

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja: Pälkäneen palvelukotisäätiö	Y-tunnus: 0883656-6
Osoite: Nuohoojantie 14, 36600 Pälkäne	
Yhteyshenkilö: Erkki Aho, puheenjohtaja	Sähköposti: erkkiah45@gmail.com
Vuokralainen: Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6
Osoite: PL 272, 33101 Tampere	
Yhteyshenkilö: Juhapekka Hirvimäki, toimitilapäällikkö	Sähköposti: vuokraus@pirha.fi

2. VUOKRAUSKOHDE

Kohteen nimi: Palvelutalo Kanerva	Käyttötarkoitus: Toimistokäyttö, sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestäminen, asumispalvelut
Osoite: Nuohoojantie 14, 36600 Pälkäne	Pinta-ala yhteensä: 428 m ² , josta hyvinvointialueen osuus 233 m ² ja säätiön osuus 195 m ² . Yhteiskäyttötilojen osuus 98,5 m ² . Hyvinvointialueen osuus ilman yhteiskäyttötiloja 181,5 m ² ja säätiön osuus ilman yhteiskäyttötiloja 143,5 m ²
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusrajoitettu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa. Pinta-ala ei sisällä säätiön erikseen vuokraamia asuinhuoneistoja. Ilmoitettu pinta-ala pitää sisällään yhteiskäytössä olevat tilat, jotka on jaettu vuokralaisen ja vuokranantajan kesken 50/50 jaolla. Vuokrasopimuksen liitteessä 3 on kuvattu tarkemmin säätiön ja hyvinvointialueen omassa käytössä olevat neliöt sekä vuokrattavan tilan yhteiskäyttöneliöt.	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen voimassaolo Toistaiseksi / määräajan	Alkamispäivä 1.11.2025	Päätymispäivä -	Hallintaoikeus alkaa 1.11.2025
Irtisanomisaika 12 kk	Ensimmäinen irtisanomispäivä 31.12.2025		Sopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2026
Voimassaolon lisätiedot: Vuokrasopimusehto toistaiseksi voimassa oleva sopimus 12 kk irtisanomisajalla. Irtisanomisaika sekä vuokranantajan että vuokralaisen osalta on 12 kuukautta. Tämä sopimus korvaa aiemman, 1.1.2015 voimaan astuneen liikehuoneiston vuokrasopimuksen kohteesta.			
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 pysäköintipaikkoineen.			

4. VUOKRA

4.1 Vuokran määrä ja arvonlisävero

Vuokralaji (kokonaisvuokra)	17,6 €/m²/kk	4 100,80 €/kk
Kokonaisvuokra	<u>17,60</u>	<u>4 100,80</u>
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina. Vuokraan lisätään muutostyövuokran määrä, ks. kohta 4.3. muutostyövuokra		
[] Vuokrasopimus on arvonlisäverollinen. Vuokriin ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. [X] Vuokrasopimus on arvonlisäveroton.		
Viivästymiskorko Voimassa olevan korkolain mukainen	Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä kuukauden 5. päivään mennessä

4.2 Vuokran tarkistus (kiinteä vuokra)

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus	Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10=100)		
Perusindeksi	Tarkistuskuukausi	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon	Perusvuokra €/kk
2025:8 = 2334	8	100 %	4 100,80
Kokonaisvuokran tarkistuksen lisätiedot:			

Kohdassa 4.1. ilmoitettua vuokraa maksetaan 1.11.2025 alkaen. Vuokrantarkastuksessa käytetään jatkossa elokuun indeksipistelukua. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Ensimmäinen vuokrantarkistusajankohta on 1.1.2027. Vuokranantaja ilmoittaa vuokrankorotuksesta viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa.

Vuokrauksen kohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- tai korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokranantajalla on oikeus kiinteistön kunnossapitotöihin ja tarvittaviin peruskorjauksiin. Töistä, joista aiheutuu häiriötä vuokralaiselle, tulee ilmoittaa kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Jos korjaustyö tulee laajemman vahingon estämiseksi tehdä välittömästi, ei ennakkoilmoitusta tarvita. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen vuokranantajalta korjaustöiden mahdollisesti aiheuttamasta häiriöstä. Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä taikka kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet em. syistä.

4.3 Muut maksut

Sähkö: Sisältyy kokonaisvuokraan.

Lämmitys: Sisältyy kokonaisvuokraan.

Vesi: Sisältyy kokonaisvuokraan.

Ylläpitosiivous: Ei sisälly kokonaisvuokraan.

Autopaikat/-pysäköintialueet: Ei sisälly kokonaisvuokraan, autopaikat laskutetaan erikseen 20 € kpl/kk (alv 0 %) kuukausihintaan.

Sosiaali- ja pukuhuonetilat: Määriteltä erikseen, ks. liite 3

Muutostyövuokra: Vuokralainen maksaa 2025 vuoden kesän ja syksyn aikana tehdyt muutostyöt kertamaksuna joulukuussa 2025. Muutostöistä maksettava summa on yhteensä 23 050,41 €. Vuokralaiselle on toimitettu tarkempi laskuerittely muutostöistä ja kustannuksista marraskuussa 2025.

5. VAKUUS

Ei vakuutta.

6. MUUT EHDOT

Vuokraoikeuden tai vuokrauskohteen siirtämisestä tulee ilmoittaa vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kolme (3) kuukautta ennen varsinaista siirtoa.

Vuokralaiselle siirtyä ilman eri korvausta käyttöoikeus säätiön omistamiin palvelutoiminnassa tarvittaviin tiloissa oleviin koneisiin ja kalustoon. Palvelutoiminnan käytössä olevien koneiden ja kaluston (sisältäen kuntosalilaitteet) kunnossapitovastuu on vuokralaisella. Vuokralainen vastaa itse tiloissa olevien omistamiensa laitteiden korjauksesta, huollosta ja uusimisesta. Tarvittaessa kustannustenjaosta sovitaan erikseen.

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on oikeus käyttää yhteistiloja. Yhteistilojen käytöstä ei saa koitua kohtuutonta vaivaa kummallekaan osapuolelle.

Kiinteistössä olevat keittiön koneet ja laitteet (tilassa 105) ovat vuokranantajan omaisuutta eikä vuokralaisella ole niiden käyttö lupaa. Mahdollisesta käytöstä peritään vuokranantajan erikseen ilmoittama maksu. Vuokralaisella ei ole lupaa säilyttää irtaimistoa vuokranantajan omissa tiloissa. Vuokranantajalla ei ole lupaa säilyttää omaa irtaimistoaan vuokralaisen omissa tiloissa.

Vuokralainen vastaa ilmanlämpöpumppujen huollosta ja korjaustöistä vuokrattujen tilojen osalta.

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 – Asemapiirros (ml. pysäköintialueet)

Jos liitteiden ja varsinaisten sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

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 toimitelimen päätös on saanut lainvoiman.	
Paikka ja aika	Paikka ja aika
Vuokralainen: Pirkanmaan hyvinvointialue	Vuokranantaja: Pälkäneen palvelukotisäätiö
Ari Kulmala tilahallintajohtaja	Erkki Aho puheenjohtaja