

**SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMISESTA 18.12.2023**

**Vuokranantaja** Hemsö Suomi Oy,  
(2699026-8)  
c/o Colliers International Finland Oy  
Ratamestarinkatu 7B  
00520 HELSINKI

**Vuokralainen** Pirkanmaan hyvinvointialue  
(3221308-6)  
PL 272  
33101 TAMPERE

Jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”.

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy vuokranantajana ja Tampereen Tilakeskus Liikelaitos vuokralaisena ovat 27.3.2013 allekirjoittaneet vuokrasopimuksen, jolla Tampereen Tilakeskus Liikelaitos on vuokrannut osoitteessa Hiitintie 2, Ylöjärvi sijaitsevan Teivon paloaseman tilat (Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintie 2), pinta-ala 997,5 m<sup>2</sup>. Sopimus on siirtynyt alun perin vuokranantajana olleelta Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:ltä Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintielle, 2.7.2020 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintie 2:n koko osakekannan omistaa Hemsö Suomi Oy. Vuokrasopimus on siirtynyt lain (Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta 616/2021) nojalla 1.1.2023 Pirkanmaan Hyvinvointialueelle.

**Osapuolet (Hemsö Suomi Oy ja Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka) ovat 7.5.2021 allekirjoittaneet Sopimuksen vuokrasopimuksen muuttamisesta. Tämä sopimusliite korvaa em. sopimuksen.**

Taustaksi todetaan, että edellä mainitun alkuperäisen vuokrasopimuksen kohdan 5. Vuokran määrä mukaan kohteen vuokra koostuu Pääomavuokrasta sekä Ylläpitovuokrasta.

Lisäksi kiinteistön kauppakirjassa 2.7.2020 on todettu kiinteistön hoitokuluista seuraavaa:

5.2 Myyjän erityiset sitoumukset  
5.2.1 Vuokrasopimuksen ylläpito- ja hoitokulut

(a) Ostaja on tarjouta jättäessään ja aiesopimuksessa olettanut, että Vuokrasopimus on ns. triple-net -tyyppinen, jolloin vuokralainen maksaa vuokrasopimuksen mukaista pääomavuokraa ja vastaa toteutuneiden kustannusten mukaisesti kohteen kaikista käyttö-, kiinteistöhoito- ja korjauskustannuksista (sähkö, lämmitys, vesi, ulko- ja sisäpuolinen kiinteistöhoito, siivous, jätehuolto ja korjaukset). Ylläpitovuokran on myös oletettu pitävän sisällään kiinteistöveron, vartioinnin ja vuokranantajalle jäävät hallintokulut (isännöinti, kirjanpito-yms. kuluineen) sekä kiinteistövakuutukset.

(b) Mikäli vuokralainen Vuokrasopimukseen tai muihin vuokralaisen ja Myyjän välisiin sopimuksiin tai keskusteluihin perustuen vaatii takautuvasti korvauksia tai kieltäytyy maksamasta edellä kohdassa 5.2.1(a) mainittuja kustannuseriä osana ylläpitovuokraa tai hankkimaan kyseisiä palveluita omalla kustannuksellaan, sitoutuu Myyjä korvaamaan Ostajalle euro eurosta tästä aiheutuvan vahingon Vuokrasopimuksen voimassaolon ajalta. Myyjällä on oikeus käydä keskusteluja vuokralaisen kanssa käyttö-, kiinteistöhoito- ja korjauserien sisällyttämisestä ylläpitovuokraan ja siltä osin kuin vuokralainen sitoutuu tähän kirjallisesti, ei Ostajalle tarvitse suorittaa korvausta.

Tällä sopimuksella osapuolet ovat sopineet em. vuokrasopimuksen kohdan 5. Vuokran määrä muuttamisesta seuraavasti:

### ***Vuokran määrä***

*Vuokra muodostuu Pääomavuokrasta ja Ylläpitovuokrasta.*

*Osapuolet toteavat, että vuokrakohteen pääomavuokra 1.9.2023 on 15.790,39 € kuukaudessa. Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain Vuokrasopimuksen kohdan 9. Pääomavuokran indeksiehto mukaisesti. Pääomavuokraa ei kuitenkaan alenneta.*

*Ylläpitovuokralla katetaan Vuokrakohteen ja sen kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvat kaikki kustannukset (sisältäen mm. maanvuokran, kiinteistöveron ja -vakuutuksen, kiinteistöyhtiön hallinnollisen ja teknisen*

*isännöinnin sekä kirjanpidon, lämmityksen, veden, normaalin jätehuollon, kiinteistö- ja ulkoalueiden huollon, hoidon sekä vuosikorjaukset).*

*Ylläpitovuokra sopimuskauden alkaessa on 6.858 euroa kuukaudessa (6,88 €/m<sup>2</sup>/kk), joka perustuu kohteen käyttäjän toimittamiin edellisten vuosien toteutumiin perustuvaan arvioon.*

*Vuokranantaja vahvistaa kiinteistöyhtiön talousarvion perusteella seuraavan kalenterivuoden ylläpitovuokran joulukuun 15. päivään mennessä. Vuokralaisella on varmistuakseen ylläpitovuokran laskennan sopimuksenmukaisuudesta oikeus tutustua ylläpitovuokran laskennan perusteisiin ja ylläpitovuokralla katettavien kustannusten toteutumaan. Tätä varten vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle vuosittain kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen sekä tilintarkastajan tilintarkastuskertomuksen, lisäksi vuokralaisella on halutessaan oikeus tutustua kiinteistöyhtiön kirjanpitoon.*

*Ylläpitovuokraa verrataan vuosittain toteutuneisiin kustannuksiin, joiden määrän kiinteistöyhtiön tilintarkastaja vahvistaa. Toteutuneiden kustannusten ollessa suuremmat kuin Vuokralaiselta perityt kustannukset, sitoutuu Vuokralainen maksamaan tämän ylimenevän osan. Toteutuneiden kustannusten ollessa alhaisemmat kuin perityt kustannukset, palauttaa Vuokranantaja liikaa perityn Ylläpitovuokran Vuokralaiselle. Tasaus suoritetaan kahden kuukauden kuluessa tilinpäätöksen vahvistamisesta eli arviolta kunkin vuoden toukokuun loppuun mennessä.*

*Vuokralainen maksaa muut kuin Ylläpitovuokraan sisältyvät kulut (esim. vartiointi, siivous, jätteiden kuljetus kiinteistön jäteastioihin sekä ongelmajätteiden käsittelyt) suoraan kolmannelle omissa nimissään.*

*Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan myös toimintaansa varten asentamiensa erityislaitteiden uusimisesta ja ylläpidosta.*

*Julkisen viranomaisen tämän vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet kiinteistön vuokraamiseen liittyvät verot ja maksut lisätään vuokraan täydestä arvostaan.*

*Nyt sovitut muutokset tulevat voimaan, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja viranhaltijan päätös on lainvoimainen, ja niitä sovelletaan 1.2.2024 alkaen.*

*Muilta osin vuokrasopimuksen ehdot jäävät voimaan muuttumattomia.*

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) vuokranantajalle ja yksi (1) vuokralaiselle.

Helsingissä joulukuun xx. päivänä 2023

HEMSÖ SUOMI OY

---

Heidi Hanhijärvi

Mikko Salla

Pirkanmaan hyvinvointialue

---

Petri Laurikka, kiinteistöjohtaja