan aukioloaikoina.

Toiminnan koordinoinnin kustannusjako

Toiminnan koordinoinnin kustannuksista vastaa Tesoman hyvinvointiallianssin sopimuskauden aikana Pirkanmaan hyvinvointialue ja Tampereen kaupunki, voimassa olevan Allianssisopimuksen mukaisesti (toiminnan volyymien suhteessa, Pirha n. 90% ja Tampereen kaupunki n. 10%), kustannuspaikan KP43228 (Lähtöri) kautta.

Tesoman hyvinvointiallianssin nykyinen sopimus päättyy 31.3.2028. Mikäli allianssia jatketaan, jatkuvat tämän sopimuksen velvoitteet allianssin vastuulla. Muussa tilanteessa Pirkanmaan hyvinvointialue ja Tampereen kaupunki jatkavat tätä sopimusta siten kuin edellä on todettu Tesoman hyvinvointiallianssin aikaisten kustannusten jakautumisesta ja koordinoinnista.

Edellä mainitut tahot ovat sitoutuneita yhteistyösopimukseen ja kumppanuuteen kylätalon toiminnan käynnistämiseksi ja kehittämiseksi kymmenen (10) vuoden ajaksi tämän sopimuksen voimaantulosta alkaen, korkeintaan 30.9.2036 saakka. Koordinoinnista syntyy kustannuksia toiminnan käynnistymisestä alkaen, arviolta syksystä 2026. Vuoden 2027 aikana, 30.9.2027 mennessä, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kylätalon koordinoinnin kustannuksista 1.4.2028 alkaen. Tarkennuksena merkitään, että neuvottelevat osapuolet ovat Pirha ja Tampereen kaupunki.

Toiminnan alkaessa Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Tampereen kaupungin korvaamien kustannusten määrä on alkuvaiheessa 96 000 € / vuosi. Tavoitteena on, että Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Tampereen kaupungin korvaamat kustannukset pienenevät vaiheittain, kylätalon toiminnan vakiintuessa.

Toiminnan suunnittelu ja koordinointi kymmenen (10) ensimmäistä vuotta

Kylätalon lähitoritoiminnan toiminnan koordinoinnista ja suunnittelusta vastaa Tesoman hyvinvointiallianssin valitsema työntekijä tai ulkopuolinen palvelutuottaja yhdessä Kylätalotoimikunnan kanssa.

Tesoman hyvinvointiallianssi koordinoi toimintaa Käräjätörmän kylätalolla joko oman henkilöstönsä kautta tai Allianssi voi tehdä hankintasopimuksen hyvämaineisen kolmannen sektorin toimijan kanssa.

Koordinoinnilla tarkoitetaan

- Kylätalon palveluja tuotetaan asukkaille kaikkina arkipäivinä toimintaa koordinoivan työntekijän työajan puitteissa. Kylätalon toimintaa ja aukioloa voidaan jatkaa muulle ajalle kylätalotoimikunnan hyväksynnällä ja vastuulla.
- Allianssin johtoryhmän valitsema kylätaltoa koordinoiva työntekijä on tavoitettavissa arkipäivisin. Työntekijän toimipiste on Kylätalossa sekä Tesoman hyvinvointikeskuksella.

- Koordinoiva työntekijä edistää asukkaiden osallisuutta ja organisoii Kylätalotoimikunnan ja yhteisökylän asukkaiden kanssa monimuotoista toimintaa Kylätalolle ja yhteisökylän piha-alueille
- Koordinoiva työntekijä on yhdyshenkilönä mm. kolmannen sektorin toimijoiden suuntaan.
- Koordinoiva työntekijä ohjaa ja koordinoi tilojen käyttöä sekä tilavarauksia.
- Koordinoivan työn vaatimaksi resurssiksi arvioidaan 1-1,5 htv.

Koordinaatiosopimuksen päättymisen jälkeen toimitaan tilojen vuokrasopimuksessa kuvatulla tavalla.

4. 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.

Erikseen selvyiden vuoksi mainitaan, että Kylätalolle tuotavasta lähitoripalveluiden sisällöstä ja tavoitettavuudesta päättää Pirkanmaan hyvinvointialue. Lähitoripalveluilla tarkoitetaan mm. neuvontaa ja ohjausta, erityisesti ikääntyneiden ja vammaisten palveluihin. Toiminnan tavoitteena on edistää itsenäistä ja mielekästä elämää sekä kotona asumista tarjoten tietoa ja osallisuutta arkesi tueksi.

5. Käyttökustannukset ja kalustus

Kylätalon vuokrauksesta on tehty erillinen sopimus.

Kylätalon ensikertainen peruskalustus hankitaan Kylätalon investoinnin yhteydessä. Toiminnan kannalta täydentävän irtokalustuksen ja sisustustarvikkeet kukin tarvitseva osapuoli hankkii kustannuksellaan. Pirkanmaan hyvinvointialue sekä Tampereen kaupunki huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta ja vartiointitarpeesta.

Kahvilatilojen siivouksen järjestämisestä vastaa kahvilan pitäjä.

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

Toimintaa tiloissa järjestävät tahot huolehtivat siitä, että harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset ja että sillä on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

6. Sopimuksen liitteet

Sopijaosapuolet ovat tutustuneet sopimuksen liitteisiin.

1. Kylätalon luonnos, tilakaavio

01.10.2025

7. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus sitoo Kylätalon omistajaa, kun Kylätalon omistajan hallitus on hyväksynyt sopimuksen ja kaupunkia sekä Pirkanmaan hyvinvointialuetta, kun kaupunki ja hyvinvointialue ovat lainvoimaisella päätöksellään hyväksyneet tämän sopimuksen.

Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan neuvotellen ja tarvittaessa Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tampereella päivänä kuuta 2025

Tampereen Vuokratalosäätiö sr Tampereen kaupunki, Sivistyspalvelut

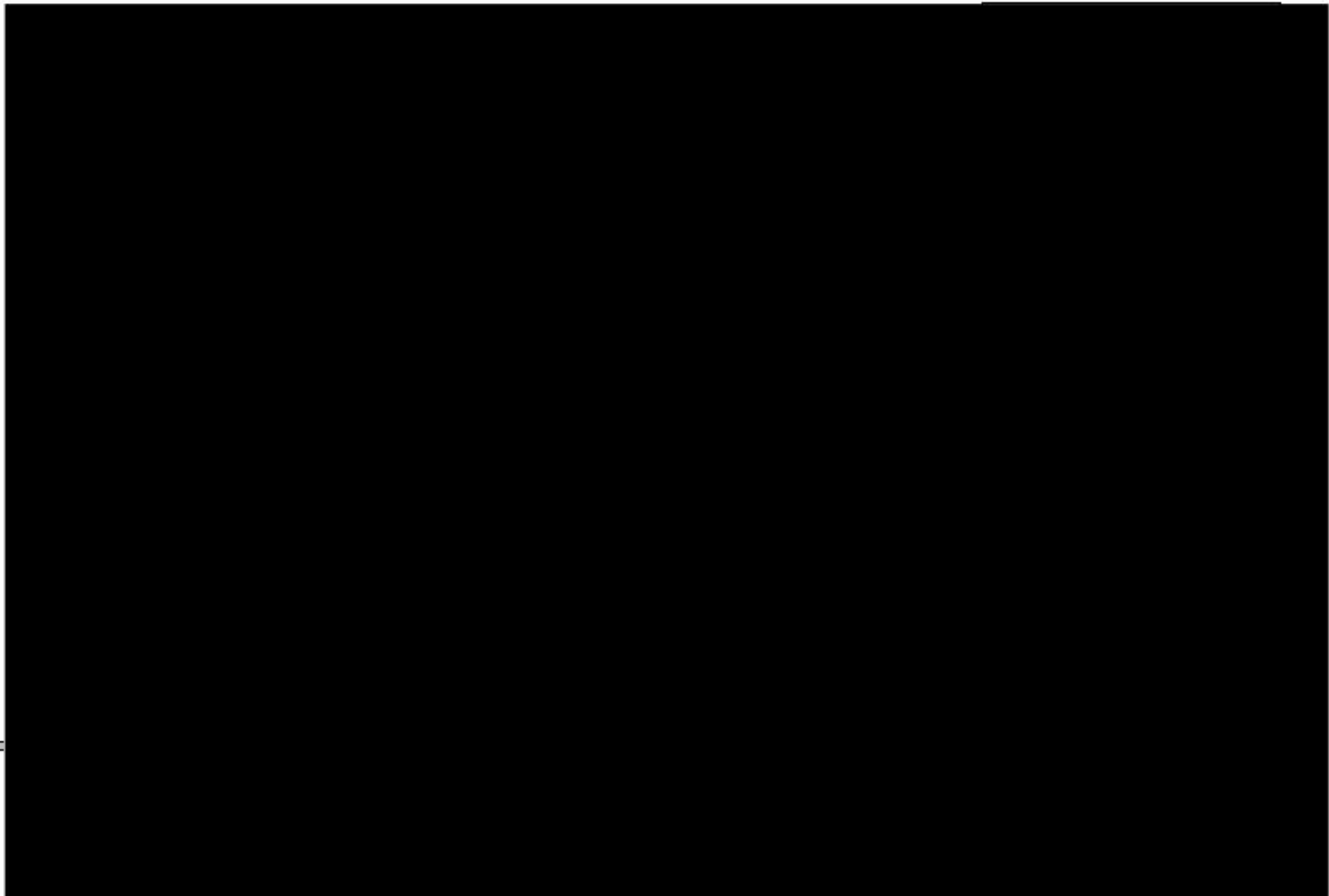
Satu Eskelinen

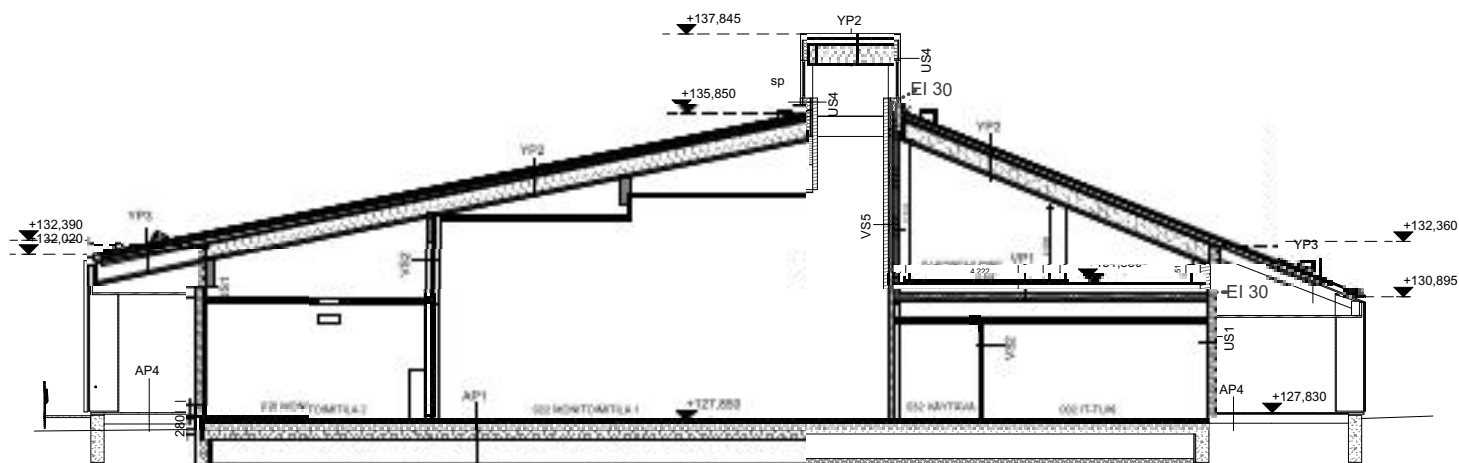
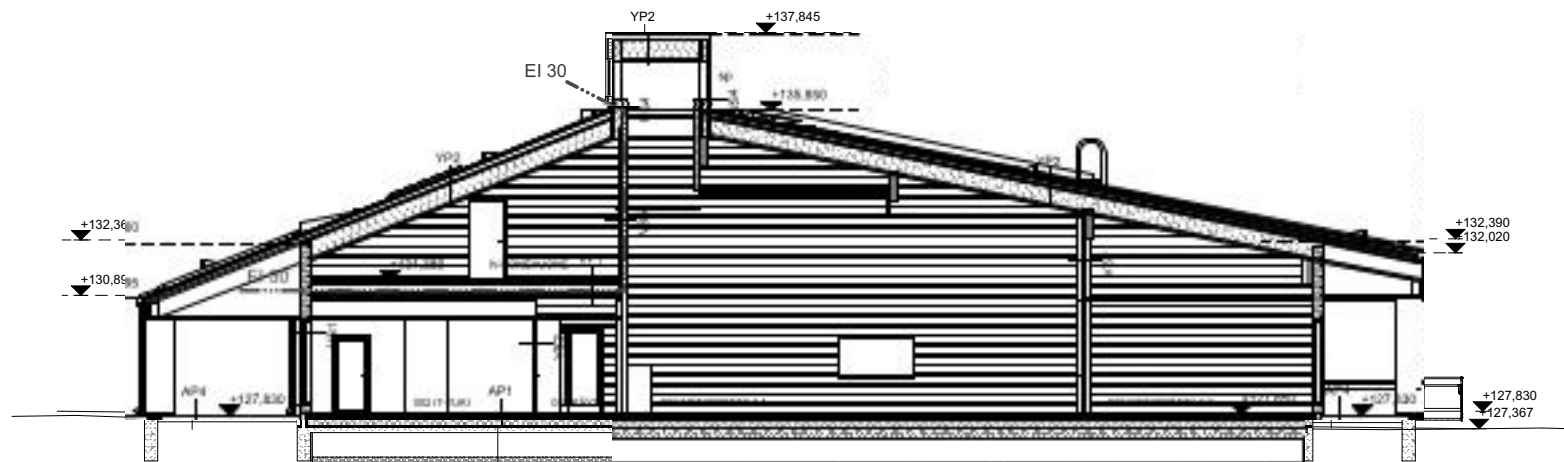
Lauri Savisaari

Pirkanmaan hyvinvointialue, Ikäihmisten ja vammaisten yhteiset palvelut

Tuula Jutila







rakennuskohde
Käräjätörmän kylätalo

piirustuksen sisältö
LEIKKAUS 1:200

päiväys
01.10.2025

piirustusnumero
25027 - 003

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY



rakennuskohde
Käräjätörmän kylätalo

piirustuksen sisältö
NÄKYMÄ

päiväys
01.10.2025

piirustusnumero
25027 - 004

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY

Tampereen Vuokratalosäätiö toteuttaa investoinnin ja omistaa Käräjätörmän kylätalon ja vuokraa tilan käyttöoikeutta erillisen vuokrasopimuksen nojalla. Tämä vuokralaskelma kuvaa Kylätalon vuokran määräytymistä.

Kylätalon käyttöoikeuden vuokra määräytyy alueen toimijoiden ja näiden kiinteistöjen rakennusoikeuksien perusteella. Tampereen Vuokratalosäätiöllä itsellään on alueella rakennusoikeutta 28 600 k-m2, ja säätiö vastaa kylätalon kustannuksista rakennusoikeutensa suhteessa. Käräjätörmän alueen rakennusoikeudet jakaantuvat seuraavasti:

Tampereen Vuokratalosäätiö sr	28 600	k-m2	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700	k-m2	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520	k-m2	3,01 %
Tampereen kaupunki	12 600	k-m2	24,99 %
	50 420	k-m2	100,00 %

Vuokrauksen kohde on Kylätalo -rakennus Tampereen Kaupungin kaupunginosassa 223 korttelissa 2222 tontilla 9. Kylätalon laajuus on 722 brm2, 565 k-m2 ja 514 hym2. Vuokrasopimus on voimassa 40 vuotta vuokrasopimuksen alkamispäivästä. Tilan käyttöoikeusta perittävä vuokra jakaantuu ylläpitolvuokraan ja pääomavuokraan.

YLLÄPITOVUOKRA

Ylläpitolvuokraan sisältyviä veloitettavia kuluja ovat kiinteistön hoitokulut. Tällaisia kuluja ovat mm. hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat (esim. tontin vuokra), kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Vuokrasopimuksen laatimishetkellä ja Kylätalon ensimmäisen toimintavuoden ylläpitolvuokraksi on arvioitu 6,53 € / hym2 / kk. Todellinen ylläpitolvuokra määritellään kuitenkin toteutuneiden kulujen mukaan ja tasataan vuosittain.

Kiinteistön hoitokustannukset, arvio	6,53 euroa/hym2/kk
Kylätalon laajuus	514 hym2
Alustava ylläpitolvuokra kuukaudessa	3 356,42 euroa/kk

Kuukausikohtainen ylläpitolvuokra käyttäjittäin			
Tampereen Vuokratalosäätiö	28 600	1 903,88 euroa	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700	512,58 euroa	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520	101,19 euroa	3,01 %
Tampereen kaupunki	12 600	838,77 euroa	24,99 %
	50 420	3 356,42 euroa	100,00 %

PÄÄOMAVUOKRA

Pääomavuokra koostuu Kylätalon rakentamiseen sijoitetun pääoman lyhennyksistä ja pääomalle laskettavasta korosta. 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. Pääomavuokra maksetaan kuukausittain kiinteinä tasaerinä 30 vuoden ajan. Tässä vuokralaskelmassa investointikustannus on sopimuksen laatimishetkellä 3 083 089 euroa (sis. alv 25,5 %) ja pääomavuokran kiinteä korko on arviolta 3,0 %.

Rakennuksen investointikustannus	3 083 089,00 euroa	
Pääomavuokran korkokanta	3,00 %	
Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra	12 998,43 € euroa/kk	koko rakennus
Kylätalon alustava laajuus	514 hym2	
Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra	25,29 euroa/kk/hym2	

Kuukausikohtainen kiinteä pääomavuokra käyttäjittäin			
Tampereen Vuokratalosäätiö	28 600	7 373,17 euroa	56,72 %
Kotipirtti ry	7 700	1 985,08 euroa	15,27 %
Asunto Oy Tampereen Omapirtti	1 520	391,86 euroa	3,01 %
Tampereen kaupunki	12 600	3 248,32 euroa	24,99 %
	50 420	12 998,43 euroa	100,00 %

**KÄRÄJÄTÖRMÄN KYLÄTALO
RAKENNUSTAPASELOSTUS, tiivistelmä**

Jakelukeittiö	Akryylibetoni	Maali	Maali
Sosiaalitilat	Laatta	Maali	Maali

**Tarkemmat määrittelyohjeet VTS Suunnitteluo-
luohje 2024:ssa.**

TILATARPEET

Kylätalon alustava tilaohjelma sivu 2.

RAKENTEET

Kantavat rakenteet (kantavat seinät, välipohja, ul-
koseinät jne.) tehdään puurakenteisena. Alapohja
on betonirakenteinen. Ulkoseinissä kaavan mukai-
nen pintamateriaali.

Kevyet väliseinät kipsilevyverhottuja,
teräsrunkarunkoisia seiniä. Mahdollisesti myös lasi-
seiniä, mm. kuntosalissa ja monitoimitilassa. Kos-
teiden tilojen seinät kivirakenteisia.

IKKUNAT JA OVET

Ikkunat ovat MSE puualumiini-ikkunoita tai kiinteitä
ikkunoita. Lämmöneristysvaatimus 1,0 W/m²K tai
niin, että energialuokka täyttyy. Tarvittaessa ikku-
noissa ääneneristys tieliikennemelua varten. Kai-
kissa ikkunoissa ja ovissa sälekaihtimet tai jokin
muu suoran auringonvalon suojaus.

Käynti/ulko-ovet tehdasvalmisteisia metalliovia. Si-
säovet puuovia. Pesutilojen ovet kosteudenkestäviä
puuovia.

PINTAMATERIAALIT

Tila	Lattia	Seinät	Katto
Tuulikaappi	Laatta	Maali	Maali
Aula	Betoni	Maali	Maali
Kahvila	Betoni	Maali	Maali
Kerhotila	Betoni	Maali	Maali
Käytävät	Betoni	Maali	Levy
Siivous	Muovimatto	Maali	Levy
Varasto	Polyureetani	Maali	Maali
Tekniset tilat	Polyureetani	Maali	Levy
Kortteli-isäntä	Vinyylilankku	Maali	Maali
Kuntosali	Massalattia	Maali	Maali
ja monikäyttö- tila			
Vast.otto	Vinyylilankku	Maali	Maali
Pukuhuone	Laatta	Maali	Paneeli
Pesuhuone	Laatta	Laatta	Paneeli
WC	Laatta	Paneeli	Paneeli

Tila	Lattia	Seinät	Katto
------	--------	--------	-------

**TILAKOHTAISET KALUSTEET, VARUSTEET JA
LAITTEET**

Keittiö ja -laitteet:
Erillisen suunnitelman mukainen jakelukeittiö.

Pesuhuoneet ja pukuhuoneet:
Koukusto, roska-astia, käsipyhyeannostelija, saip-
pua-annostelija, wc-paperiannostelija, lukittavat
pukukaapit, peili

Siivous:
rst-tasapohja-allas, hana, kuivauspatteri, seinähyl-
lyt rst, pöytätas rst, välineteline, pyyhekoukut, pe-
sunesteannostelija, paperipyhyeannostelija.

Kuntosali:
Laitehankinta erillisenä hankintana ja sisältyy kalus-
tehankintaan ja kokonaishintaan.

Kerhuhuone:
Pienkeittiö (astianpesukone, liesi, jääkaappi, mikro-
aaltouuni)

Piha-, pysäköinti- ja leikkialueet:
Noudatetaan koko alueen aluesuunnitelmaa. Kort-
telitalolla ei ole omaa piha-aluetta, vaan se liittyy ja
käyttää korttelin piha-alueita. Yhteispihojen suun-
nittelussa huomioidaan kaupunkiviljelymahdollisuus
ja hyötykasvit huomioiden aluesuunnitelman mu-
kaisesti. Aidat tehdään kestävästä materiaaleista ja
perustetaan niin, että ne pysyvät paikoillaan.

Pysäköintiratkaisuissa huomioidaan sähkö- ja hyb-
ridiautojen lataus sekä käytännölliset pyöräparkit.

Jätehuolto:
Syväkeräysastiat tontilla, normaalit lajittelut. Mää-
rät tarkennetaan myöhemmin.

Antenni- ja puhelinjärjestelmät:

Liitetään kaapelitv- ja laajakaistaverkkoon. Kaikissa
tiloissa riittävä määrä telerasioita, CAT6-kaapelit.



Talotekniikka:

- Energialuokka A, ilmanvuotoluku $< 1,0$ (tarkennetaan suunnittelun edistyessä)
- Kaikkien talotekniikkalaitteiden liittäminen VTS:n rakennusautomaatiovalvomoon VTS:n suunnitteluohjeen mukaisesti
- Lämmitysmuoto: kaukolämpö, lämmönluovutus lattialämmitys
 - Lattialämmityksen ohjaus tilakoh- taisten olosuhdetietojen avulla ra- kennusautomaation ohjaamana
- Ilmanvaihtojärjestelmä on keskitetty tulo- poisto-järjestelmä.
 - Kokoontumis- ja toimistotilat pyö- rivä LTO-kenno
 - WC- / likaiset tilat vastavirta LTO- kenno
- Keittiölle tarvittaessa oma erillisellä ilman- vaihtokoneella (tarkentuu suunnitteluvai- heessa)
- Tilojen jäähdytys:
 - Kerhotila
 - Monitoimitilat
 - Kuntosali
 - Vastaanottohuoneet
 - Kortteli-isännän toimisto
- Rakennuksessa oltava valmius energian kysynnänjoustoon
- Pesuhuoneissa sähköinen lattialämmitys
- Sähkön erillismittaus kulutuspisteittäin, jäähdytys, ilmanvaihto yms.
- Paloilmoitin ja automaattinen sammutus- järjestelmä (mikäli viranomaisvaatimus)
- Tiloissa turva- ja merkkivalaistus (mikäli viranomaisvaatimus)
- Tilojen yleisvalaistus toteutetaan energia- tehokkailla valaisimilla
- Rakennus varustetaan aurinkopaneeleilla, tuotto mitoitetaan huomioiden sähkönkulu- tus ja A-energialuokkavaatimus, tuotettu sähkö mitataan

Lukitus ja muut järjestelmät:

- Sähköinen lukitusjärjestelmä, Iloq S5. Erik- seen ohjattavia ovi mm. ulko-ovet
- Monikäyttötila 2 ja kahvilan monitoimitila varustetaan tarpeenmukaisilla AV-laitteilla
- Sisäänkäyntien kameravalvonta
- Rikosilmoitinlaite
- Ovipuhelinjärjestelmä kerhohuoneelle

