

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt		
Osoite	c/o eQ Rahastoyhtiö Oy Aleksanterinkatu 19, 5. krs 00100 Helsinki	Y-tunnus	2473582-9
Yhteystiedot	www.eqhaku.fi (tai myöhemmin ilmoitettavat yhteystiedot)	Sähköposti	eQREHallinto@eQ.fi tai www.eqhaku.fi yhteystiedot

Vuokralainen	Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus (/hetu)	3221308-6
Virallinen osoite	Biokatu 12, 33520 Tampere		
Laskutustapa	Verkkolasku: ☒	Sähköposti:	☐
Sopimuksen yhteyshenkilö	Ari Kulmala		
Sähköposti	ari.kulmala@pirha.fi	Puhelin	
Kohteen yhteyshenkilö	Juhapekka Hirvimäki		
Sähköposti	juhapekka.hirvimaki@pirha.fi	Puhelin	
Vuokranantaja ei saa lähettää tiedotteita vuokralaiselle ☐			
Vuokranantaja ei saa lähettää tyytyväisyyskyselyä vuokralaiselle ☐			

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohde	Kiinteistö Oy F-Medi		
Kohteen nimi		Osoite	Biokatu 6, 33520 Tampere
Vuokrattavat tilat	Vuokrattavat tilat esitetty pohjakuvaliitteessä.	Tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus	Hammaslääkärikeskus
Konseptikuvaus	Oikomishoidon osaamiskeskus		
Vuokrattavien tilojen pinta-ala yhteensä noin (ei tarkistusmitattu), Vuokrattavat tilat ja niiden m² esitetty pohjakuvaliitteessä (joka on määrävä).		1.526,0 m²	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen ja maksu- velvollisuuden alkamispäivä	Hallintaoikeuden luovutuspäivä (arvio)	Päättymispäivä
1.3.2026	1.1.2027	31.12.2038
Hallintaoikeuden luovutuspäivä on arvio ☒	Hallintaoikeuden alkamispäivä on arvio. Vuokranantaja ilmoittaa varsinaisen alkamispäivän vuokralaiselle kirjallisesti viimeistään 45 päivää ennen arvioitua alkamispäivää. Varsinainen alkamispäivä vahvistetaan hallinnanluovutuspöytäkirjassa. Mikäli hallinnanluovutuksen ajankohta siirtyy merkittävästi, niin myös sopimuksen päättymispäivää siirretään vastaavasti.	
Voimassaolon lisätieto: Jatko-optio: Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimuksen vuokrakautta 36 kuukaudella tämän vuokrasopimuksen ehdoin ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään 24 kuukautta etukäteen eli 31.12.2036 mennessä, edellyttäen että vuokralaisella ei ole ollut maksamattomia vuokria ja vuokralainen on noudattanut vuokrasopimuksen ehtoja. Mikäli vuokranantaja ei ole vastaanottanut ilmoitusta 31.12.2036 mennessä, päättyy vuokra-aika alkuperäisenä päättymispäivänä.		

4. VUOKRA JA MAKSUT

4.1 Yhteenveto vuokran määrästä ja arvonlisäverosta

A) PÄÄOMAVUOKRA	
Vuokrasopimuksen pääomavuokra sopimuksen allekirjoitushetkellä Veroton/kk (ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla)	24.211,00 €
B) YLLÄPITOVUOKRA	
Arvio vuokrattujen tilojen ylläpitoluokasta per vuokrattu m² Veroton/kk per vuokrattu m² (arvio sopimuksen allekirjoitushetkellä, joka muuttuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisella tavalla; ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla):	
Vuokralaisen toiminta kokonaan arvonlisäverollista: 7,63 €/kk/m² (arvio vuodelle 2025)	Arvio ylläpitoluokasta sopimuksen allekirjoitushetkellä: 11.918,06 €
C) MUUT VUOKRAT	
Muutostyökustannuksiin perustuva investointivuokra	Arvio 31.813,72 € määritetään muutostyösopimuksen mukaisesti
Arvio vuokrasta yhteensä sopimuksen alkutilanteessa, ilman ALV:a (pois lukien mahdollinen muutostyökustannuksiin perustuva investointivuokra): Mahdolliset vuokran lisäksi maksettavat muutostyökorvaukset yms. on esitetty kohdassa 7	36.129,06 €/kuukausi
Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä
Vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä arvonlisäverolain edellyttämässä laajuudessa ja vuokraan lisätään ALV: Kyllä ☒ / Ei ☐	ALV:n lisäehdot Mikäli vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä, vuokrasopimukseen sovelletaan ehtojen (liite 1) kohtaa 4.2 (mutta ei kohtia 4.3 ja 4.4). Mikäli vuokratut tilat eivät ole arvonlisäverollisessa käytössä, sovelletaan ehtojen (liite 1) kohtia 4.3, 4.4 ja 4.5 (mutta ei kohtaa 4.2, ellei kohdasta 4.3 muuta johdu).
Vuokran lisätieto: Vuokralainen on oikeutettu alennukseen vuokrasta seuraavasti:	
Vuokranalennuksen aikaväli	Vuokranalennuksen määrä pääomavuokrasta
1.3.2026-31.12.2026	24.211,00 € / kk
Vuokranalennuksen aikaväli	Vuokranalennuksen määrä ylläpitoluokasta
1.3.2026-31.12.2026	11.918,06 € / kk
HUOMATTAVAA VUOKRISTA: Edellä sanotusti vuokratuista tiloista perittävä vuokra jakaantuu pääomavuokraan ja ylläpitoluokraan Näin ollen pääomavuokran lisäksi vuokralainen suorittaa vuokrakohteen (ja vuokrakohteena olevan kiinteistökohteen siltä osin kuin kyse ei ole toisten vuokralaisten vuokraamista tiloista) ylläpitokustannukset ylläpitoluokrana ja/tai ehdoissa (liite 1) mainituissa tapauksissa vuokralainen vastaa ylläpidon järjestämisestä kustannuksellaan. Ylläpitoluokran määräytymisestä sovitaan tarkemmin vuokrasopimuksen ehdoissa. Vuokralainen hyväksyy, että ylläpitoluokran yllä esitetyt arviot/arvio eivät ole sitovia, vaan ylläpitoluokra määräytyy yksinomaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Lisäksi vuokralainen tiedostaa, että ylläpitoluokran arvio koskee vuokranmaksun aloitushetkeä ja muuttuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.	

4.2 Vuokran tarkistus

Tarkistukset tehdään sopimuksen ehtojen mukaisesti alla määriteltyjen sovittujen indeksien ja korotuksien perusteella.

Elinkustannusindeksillä tarkistettavat maksulajit	Pääomavuokra ja erilliskorvaukset
Perusvuokra, jota tarkistetaan	Tässä sopimuksessa mainittu pääomavuokra ja erilliskorvaukset ilman arvonlisäveroa
Huomioitava elinkustannusindeksin muutos	100 % muutoksesta
Perusindeksin kuukausi ja vuosi	Syyskuu 2025
Tarkistuksen lisätieto	Vuokrasopimusehtojen kohdasta 5.1 poiketen pääomavuokra ja erilliskorvaukset tarkistetaan kerran vuodessa joulukuussa ja tarkistettu vuokra astuu voimaan tammikuussa
Ensimmäinen tarkistus	1.1.2027
Vuokra tarkistetaan alkamispäivänä	☒

Ylläpitovuokran tasaus ja tarkistus seuraavalle vuodelle

Ylläpitovuokra tasataan perustuen toteutuneisiin kustannuksiin ja tarkistetaan aina seuraavalle vuodelle vastaamaan ylläpitokulujen arviota, kuten on tarkemmin sovittu (ks. liite 1).

5. VUOKRATILAN HYÖDYKKEET JA LIITTYVÄT PALVELUT

PERUSHYÖDYKKEET

	Normaali kulutus sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus (€/kk, ALV 0 %)*	Käyttöperu steinen veloitus**	Vuokralainen tekee oman sopimuksen palveluntuottajan kanssa	Ei käytössä	Lisätietoja
Vesi	☐		☒	N/A	☐	Mahdollisuus veden mittarointiin selviää muutostöiden suunnittelun yhteydessä
Lämpö	☒		☐	N/A	☐	
Sähkö/ vuokralaisen vuokraamat tilat	☐		☐	☒	☐	Mahdollisuus sähkön mittarointiin selviää muutostöiden suunnittelun yhteydessä
Jäähdytys (kauko- tai muu jäähdytys/vii lennys)	☒		☐	☐	☐	

KIINTEISTÖN VUOKRALAISTEN YHTEISKÄYTTÖISET TILAT JA KÄYTTÄJÄPALVELUT

	Sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus (€/kk, ALV 0 %)*	Käyttöperusteinen veloitus**	Ei käytössä	Lisätietoja
Kiinteistön yhteiskäyttöiset tilat	☒		☐	☐	
Valomainokset (ulkona/julkisivussa)	☒		☐	☐	
Aulapalvelu tai automaatti	☒		☐	☐	

* ALV-käsittely on sama kuin laskutettavan pääomavuokran osalta, jos vuokranantaja laskuttaa erilliskorvauksen. Jos erilliskorvauksen laskuttaa kiinteistöyhtiö ja/tai ulkopuolinen palveluntarjoaja, niin ALV lisätään, mikäli soveltuva sääntely niin edellyttää (sääntelyn mukaan riippumatta vuokralaisen harjoittaman liiketoiminnan arvonlisäverollisuudesta).

** Käyttöperusteisen veloituksen voi tehdä vuokranantaja, kiinteistöyhtiö ja/tai ulkopuolinen palveluntarjoaja. Ulkopuolinen palveluntarjoaja voi edellyttää erillisen sopimuksen tekemistä kyseisestä palvelusta heidän ehdoillaan.

Kaikkia yllä olevia koskee vuokrasopimuksen ehtojen mukaiset tarkennukset ja rajoitukset. Erilliskorvauksia tarkistetaan kohdan 4.2 mukaisten vuokrantarkistuksen ehtojen mukaisesti.

6. VAKUUS

Vuokralaisen luottotietoluokka sopimuksen allekirjoitushetkellä	Public entity
---	---------------

Vakuuden arvo	Hyväksyttävä vakuuslaji*	Viimeinen toimituspäivämäärä
Ei vakuutta	–	--

*Vakuuden tulee olla ehtojensa mukaisesti voimassa koko vuokra-ajan ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Kts lisäksi yleiset ehdot kohta 10.

7. VUOKRALAISEN TILOJEN MAHDOLLISET MUUTOSTYÖT

Vuokralainen tekee muutostöitä ennen vuokrakauden alkua	Ei
Vuokralainen tekee muutostöitä vuokrakauden alkamisen jälkeen	Ei
Vuokranantaja tekee muutostöitä ennen vuokrakauden alkua	Kyllä
Erillinen sopimus tilan muutostöistä (tai rakentamisesta) Muutostyösopimus allekirjoitetaan erillisenä dokumenttina samanaikaisesti vuokrasopimuksen kanssa.	Kyllä
Vuokranantajan muutostöiden arvioitu kustannus (ALV 0 %)	3.625.000 €

Lisätiedot kustannusvastuun jakautumisesta Vuokranantajan osuus muutostöiden kokonaiskustannuksista on 885.000 € toteutuneiden kokonaiskustannusten jäädessä alle 3.625.000 €. Vuokralaisen osuus on jäljelle jäävä osuus kokonaiskustannuksista, kuitenkin maksimissaan 2.740.000 € (alv 0 %). Mikäli lopullinen muutostyökustannus ylittää alustavan kustannusarvion summan 3.625.000 €, vastaa yli menevistä kustannuksista Vuokranantaja. Kohteen muutostyöurakat kilpailutetaan kohteen suunnittelun valmistuttua. Mikäli urakkatarjoukset ylittävät 15 % kohteen alustavan kustannusarvion, molemmat osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan suunnitelmien muuttamisesta taloudellisemmin toteutettaviksi ja/tai neuvottelemaan uudelleen kustannusten jaosta budjetin ylittävältä osalta. Lopullinen muutostyökustannus ja investointivuokran määrä tarkistetaan muutostöiden ja taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua.	
Laskutusajankohta	Investointivuokra, maksuaika 10 vuotta. Muutostöihin liittyvän taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua.
Muutostöiden tarkempi kuvaus Katso erillinen muutostyösopimus Muutostöiden arvioitu valmistumisaika on 1.1.2027 Mikäli osapuolet eivät ole kirjallisesti muuta vahvistaneet, muutostöiden katsotaan valmistuneen edellä mainittuna päivänä. Mikäli vuokrakohteessa tehdään jotain tässä kohdassa sovittuja muutostöitä ennen vuokra-ajan alkua, tulee osapuolten vahvistaa työt tehdyksi tämän sopimuksen mukaisesti töiden valmistuttua. Joka tapauksessa osapuolten katsotaan hyväksyneen työt tehdyksi tämän sopimuksen mukaisesti, ellei niistä ole kirjallisesti ja yksilöidysti reklamoitu viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa töiden valmistumisesta. Jos vuokranantajan vastuulle sovittuihin vuokralaismuutostöihin (jotka tehdään ennen vuokrasopimuksen alkamista) ei saada tarvittavia viranomaislupia (esim. rakennuslupaa) vuokranantajasta johtumattomasta syystä, ja tämän johdosta vuokranantaja ei pysty toteuttamaan vuokralaiselle sopivia vuokratiloja, sitoutuvat osapuolet päättämään tämän vuokrasopimuksen vuokranantajan pyynnöstä ilman korvausvelvollisuuksia toisilleen.	

8. SOPIMUSEHDOT JA LIITTEET

Tähän sopimukseen kuuluvat erottamattomana osana tämän varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet: Liite 1 – Vuokrasopimuksen ehdot Liite 2 – Ylläpidon vastuunjakotaulukko Liite 3 – Pohja- ja/tai sijaintipiirros Liite 4 – Investointivuokralaskelma Tähän sopimukseen liittyy erottamattomana osana muutostyösopimus, joka allekirjoitetaan erikseen samaan aikaan vuokrasopimuksen kanssa. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

9. MUUT EHDOT

Tämä vuokrasopimus korvaa osapuolten välisen, samoja vuokrattuja tiloja koskevat voimassa olevat vuokrasopimukset 10002618, 10002619 ja 10002787, jotka päätetään tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamispäivään yhteisymmärryksessä siten, ettei
--

kummallakaan osapuolella ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan kyseisestä vuokrasopimuksesta. Tämä vuokrasopimus ei vapauta vuokralaista mistään vanhan vuokrasopimuksen mukaisista täyttämättömistä velvoitteista, jotka ovat syntyneet ennen tämän vuokrasopimuksen alkamispäivää. Vuokralainen on siten vastuussa muun muassa siitä, että kaikki maksamattomat vuokrat ml. ylläpitovuokran tasaukset maksetaan vanhan vuokrasopimuksen mukaisesti ja, että vuokratiloja on ylläpidetty ja hoidettu moitteettomasti.

Vuokrasopimusehtojen kohdasta 5.1 poiketen pääomavuokra ja erilliskorvaukset tarkistetaan kerran vuodessa joulukuussa ja tarkistettu vuokra astuu voimaan tammikuussa

Sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi, vasta sen jälkeen, kun Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet ja vuokralaisen sopimusta koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

10. ALLEKIRJOITUKSET

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin (sisältäen muun muassa vuokrasopimuksen ehdot, jotka ovat liitteenä 1 ja erottamaton osa tätä sopimusta) ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut, mihin vuokranantajan vuokralleanto-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta. Allekirjoitettu versio vuokrasopimuksesta toimitetaan osapuolille loppuun saatetun allekirjoitusprosessin yhteydessä. Vuokranantajan puolesta ja sen lukuun sopimuksen allekirjoittaa eQ Rahastoyhtiö Oy, jota edustaa kaksi ko. yhtiön edustamisoikeutettua henkilöä yhdessä.

Tämä sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitoviksi vasta sen jälkeen, kun vuokralaisen ja vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet.

Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivä on viimeisen allekirjoituksen päivämäärä.

Vuokralainen

Ari Kulmala

Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto
eQ Rahastoyhtiö Oy:n edustamana, mikä toimii vuokranantajana olevan erikoissijoitusrahaston puolesta ja lukuun

Aleksi Keskinen
Kiinteistökohteen vastaava

Katja Holmström
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

Marjaana Berger
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy