

ALIVUOKRASOPIMUS, Korkeakoulunkatu 6, Hervannan kampus, Konetalo, A-B ja A-D osat

1) Sopijapuolet

Alivuokranantaja Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (Kitia),
y-tunnus 0211675-2
Yhteyshenkilö: Jyrki Miettinen, tilaomaisuus@tampere.fi

Alivuokralainen Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha), y-tunnus 3221308-6
Yhteyshenkilö: Juhapekka Hirvimäki, vuokraus@pirha.fi

2) Sopimuksen tausta

Tampereen kaupunki on vuokrannut Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:ltä (SYK) 10.10.2018 alkaneella päävuokrasopimuksella Hervannan kampus, Konetalo, A-B ja A-D osat, osoitteessa Korkeakoulunkatu 6, 33720 TAMPERE sijaitsevasta rakennuksesta tilaa 5.289 m². Liitteenä oleva päävuokrasopimus on ollut määräaikainen ja se on päättynyt kaikkien tilojen osalta 31.7.2023. Vuokrasopimusta on kuitenkin jatkettu ilman erillistä irtisanomista uudella määräaikaisella kahden ja puolen (2,5) vuoden sopimuksella 1.8.2023 alkaen siten, että sopimuksen päättymispäivä on 31.12.2025. Kaupungin on mahdollista halutessaan jatkaa sopimusta edelleen 3 vuodella 31.12.2028 asti.

Vuokrakohteessa on sote-uudistuksen alaisia toimijoita. Sote-uudistuksen yhteydessä Tampereen kaupungin järjestämät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelut ja sopimukset siirtyvät Pirkanmaan hyvinvointialueen vastuulle 1.1.2023 alkaen, jonka vuoksi vuokrakohteen sote-tilat alivuokrataan uuden toimijan käyttöön.

Osapuolten tarkoitus on, että vuokrakohte alivuokrataan neliöiden suhteessa samoin ehdoin, kuin mitä päävuokrasopimuksessa on sovittu, ellei tässä alivuokrasopimuksessa toisin sovita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Pirhan vastuut ja oikeudet koskevat vain Pirhalle alivuokrattavia tiloja. Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että sopimusten ristiriitailanteessa Pirhan ja Tampereen välillä sovelletaan ensisijaisesti tätä alivuokrasopimusta ja sen liitettä 2 ja sitten päävuokrasopimusta ja sen liitteiden ehtoja.

3) Alivuokrattavat tilat

Vuokrakohteesta alivuokrataan liitteen 1 mukaiset sote-uudistuksen alaiset tilat (n. 112,8 m²) päävuokrasopimuksen ja tämän alivuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Päävuokrasopimukseen mahdollisesti sisältyvien pysäköintipaikkojen käytöstä sovitaan tapauskohtaisesti kohteen käyttäjäosapuolien kesken.

4) Vuokra

1.1.2023 alkaen tilojen pääomavuokra on 2.478,67 €/kk (21,97 €/m²/kk) ja ylläpitovuokra 742,94 €/kk (6,59 €/m²/kk).

Vuokra sisältää Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n perimän vuokran liitteenä olevan päävuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja Tampereen kaupungin perimän vuokran mm. hallinnosta.

1.8.2023 omistajan laskuttama lisäpääomavuokra jää pois. 1.8.2023 alkaen pääomavuokra on 1.150,89 €/kk (10,20 €/m²/kk) ja ylläpitovuokra 742,94 €/kk (6,59 €/m²/kk).

Tarkempi erittely perittävästä vuokrasta löytyy liitteestä 4.

5) Vuokran tarkastus

Pääomavuokra tarkistetaan päävuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Ylläpitovuokraa tasataan vuosittain toteutuneiden vastaavien kustannusten perusteella. Kulujen toteutumista seurataan Alivuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Mikäli tilinpäätöksen valmistuttua todetaan, että toteutuneet kustannukset ovat poikenneet veloitetuista ylläpitovuokrista, tasataan ylläpitovuokran määrä joko Alivuokralaisen lisäsuorituksella tai perityn ylläpitovuokran palautuksella Alivuokralaiselle, lähtökohtaisesti kunkin elokuun loppuun mennessä. Alivuokranantaja lähettää Alivuokralaiselle laskelman ylläpitovuokran tasauksesta ja tasausta koskevan laskun tai ilmoituksen palautuksesta.

Alivuokranantaja vahvistaa alkavan vuoden osalta perittävän ylläpitovuokran lähtökohtaisesti kunkin maaliskuun loppuun mennessä Vuokrakohteen talousarvion ja/tai edellisen tilikauden perusteella. Vahvistettua määrää ylläpitovuokrasta peritään tällöin huhtikuun alusta lukien.

6) Vuokra-aika

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.2023. Alivuokrasopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin kolme (3) kuukautta.

7) Voimaantulo

Tämä sopimus astuu Vuokranantajan ja Vuokralaisen puolelta voimaan, kun Vuokrasopimus on kummankin osapuolen toimesta allekirjoitettu ja kummankin osapuolen asiaa koskevan toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

8) Muut ehdot

Kohteen ylläpidon vastuujaoissa noudatetaan ensisijaisesti päävuokrasopimuksen mukaista vastuunjakoja. Päävuokrasopimuksessa vuokralaiselle nimetyistä vastuista huolehtii Tampereen kaupunki kumppaneidensa kanssa ja veloittaa niistä aiheutuvat kustannukset alivuokralaiselta tämän sopimuksen mukaisesti. Päävuokrasopimuksen ulkopuolisista ylläpidon tehtävistä on mahdollista sopia liitteenä 2 olevan vastuujaoon puitteissa, joiden kustannusvaikutus huomioidaan vuokraan tämän sopimuksen mukaisesti.

Osapuolten välisestä vastuunjaosta sopimuksen alkaessa on sovittu erillisessä vastuunjakotaulukossa (Liite 2) alivuokrattavien tilojen ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita koskien. Mahdollisista muutoksista on sovittava kirjallisesti ja niiden järjestämiseksi on varattava tarvittava aika (muutokset tulevat voimaan kalenterivuosittain 1.1 alkaen ellei toisin sovita ja niistä on sovittava kolme kuukautta aiemmin).

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Siltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään sopimaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Muutoin noudatetaan päävuokrasopimuksen ja sen liitteiden ehtoja

9) Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Pirkanmaan hyvinvointialueen puolelta vs. kiinteistöjohtaja Ari Kulmala.

10) Liitteet

Liite 1: Tilaluettelo ja pohjakuvat

Liite 2: Vastuunjakotaulukko

Liite 3: Päävuokrasopimus ja sen liitteet

Liite 4: Vuokraerittely pää- ja alivuokrasopimusten kuluista