TAMPERE

1.9.2026

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Tiedosto	Tarkistesumma
Kylätalon vuokrasopimus liitteineen.pdf	07c72cca7795aca9f6e7214d3c22f23c784e07fda771ea230c8eeccff82ef5463b64100d0f2b5a829f776ea1865d1c81f8c7e70d3790147c6f7beb429449e840

Allekirjoittajat

Nimi	Päivämäärä
Virpi Johanna Ekholm	28.8.2026

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

Nimi	Päivämäärä
Satu Maarit Eskelinen	1.9.2026

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

Nimi	Päivämäärä
Mari Hannele Anttila	27.8.2026

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

Nimi	Päivämäärä
Sari Elina Ihanamäki	31.8.2026

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

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=6B7MEbvqko0UlWNoZU9RgwXhKhRYlrL2fpBxaDWepZKR7IiDvE

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-m^2, Kotipirtti ry:lle 7 700 k-m^2 ja Asunto Oy Tampereen Omapirtille 1 520 k-m^2. Tampereen kaupungille jää myöhemmin luovutettavaksi 12 200+lto400 k-m^2. Lisäksi Tampereen Vuokratalosäätiölle osoitetaan ehdollisesti vuokrattavaksi alueen kaikkia asukkaita palveleva nk. Kylätalon kiinteistö, jolla rakennusoikeutta on 650 k-m^2. 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 rakennusoikeuksiensa 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 vastaavin 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 brm^2, 564,5 kem^2 ja 514 hym^2. 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.

<u>Toiminnan koordinointi</u>
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 selvyyden 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 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 kuoletetaan 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 siirtotilanteessa 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 vuokraajaa ei ole erikseen määritelty, 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 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 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 muuttunutta 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

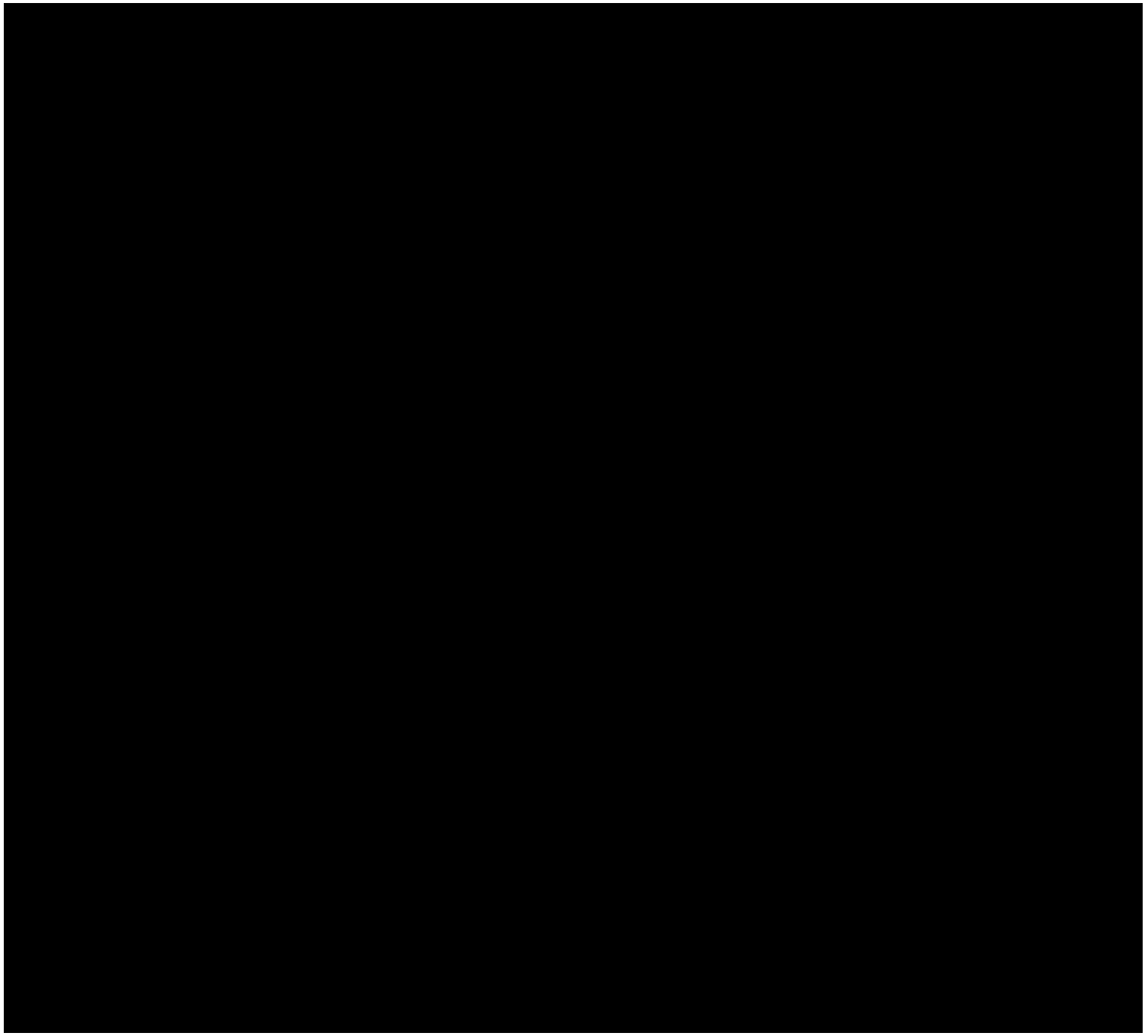
Liitteet

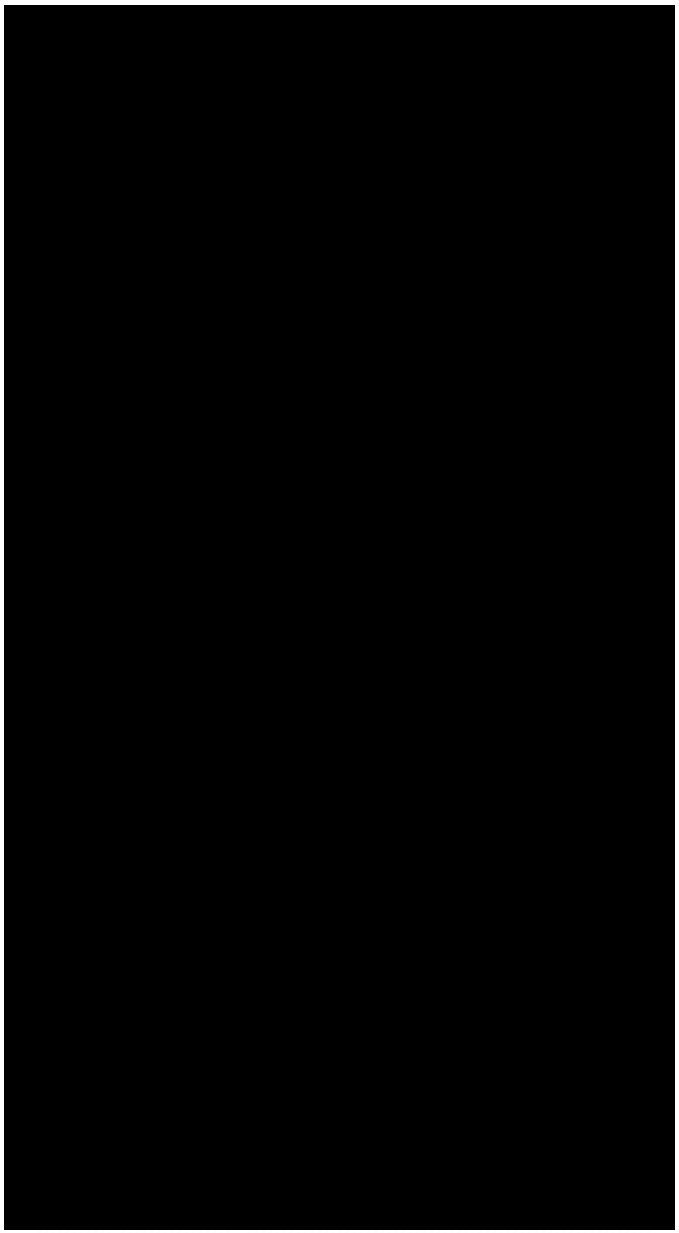
- Kylätalon pohjapiirros ja tilakaavio 15.06.2026
- Allekirjoitettu koordinaatiosopimus 20.01.2026
- Vuokralaskelma vuokralaisittain 15.06.2026
- Kylätalon rakennustapaseloste 15.06.2026

VTS
KODIT

Käräjätörmän Kylätalo – pohjapiirros ja tilakaavio

15.6.2026





[redacted]

Havainnekuva

VTS KODIT

TAMPERE

20.1.2026

Alla olevat dokumentit ovat digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentit

Tiedosto	Tarkistesumma
Koordinaatiosopimus lopullinen liitteineen.pdf	0dfb22e9871eef705c85a39ccd61f99600f15daa42efa19882753ea719f0b67cc74ea5bbfd86e787bf930893a481e531ecf150ee9d70247a8cae01b0bf202217
Ote -Käräjätörmän kylätalon tilojen ja toiminnan koordinointia koskeva yhteistyösopimus.pdf	f60fdba92c9469f3b686ccdf4ecd3522f53428cb6baf4faef6197d31f801656ed53218d6240eeef7500533b32cb09c3f9bb4ac32b0d90dfde5907cd4677dcd80
Ote -Yhteistyösopimuksen hyväksyminen, Käräjätörmän kylätalon tilojen ja toiminnan koordinointi.pdf	62ebe0118dc0b1ec61e772cede60622840e62530638590c82f62b7b3c4392e8ef34d63fd6593d26444fb3ec244e1df0d95a555cc3a4e8746a3eda8a05a841130

Allekirjoittajat

Nimi	Päivämäärä
Lauri Veikko Savisaari	20.1.2026

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

Nimi	Päivämäärä
Satu Maarit Eskelinen	15.1.2026

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

Nimi	Päivämäärä
Tuula Irmeli Jutila	14.1.2026

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

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=VdiFqejIhKZ3j3lWoNsscryeecia534nhv0XM6k7soFgg8uNpw

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 vastuuhenkilö toimitusjohtaja Satu Eskelinen
Sopimuksen yhteyshenkilö kiinteistöjohtaja Jaana Ojares

Koordinointitoimijat

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 vastuuhenkilö toimialuejohtaja Tuula Jutila
Sopimuksen yhteyshenkilö palvelujohtaja Milja Koljonen

ja

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

Sopimuksen vastuuhenkilö 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 hyvinvointiallianssin 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

<u>Yleistä</u>

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 Kotipirtti ry tai muu toimija.

Kylätalon suunnitteluratkaisuilla 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 (Lähitori) 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 kylätaloa koordinoiva työntekijä on tavoitettavissa arkipäivisin. Työntekijän toimipiste on Kylätalossa sekä Tesoman hyvinvointikeskuksella.

- Koordinoiva työntekijä edistää asukkaiden osallisuutta ja organisoi 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 selvyyden 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

_____

Satu Eskelinen

Tampereen kaupunki, Sivistyspalvelut

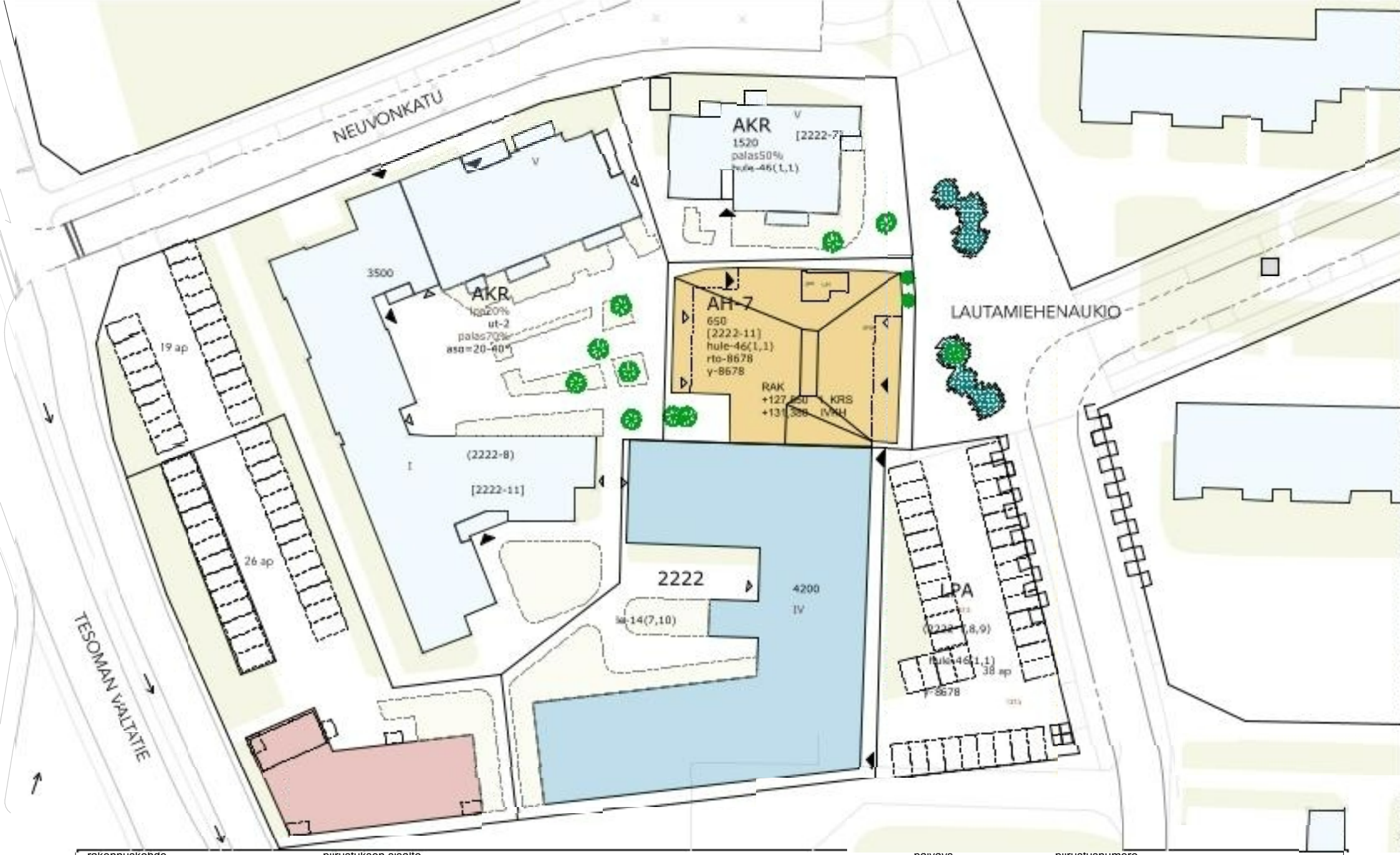
_____

Lauri Savisaari

Pirkanmaan hyvinvointialue, Ikäihmisten ja vammaisten yhteiset palvelut

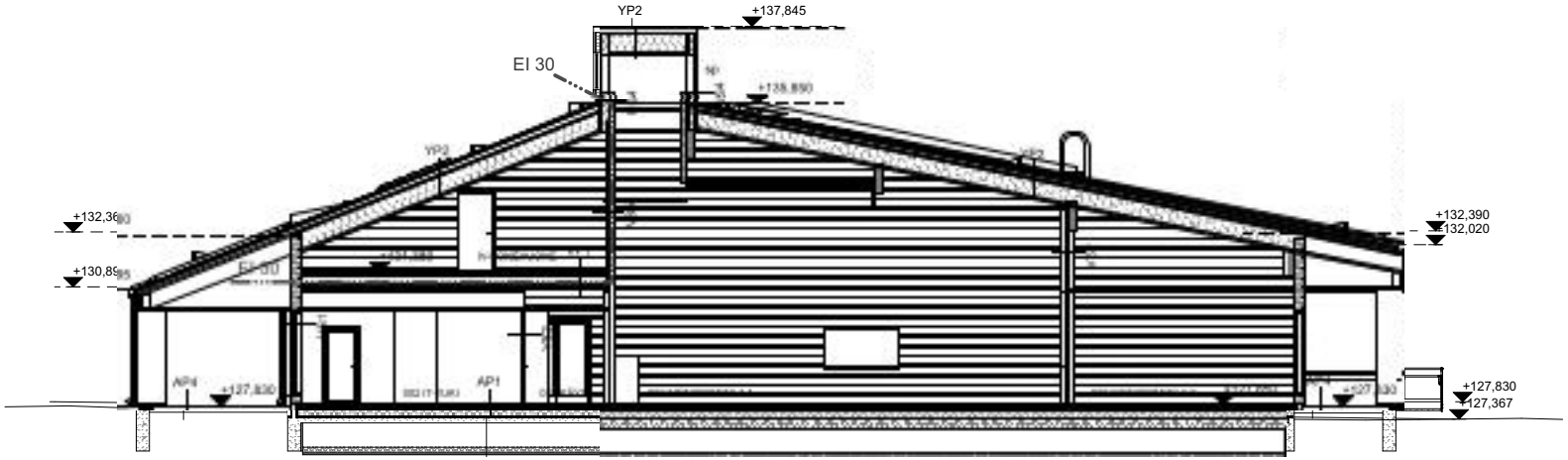
_____

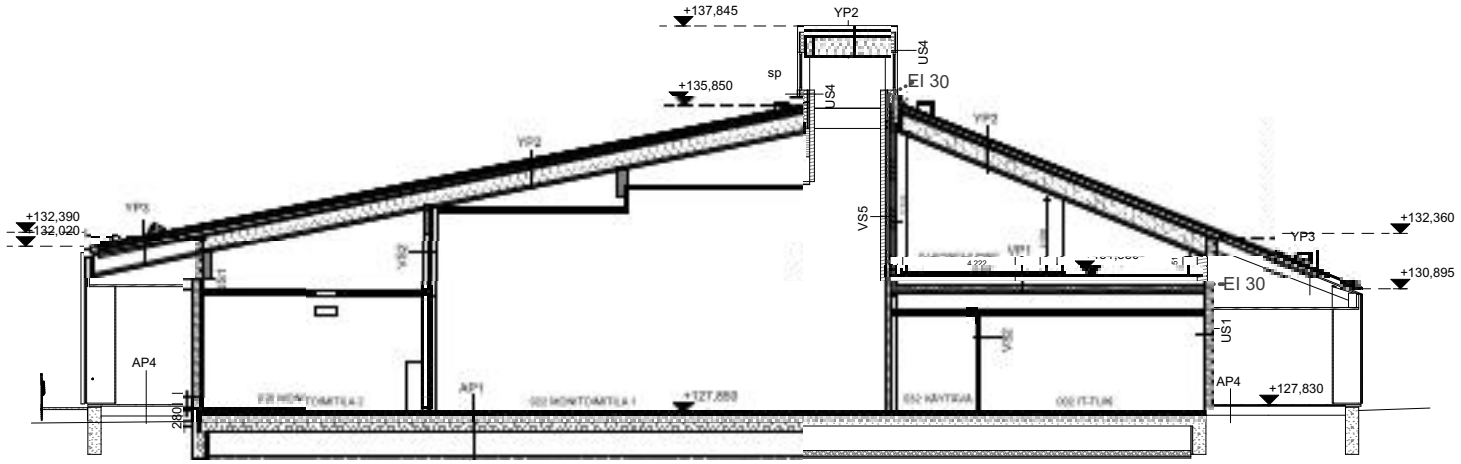
Tuula Jutila



rakennuskohde	piirustuksen sisalto	paivays	piirustusnumero
Käräjätörmän kylätalo	ALUE	01.10.2025	25027 - 001

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY





rakennuskohde	piirustuksen sisältö		päiväys	piirustusnumero
Käräjätörmän kylätalo	LEIKKAUS	1:200	01.10.2025	25027 - 003

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY

rakennuskohde	piirustuksen sisältö	päiväys	piirustusnumero
Käräjätörmän kylätalo	NÄKYMÄ	01.10.2025	25027 - 004

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY

KÄRÄJÄTÖRMÄN KYLÄTALO
ALUSTAVA VUOKRALASKELMA - LIITE VUOKRASOPIMUKSEEN 15.6.2026

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 ylläpitovuokraan ja pääomavuokraan.

YLLÄPITOVUOKRA

Ylläpitovuokraan 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 ylläpitovuokraksi on arvioitu 6,53 € / hym2 / kk. Todellinen ylläpitovuokra määritellään kuitenkin toteutuneiden kulujen mukaan ja tasataan vuosittain.

Kiinteistön hoitokustannukset, arvio		**6,53**	**euroa/hym2/kk**	
Kylätalon laajuus		514	hym2	
Alustava ylläpitovuokra kuukaudessa		3 356,42	euroa/kk	
Kuukausikohtainen ylläpitovuokra 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 %

VTS KODIT

KÄRÄJÄTÖRMÄN KYLÄTALO RAKENNUSTAPASELOSTUS, tiivistelmä

Tarkemmat määrittelyohjeet VTS Suunnitteluohje 2024:ssa.

TILATARPEET

Kylätalon alustava tilaohjelma sivu 2.

RAKENTEET

Kantavat rakenteet (kantavat seinät, välipohja, ulkoseinät jne.) tehdään puurakenteisena. Alapohja on betonirakenteinen. Ulkoseinissä kaavan mukainen pintamateriaali.

Kevyet väliseinät kipsilevyverhottuja, teräsrankarunkoisia seiniä. Mahdollisesti myös lasiseiniä, mm. kuntosalissa ja monitoimitilassa. Kosteiden tilojen seinät kivirakenteisia.

IKKUNAT JA OVET

Ikkunat ovat MSE puualumiini-ikkunoita tai kiinteitä ikkunoita. Lämmöneristysvaatimus 1,0 W/m^{2}K tai niin, että energialuokka täyttyy. Tarvittaessa ikkunoissa ääneneristys tieliikennemelua varten. Kaikissa ikkunoissa ja ovissa sälekaihtimet tai jokin muu suoran auringonvalon suojaus.

Käynti/ulko-ovet tehdasvalmisteisia metalliovia. Sisäovet 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 ja monikäyttötila	Massalattia	Maali	Maali
Vast.otto	Vinyylilankku	Maali	Maali
Pukuhuone	Laatta	Maali	Paneeli
Pesuhuone	Laatta	Laatta	Paneeli
WC	Laatta	Paneeli	Paneeli

Tila	Lattia	Seinät	Katto
Jakelukeittiö	Akryylibetoni	Maali	Maali
Sosiaalitilat	Laatta	Maali	Maali

TILAKOHTAISET KALUSTEET, VARUSTEET JA LAITTEET

Keittiö ja -laitteet:
Erillisen suunnitelman mukainen jakelukeittiö.

Pesuhuoneet ja pukuhuoneet:
Koukusto, roska-astia, käsipyyheannostelija, saippua-annostelija, wc-paperiannostelija, lukittavat pukukaapit, peili

Siivous*:*
rst-tasapohja-allas, hana, kuivauspatteri, seinähyllyt rst, pöytätaso rst, välineteline, pyyhekoukut, pesunesteannostelija, paperipyyheannostelija.

Kuntosali*:*
Laitehankinta erillisenä hankintana ja sisältyy kalustehankintaan ja kokonaishintaan.

Kerhohuone:
Pienkeittiö (astianpesukone, liesi, jääkaappi, mikroaaltouuni)

Piha-, pysäköinti- ja leikkialueet:
Noudatetaan koko alueen aluesuunnitelmaa. Korttelitalolla ei ole omaa piha-aluetta, vaan se liittyy ja käyttää korttelin piha-alueita. Yhteispihojen suunnittelussa huomioidaan kaupunkiviljelymahdollisuus ja hyötykasvit huomioiden aluesuunnitelman mukaisesti. Aidat tehdään kestävistä materiaaleista ja perustetaan niin, että ne pysyvät paikoillaan.

Pysäköintiratkaisuissa huomioidaan sähkö- ja hybridiautojen lataus sekä käytännölliset pyöräparkit.

Jätehuolto*:*
Syväkeräysastiat tontilla, normaalit lajittelut. Määrät 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 tilakohtaisten olosuhdetietojen avulla rakennusautomaation ohjaamana
- Ilmanvaihtojärjestelmä on keskitetty tulo-poisto-järjestelmä.
    - Kokoontumis- ja toimistotilat pyörivä LTO-kenno
    - WC- / likaiset tilat vastavirta LTO-kenno
- Keittiölle tarvittaessa oma erillisellä ilmanvaihtokoneella (tarkentuu suunnitteluvaiheessa)
- 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 sammutusjärjestelmä (mikäli viranomaisvaatimus)
- Tiloissa turva- ja merkkivalaistus (mikäli viranomaisvaatimus)
- Tilojen yleisvalaistus toteutetaan energiatehokkailla valaisimilla
- Rakennus varustetaan aurinkopaneeleilla, tuotto mitoitetaan huomioiden sähkönkulutus ja A-energialuokkavaatimus, tuotettu sähkö mitataan

Lukitus ja muut järjestelmät:

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