

## VUOKRASOPIMUS

### 1 Sopimusosapuolet

#### 1.1 Vuokranantaja

Artun Palveluasunnot Oy (jäljempänä Vuokranantaja)  
Åkerlundinkatu 11, 33500 Tampere  
Y-tunnus: 2359213-3

Yhteyshenkilö:  
Niina Haanpää  
niina.haanpaa@arttuasunnot.fi  
050 542 7344

#### 1.2 Vuokralainen

Oriveden kaupunki (jäljempänä Vuokralainen)  
PL 7, Keskustie 23, 35301 Orivesi  
Y-tunnus: 0151152-0

Yhteyshenkilö:  
**Nimi**  
**s-posti**  
**puh**

### 2 Vuokrattava tila

Tämä sopimus koskee osoitteessa Kaupintie 4, 35300 Orivesi (kiinteistötunnus 562-413-42-9) sijaitsevaa kiinteistöä. Kyseessä on yhteisöllisen palveluasumisen kohde, jonka kohderyhmänä ovat huonokuntoiset vanhukset.

Sopimuksen liitteenä kiinteistöön liittyvät piirustukset seuraavan erittelyn mukaisesti:

Liite 1	Pohjakuvat
Liite 2	Tilojen jyvityslaskelma
Liite 3	Asemapiirros

Vuokrataan liitteen 2 mukaiset tilat.

### 3 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan 1.1.2027.

### 4 Vuokra-aika ja irtisanominen

Tämän sopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 1.1.2027.

Vuokrasopimus on määräaikainen. Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2048.

Vuokrasopimus jatkuu määräajan päättymisen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, ellei sopijapuoli vähintään kaksitoista (12) kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä irtisano sopimusta. Vuokrasuhteen näin jatkuessa molemminpuolinen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta.

### 5 Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Vuokra määritetään omakustannusperiaatteen mukaisesti (korkotukilaki 604/2001 13 §; aravarajoituslaki (1190/1993 7 §)). Vuokran indikatiivisena tasona on liitteen 5 mukainen vuoden 2026 vuokranmääritystä vastaava vuokra. 1.1.2027 voimaan tuleva vuoden 2027 vuokra määritellään lokakuussa 2026 omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnisävero. Vuokranantaja on hakeutunut arvonnisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta. Mikäli osa kiinteistöstä on sopimuskauden aikana arvonnisäverovähennysoikeudettomassa käytössä, vastaa kiinteistön omistaja arvonnisäveron osuudesta. Vuokranantaja tarkastaa tämän osuuden kvartaaleittain perustuen Vuokralaiselta saatuihin asukastietoihin.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut lisätään vuokraan.

#### 5.1 Vuokra

Vuokralla tarkoitetaan vuokrattavan kohteen yhteenlaskettua pääomaja ylläpitovuokraa.

### 5.1.1 Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostuu korkotukilain (604/2001) 13 § mukaan kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista var-  
ten otetuista lainoista. Vuokralainen sitoutuu maksamaan Vuokrananta-  
jalle omakustannusperiaatteeseen pohjautuen määritettyä pääoma-  
vuokraa.

Kultakin vuodelta perityt pääomavuokran mahdolliset yli- tai alijäämät  
otetaan huomioon tulevien vuosien vuokraa määritettäessä.

### 5.1.2 Ylläpitovuokra

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuok-  
raa, jolla katetaan vuokranantajalle kiinteistön ylläpidosta johtuvat kulut  
(Korkotukilaki (604/2001) 13 §). Vuokralainen maksaa ylläpitovuokran  
pääomavuokran yhteydessä.

Ylläpitovuokran veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön ylläpi-  
tokuluista kullekin vuodelle laadittuun talousarvioon.

Kultakin vuodelta perityt ylläpitovuokran mahdolliset yli- tai alijäämät  
otetaan huomioon tulevien vuosien vuokraa määritettäessä.

Vuokranantaja vastaa niistä koneista, kalusteista ja laitteista, jotka kiin-  
teästi kuuluvat kiinteistöön vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokralainen vastaa vuokraamassaan tilassa itse hankkimiensa konei-  
den, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta kustannuksellaan sekä niiden  
mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

Vuokralainen tekee kiinteistöä koskevat tietoliikenne-, telepalvelu-, sii-  
vous-, turvallisuus-, vartiointi- yms. sopimukset sekä vastaa näistä sei-  
koista aiheutuvista kustannuksista.

## 6 Vuokranmaksu ja -perintä

Pääomavuokra ja ylläpitovuokra maksetaan etukäteen kuukausittain  
vuokranantajan pankkitilille viimeistään kuukauden viidentenätoista  
(15.) päivänä. Mikäli kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, voidaan maksu  
suorittaa sitä seuraavana ensimmäisenä pankkipäivänä.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle erääntyneen ja maksamattoman  
vuokran ja muun sopimusveloitteen perinnästä sekä muusta normaali-  
perinnästä 20 €/maksukehotuskirje. Muut perintäkulut veloitetaan erik-  
seen.

## 7 Vuokran tarkistaminen

Kohteen vuokranmääritys perustuu korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä säädettyyn omakustannusperiaatteen. Vuokran määrä määritellään vuosittain aina jokaisen vuoden lokakuun loppuun mennessä ja sitä peritään samansuuruisena seuraavan kalenterivuoden ajan. Kuluneen vuoden toteutuneet kulut selvitetään seuraavan vuoden vuokralaskelmaa laadittaessa ja kuluneen vuoden mahdollinen yli- tai alijäämä otetaan osittain tai kokonaan huomioon seuraavan yhden tai useamman vuoden vuokrassa. Vuokranantajalla on myös oikeus varata tai käyttää ylijäämä korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla.

## 8 Vuokratilan käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi ikääntyvien huonokuntoisten vanhusten asumiseen sekä yhteisölliseen palveluasumiseen. Vuokralainen vuokraa tilat edelleen asukkaille. Asukkaan kanssa tehtävää vuokrasopimusta ei saa sitoa asukkaan kanssa tehtävään peruspalvelusopimukseen.

Vuokralainen sitoutuu hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti ja on velvollinen noudattamaan asemakaavamääräyksiä ja kaupungin järjestys- säännöissä olevia tai muita voimassa olevia määräyksiä sekä huolehti- maan vuokrakohteen osalta niistä asioista, mitä terveyden, järjestyksen, siisteyden ja hyvien tapojen säilymiseksi vaaditaan.

## 9 Muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-aikana vuokratuissa tiloissa kustannuksellaan muutostöitä hankittuaan niille ensin vuokranantajan kirjallisen hyväksymisen. Samalla sovitaan siitä, onko vuokralaisen palautettava tilat muutostöiden osalta kustannuksellaan siihen kuntoon, kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa. Muutostyöksi ei katsota vuokralaisen teettämiä vähäisiä ylläpitokorjauksia.

Muutokset jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä.

## 10 Laite- ja irtaimistohankinnat

Vuokralaisella on oikeus hankkia ja asentaa kustannuksellaan mahdollisia toiminnassa tarvitsemiaan koneita ja laitteita. Vuokralainen vastaa

kustannuksellaan yllä mainittujen laitteiden huollosta ja korjauksista ja mahdollisesta uusimisesta vuokrakauden aikana.

Kiinteistöön kiinteästi asennettavat koneet ja laitteet jäävät kiinteistön omistajan haltuun vuokra-ajan päättyessä ilman erilliskorvausta. Vuokranantaja vastaa näiden huollosta ja korjauksesta sekä uusimisesta kustannuksellaan.

## 11 Vuokrakohteen ylläpito- ja korjaustyöt

Vuokranantajan ja vuokralaisen hoito- ja ylläpitovastuu määräytyy liitteenä olevan ylläpidon vastuunjakotaulukko mukaisesti.

### 11.1 Vuokranantajan velvoitteet

Vuokranantaja järjestää ja kustantaa vastuunjakotaulukon vuokranantajalle kuuluvat ylläpitokorjaukset ja hankinnat. Kustannukset em. töistä ja velvoitteista sisältyvät vuokraan.

### 11.2 Vuokranantajan ja vuokralaisen yhteiset velvoitteet

Vuokranantaja huolehtii vastuunjakotaulukon mukaisista kiinteistöhoito- ja ylläpitotöistä. Kiinteistöhoidosta aiheutuneet kustannukset sisältyvät vuokralaiselta perittävään ylläpitovuokraan.

Vuokranantajalla on oikeus vaatia pidettäväksi kiinteistöllä katselmuksia, joissa määritellään ja dokumentoidaan kiinteistön teknisen kunnan tasoa sekä määritellään normaalin kulumisen ylittävä osuus. Vuokralaisella on velvollisuus osallistua katselmuksiin omalla kustannuksellaan.

Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus pitää kiinteistöllä katselmuksia muulloinkin ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Vuokralaisella on oikeus osallistua katselmuksiin kustannuksellaan.

### 11.3 Vuokralaisen velvoitteet

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan vastuunjakotaulukon mukaisista vuokralaiselle kuuluvista vastuista ja velvoitteista.

## 12 Vuokrakohteen siivous

Vuokralainen huolehtii vuokrakohteen sisäpuolisesta siivouksesta kustannuksellaan vuokranantajan määrittämällä tasolla liitteenä 5 olevan siivoustapaohjeen mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että siivoustyön suorittava yritys ilmoittaa vuokranantajalle

tehdyn sopimuksen sisällön. Vuokranantaja on velvollinen valvomaan, että siivoustyö hoidetaan siten, että rakennuksen arvo ja kunto säilyy ja että siivoustyöstä ei aiheudu vahinkoa rakennukselle.

## 13 Vuokralaisen mainoskilvet

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää talon seinään tai muihin paikkoihin sellaisia kilpiä, markiiseja tms., joiden kiinnittämiseen tarvitaan viranomaisen lupa. Muita merkkejä, kilpiä yms. vuokralainen saa kiinnittää tilojensa yhteyteen siten, että ne eivät haittaa muuta toimintaa kiinteistössä. Vuokralainen sitoutuu pitämään moitteettomassa kunnossa kaikki asentamansa kilvet ja laitteet sekä välittömästi poistamaan ne niiltä osin kuin ne ovat käyneet tarpeettomiksi.

## 14 Vakuuttaminen ja vaaranvastuu

Vuokranantaja vastaa siitä, että kiinteistö on vakuutettu kiinteistön täysarvovakuutuksella. Kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen omistamalle tai alivuokralaisten hallitsemaalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokralainen vakuuttaa omalla kustannuksellaan kohteessa olevan omaisuutensa vesi- ja palovahinkojen varalta, ilkkivaltaa ja murtoja vastaan, huolehtii liiketoimintansa keskeytysvakuutuksesta sekä pitää vakuutukset voimassa koko vuokrasuhteen ajan.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi- ja viemäri vahingot, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvat häiriöt tai tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkkivallasta aiheutuvia vahinkoja.

## 15 Avainten hallinta

Vuokrakohteen avaimet luovutetaan vuokralaiselle vuokrasuhteen alkaessa. Vuokralainen saa teettää avaimia käyttöönsä vain vuokranantajan kirjallisella suostumuksella. Teetetyistä avaimista on aina selvittävä avaimen sarjanumero ja henkilö, joka vastaa avaimen säilytyksestä.

Kiinteistön lukituskaavioon voidaan tehdä muutoksia ainoastaan yhteisesti sopimalla.

Vuokranantaja luovuttaa kiinteistöä huoltavalle yhtiölle kiinteistönhuoltoavaimen. Vuokranantaja huolehtii, että viranomaisten vaatimat avaimet teetetään.

## 16 Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin vuokranantajalta. Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Tällaisista töistä on etukäteen ilmoitettava kohtuullisessa ajassa vuokralaiselle tai sovittava töiden ajankohdasta vuokralaisen kanssa.

Edellä mainittu koskee myös yhteisesti sovittuja muutostöitä, joita tehdään vuokralaisen jo käyttäessä kiinteistön tiloja.

## 17 Tilojen luovutus vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päätyttyä viimeistään lain mukaiseen muuttopäivään mennessä luovuttamaan tilat siinä kunnossa kuin ne olivat tämän vuokrasopimuksen alkaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta. Vuokralainen ei ole kuitenkaan velvollinen poistamaan sellaisia vuokrauden kuluessa rakennuksen ainesosaksi tulleita investointeja, jotka ovat sellaisenaan käytettävissä tavanomaisessa toiminnassa.

Vuokralainen huolehtii huoneistossa olleiden kalusteiden, koneiden ja/tai laitteiden tai muiden vastaavien poistamisesta syntyneiden kiinnitys jälkien paikkaamisesta ja siistimisestä sekä mahdollisesti epäsiistiksi jääneiden seinien, lattioiden ja kattojen maalaamisesta tai kunnostamisesta, kuitenkin ottaen huomioon normaalin kulumisen.

Vuokralaisen huoneistoon asentamat laitteistot ja kalusteet, joita vuokralainen ei poista eikä vuokranantajakaan vaadi poistettavaksi, siirtyvät vuokranantajan omaisuudeksi korvauksetta vuokra-ajan päätyttyä.

Vuokralaisen tulee toimittaa kiinteistön kaikki avaimet vuokranantajan kanssa sovittuun paikkaan. Ellei kaikkia avaimia palauteta tai vuokralaisen henkilökunnalle on teetetty uusia avaimia, joita ei ole palautettu, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle kaikkien vuokrattujen tilojen ja kiinteistön mahdollisten muiden lukkojen uudelleen sarjoittamisesta aiheutuvat kustannukset.

## 18 Sähkön mittaus ja laskutus

Vuokranantaja maksaa kiinteistön yleisissä tiloissa käytetyn sähkön ja sen hankinnan aiheuttamat kustannukset. Vuokralainen edellyttää, että asuntojen asukkaat tekevät omat sähkönsiirto- ja sähköenergiesopimukset vuokratessaan asunnon.

## 19 Maksu vedestä ja jätevedestä

Vuokranantaja maksaa kiinteistössä käytetyn veden ja jäteveden ja niiden hankinnan aiheuttamat kustannukset.

## 20 Lämmityskulujen korvaus

Vuokranantaja maksaa kiinteistössä käytetyn lämmitysenergian ja sen hankinnan aiheuttamat kustannukset.

## 21 Jätteet ja jätehuolto

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen käyttäjien kiinteistölle tuomista ja/tai siellä aikaansaamien, lajiteltujen sekajätteiden poiskuljetuksesta.

Vuokralainen vastaa toiminnastaan mahdollisesti syntyvän ongelmajätteen tai muun erikoisjätteen loppukäsittelystä ja niiden aiheuttamista kaikista kustannuksista.

## 22 Erimielisyyden ratkaisu

Elleivät sopijapuolet kykene ratkaisemaan tästä sopimuksesta, sen toteuttamisesta tai tulkinnasta syntyviä erimielisyyksiä keskinäisin neuvotteluin, sopimuksesta aiheutuvat riidat jätetään Pirkanmaan käräjäoikeuden ratkaistaviksi ensimmäisenä oikeusasteena.

## 23 Vuokrasopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen asukkaille.

Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä voidaan korkotukilain mukaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä esim. silloin, kun hakija tarvitsee terveydentilansa tai muun elämänhallintaansa liittyvän seikan vuoksi muuta erityistä hoitoa ja/tai tukea.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus kaikkine oikeuksineen ja velvoitteineen kolmannelle osapuolelle vuokranantajan kirjallisella suostumuksella. Vuokranantajan kieltäytyessä suostumuksen antamisesta vuokrasopimuksen siirtoon on kieltäytyminen perusteltava ja asiasta on vuokralaisen vaatimuksesta neuvoteltava.

## 24 Vuokranantajalle toimitettavat tiedot

Vuokranantajalla on oikeus saada ne vuokralaisia koskevat tiedot, jotka korkotukilainaehdoissa ja Varken asukasvalintaohjeissa edellytetään. Vuokranantajalla on myös kvartaaleittain oikeus saada Vuokralaiselta tieto siitä, mitkä asunnot ovat arvonlisäverovähennysoikeudettomassa käytössä.

Lain mukaan kiinteistön omistajana toimiva Vuokranantaja vastaa siitä, että ensivuokralaiset noudattavat omakustannusperiaatetta asukkailta perimäänsä vuokraa määritettäessä. Vuokralaisen on Vuokranantajan pyynnöstä toimitettava viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluttua pyynnöstä, Vuokranantajan pyytämät tiedot liittyen asukkailta perityn vuokran määrään.

## 25 Vuokratalojen yhteishallinto

Sopimuskohteeseen sovelletaan lakia yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa (1169/2022). Vuokralainen vastaa lain mukaisen yhteishallinnon järjestämisestä ja toimii siten Vuokranantajan edustajana yhteishallintoon liittyvissä asioissa soveltuvin osin.

## 26 Vuokrasopimuksen voimaantulo

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan 1.1.2027.

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisen allekirjoituksen osoittamana päivänä.

Artun Palveluasunnot Oy

Oriveden kaupunki

---

Tino Nurmi, toimitusjohtaja

---

XXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXX

## LIITTEET

- Liite 1 Pohjakuvat
- Liite 2 Tilojen jyvityslaskelma
- Liite 3 Asemapiirros
- Liite 4 Vastuunjakotaulukko
- Liite 5 Siivoustapaohje
- Liite 6 Vuokra 2026