

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja: Kangasalan Oksakiinteistöt Oy	Y-tunnus: 3567231-7
Osoite: c/ o Herttuan Kiinteistöpalvelu Oy, Urheilutie 2-4, 36200 Kangasala	
Yhteyshenkilö: toimitusjohtaja Stefan Stortz	Sähköposti: stefan.stortz@herttuankp.fi

Vuokralainen: Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6
Osoite: PL 272, 33101 Tampere	
Yhteyshenkilö: toimitilapäällikkö Juhapekka Hirvimäki	Sähköposti: vuokraus@pirha.fi

2. VUOKRAUSKOHDE

Kohteen nimi: Kangasalan keskusterveysasema, soteasema	Käyttötarkoitus: sosiaali- ja terveyspalvelut
Osoite: Herttualantie 28, 36200 Kangasala	Pinta-ala yhteensä: 5370,5 m ²
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa. Vuokrattava ala on merkattu pohjapiirrokseseen.	
Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("Rakennus") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue pysäköintipaikkoinaan. Rakennuskokonaisuuteen ei kuulu samalle tontille sijoitettu ympäristöterveyden rakennus (rakennustunnus 1008077895) ja sen välittömässä läheisyydessä olevat autopaikat ja autokatos (rakennustunnus 1008077906).	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen voimassaolo Määräajan	Alkamispäivä 1.1.2026	Päätymispäivä 31.12.2032	Hallintaoikeus alkaa 1.1.2026
Irtisanomisaika	Ensimmäinen irtisanomispäivä		Sopimus päättyy aikaisintaan
Voimassaolon lisätiedot Vuokrasopimuksen jatkosta katso liite 1 kohta 8.4			

4. VUOKRA

4.1 Perusvuokran määrä ja arvonlisävero

Vuokralaji	€/m²/kk	€/kk
Pääomavuokra	12,75	68 473,17
Ylläpitovuokra	6,17	33 135,99
Korjausvaraus	2,00	10 741,00
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.		
☒ Vuokrasopimus on arvonlisäverollinen. Vuokriin ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. ☐ Vuokrasopimus on arvonlisäveroton.		
Viivästymiskorko Voimassa olevan korkolain mukainen	Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä kuukauden 5. päivään mennessä

4.2 Vuokran tarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10=100)	
Perusindeksi	Tarkistuskuukausi	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon	Perusvuokra €/kk
2025:10 =	10	100 %	112 350,16
Perusvuokran tarkistuksen lisätiedot: Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen. Tarkistuksessa käytetään lokakuun indeksia. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.			
Ylläpitovuokran lisätieto: Perusvuokraan sisältyvää ylläpitovuokraa verrataan vuosittain toteutuneisiin kustannuksiin ja voidaan korjata toteumaa vastaavaksi, mikäli ero on yli 5 % toteutuneisiin kustannuksiin nähden. Ylläpitovuokra korjataan lisäksi seuraavalle vuodelle vastaamaan ylläpitokulujen arviota. Sopimushetkellä ylläpitovuokraan on varattu n. 13 200 €/vuosi jätehuoltoon, jätehuollon kustannusta tarkastetaan erikseen tässä kohdassa mainitusti.			
Korjausvarauksen lisätieto: Perusvuokraan sisältyy sopimuksen alkaessa korjausvarausta 2,00 €/ m ² / kk, jolla katetaan varautuminen PTS-korjauksia laajempiin korjauksiin.			

4.3 Muut maksut

Sähkö: Sisältyy vuokraan.
Lämmitys: Sisältyy vuokraan.
Vesi: Sisältyy vuokraan.
Ylläpitosiivous: Ei sisälly vuokraan.
Autopaikat/-pysäköintialueet: Sisältyy vuokraan.
Sosiaali- ja pukuhuonetilat: Sisältyy vuokraan.

5. VAKUUS

Ei vakuutta.

6. MUUT EHDOT

Vuokranantajan ja vuokralaisen kesken sovitaan erikseen kaikki sopimuksen kestäessä toteutettavat PTS- ja niihin verrattavissa olevat korjaus- ja kunnostustyöt sekä niistä vuokralaiselta perittävän erilliskorvauksen suuruus. Vuokrauskohteen ylläpitovastuista vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on sovittu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa. Niistä ylläpitovastuista kustannuksineen, joita ei ole erikseen vastuunjakotaulukossa esitettyinä, sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä erikseen kirjallisesti. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta toteuttaa sellaisia vuokrauskohteen kunnossapito- ja korjaustöitä, taikka muutostyötä, perusparannusta tai peruskorjausta, joita vuokranantaja ei ollut vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa olleen lainsäädännön perusteella velvoitettu suorittamaan. Tehtävistä kunnossapito- ja korjaustöistä ilmoitetaan kohtuullisessa ajassa. Vuokralainen vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokralaisen toimintaa koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistuksen johdosta toteuttavista muutos- ja korjaustöistä.
--

7. LIITTEET

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet: Liite 1 – Vuokrasopimusehdot Liite 2 – Ylläpidon vastuunjakotaulukko Liite 3 – Pohjapiirros Liite 4 – Tilaluettelo Liite 5 – Vuokrauskohteen PTS-suunnitelma Liite 6 – Asemapiirros (ml. pysäköintialueet) Liite 7 – Kangasalan keskusterveysasema vuokraaminen Pirhalle ja jatkoinvestointi Jos liitteiden ja varsinaisten sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovitua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerorjestyksessä.
--

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA ALLEKIRJOITUKSET

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleento-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset. Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta. 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.	
Paikka ja aika	Paikka ja aika
Vuokralainen Pirkanmaan hyvinvointialue	Vuokranantaja
Ari Kulmala tilahallintajohtaja	Stefan Stortz toimitusjohtaja, Kangasalan Oksakiinteistöt Oy