VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Sahalahden Broiler Oy (jäljempänä Vuokranantaja)
c/o Atria Oyj PL 900, 60060 Atria
y-tunnus: 2557364-9
yhteyshenkilö: Juha Viita
puhelin: +358 40 568 4072
juha.viita@atria.com

Vuokralainen

Pirkanmaan Hyvinvointialue (jäljempänä Vuokralainen)
y-tunnus: 3221308-6
osoite: PL 272, 33101 TAMPERE
puhelin: 040 472 2676
yhteyshenkilö: Mikko Alin
mikko.alin@pirha.fi

Vuokranantaja ja Vuokralainen tässä sopimuksessa myöhemmin yhdessä Osapuolet.

2. Vuokrakohde

2.1 Sijainti

Isoniementie 79, 36420 SAHALAHTI

2.2 Vuokrattavat tilat

Tuotanto/toimisto/sosiaalitila n. 490 m2 liitteenä 2 olevan pohjakuvan mukaisesti. Vuokrakohteen käyttötarkoituksena on ensihoitopalvelun ajoneuvojen säilytys, henkilöstön sosiaali- ja taukotilat sekä toimintaan liittyvä tukikohtakäyttö. Vuokralainen vastaa toiminnan vaatimasta varustelusta ja kalustamisesta vuokrakohteessa.

Vuokrattavat tilat ovat osa isompaa n. 7000 m2 vanhaa Atrian broilerintuotantotilaa. Vuokrasopimuksen alkaessa vuokralaisella on kulkuoikeus rakennukseen ja sen muihin tiloihin ilman erillisiä fyysisiä tilarajauksia. Osapuolet tiedostavat, että järjestely perustuu keskinäiseen luottamukseen sekä tilojen asianmukaiseen käyttöön. Mikäli kiinteistöön tulee muita käyttäjiä, vuokranantaja tekee kustannuksellaan tarvittavat kevyet muutokset tilarajauksiin.

3. Vuokra-aika ja hallintaoikeus

Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa 14.12.2026. Vuokrakohteen hallintaoikeus siirtyy Vuokralaiselle viimeistään 14.12.2026 alkaen, mikä oikeuttaa aloittamaan vuokrakohteessa vuokralaisen omien muutostöiden tai kalustamisen suunnittelun ja toteutuksen.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on kahden (2) vuoden kuluttua alkamisesta (aikaisintaan 31.12.2028). Irtisanomisaika 6kk, jolloin sopimus päättyy aikaisintaan 30.6.2029.

4. Vuokra

4.1. Vuokran määrä ja vuokranmaksu

Tilan kokonaisvuokra on 4495,00 € /kk + alv. Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 2. päivään mennessä vuokranantajan laskua vastaan. Vuokranmaksun viivästyessä maksaa vuokralainen viivästyneelle osalle viivästyskorkoa korkolain mukaisesti. Vuokranmäärä ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.2027 edellyttäen, että jäljempänä eritellyt vuokranantajan vastuulla olevat muutostyöt on tehty.

Vuokra sisältää tavanomaisen lämmön, kiinteistösähkön, käyttösähkön sekä veden ja jäteveden käytön vuokralaisen ilmoittaman käyttötarkoituksen mukaisessa normaalissa toiminnassa. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutuu tavanomaisesta poikkeavaa tai olennaisesti lisääntynyttä energian, veden tai muun kiinteistötekniikan kulutusta, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat lisäkustannukset vuokranantajan esittämän selvityksen perusteella. Vuokrassa on huomioitu ambulanssin ylläpitolataus sekä tavanomainen lumenauraus. Vuokralaisen toiminta on vuokrakohteessa päivittäin klo 8–20, jona aikana lumitilanteen mukaan kiinteistön portilta aurataan ajoväylä vuokralaisen käytössä olevalle nosto-ovelle.

4.2. Arvonlisävero

Vuokraan sekä muihin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokranantajan perimiin korvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

Mikäli vuokrasopimus on arvonlisäveroton, tätä ehtoa ei sovelleta.

4.3. Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksiin siten, että perusindeksilukuna käytetään vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa viimeisintä julkaistua pistelukua (2401 pist. syyskuu 2026). Ensimmäinen tarkistusajankohta on kahdentoista (12) kuukauden päästä siitä, kun vuokranmaksuvelvollisuus tilojen osalta on alkanut, jonka jälkeen vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. alkaen. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, käytetään vuokrantarkistukseen vastaavaa indeksiä noudattaen soveltuvin osin edellä mainittuja periaatteita.

4.4. Vakuus

Osapuolet toteavat, että vuokralainen on hyvinvointialue, minkä vuoksi vuokrasopimuksen mukaista vuokravakuutta ei aseteta.

5.Vuokratilojen käyttö-, hoito- ja kunnossapitokustannukset

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan seuraavista vuokraamiinsa tiloihin suoraan kohdistuvista hoito- ja korjauskustannuksista: puhtaanapito, vartiointi, ict, telepalvelu, lattia-/seinäpintojen korjaus sekä valaisinlaitteiden huolto-/korjauskustannukset. Vuokralainen vastaa vuokratilojensa kaikesta jätekeräyksen järjestämisestä ml. liiketoimintansa erikoisjätteistä kuten mm. lääkinnälliset jätejakeet.

Vuokralainen tekee vuokraamiaan tiloja ja omaa toimintaansa koskevat ict-, telepalvelu-, siivous-, vartiointi-, yms. sopimukset.

Vartiointi vuokranantajan puolelta toimii kiinteistössä seuraavasti: arkena klo 22-06, pyhinä ja viikonloppuina 24/7. Kerran vuorokaudessa kierros. Vartija fyysisesti Saarioisten tiloissa tien toisella puolen. Mikäli vuokralainen tarvitsee muuta vartiointia, vastaa vuokralainen kustannuksista.

Vuokralainen vastaa kohteeseen kustantamiensa omaa liiketoimintaansa palvelevien koneiden, kalusteiden ja laitteiden korjauksista, uusimisista, ylläpidosta ja huollosta.

5.1 Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan vuokrakohteen kiinteistön kulunvalvontatunnisteet sekä, jos vuokratut tilat on vuokranantajan toimesta varustettu lukolla, tilojen avaimet kuittausta vastaan hallinnan luovutuksen yhteydessä edellyttäen, että vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokralainen vastaa siitä, että kulunvalvontatunnistetta ja avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli kulunvalvontatunnisteita tai avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien kiinteistön lukkojen sarjoitus. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi isännöitsijälle tai vuokranantajan muulle edustajalle avainten katoamisesta.
Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee palauttaa kaikki kulkutunnisteet ja avaimet.

6. Vuokralaisen ja Vuokranantajan vastuu liikehuoneiston käyttämisestä

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan tiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita tilojen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen vuokrakohteessa harjoittama toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan ottamaan oman toimintansa tarvitsemat vakuutukset ja vakuuttamaan vuokrakohteessa olevan irtaimistonsa. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen omaisuudelle tai vuokrakohteessa säilytettävien, vuokralaisen asiakkaiden omaisuudelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, elleivät ne johdu vuokranantajan velvoitteiden laiminlyönnistä.

Vuokranantajalla on vuokrakohteessa kiinteistön täysarvovakuutus, joka kattaa vahinkotilanteessa kiinteistölle aiheutuneet vahingot. Vuokralaisen vakuutus kattaa vain vuokralaisen omalle liiketoiminnalle aiheutuneet vahingot.

7. Muutostyöt ennen vuokrasuhteen alkamista

Osapuolet ovat sopineet, että Vuokranantaja toteuttaa ennen vuokra-ajan alkamista kustannuksellaan liite 1 Rakennustapaselostus / Joscon Oy 14.9.2026 merkityt muutostyöt vuokratilaan. Vuokratilan liiketoiminnan vaatima kalustaminen ja varustelu kuuluu vuokralaisen vastuulle.

8. Vähäiset rakennus- ja muutostyöt vuokrasuhteena aikana

Vuokralaisella on oikeus tehdä vuokrasuhteen aikana omalla kustannuksellaan kiinteistössä vähäisiä muutostöitä, saatuaan niille ja suunnitelmilleen vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Rakenteellisiin muutoksiin vaaditaan lisäksi viranomaisten hyväksyntä. Vuokralaisen tulee toimittaa muutoskuvat vuokranantajan arkistoon.

9. Vahingot

Vuokralainen vastaa toiminnastaan vuokrakohteelle, kiinteistölle, vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista vahingoista siltä osin kuin vahinko johtuu vuokralaisen, tämän henkilökunnan, alihankkijoiden tai muiden vuokralaisen vastuupiiriin kuuluvien tahojen laiminlyönnistä tai tuottamuksesta. Vuokralainen ei vastaa välillisistä vahingoista, ellei vahinkoa ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

10. Tilapäiset häiriöt

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai korvausta vuokranantajalta, ellei syynä ole vuokranantajan velvoitteiden laiminlyönti. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat syntyneet sanotusta syystä, ellei syynä ole vuokranantajan velvoitteiden laiminlyönti. Vuokranantajan tulee ryhtyä kaikkiin oleellisiin toimiin katkosten ja haittojen minimoimiseksi.

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään kiinteistössä ja vuokrakohteessa tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan niistä vähintään 14 vrk etukäteen vuokralaiselle. Nämä katkot eivät saa aiheuttaa haittaa vuokralaisen kiinteistössä harjoittamaan liiketoimintaan.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista toimenpiteistä on ilmoitettava kirjallisesti vuokralaiselle viimeistään kolme (3) kuukautta etukäteen.

11. Muut sopimusehdot

11.1. Vuokralaisen mainoslaitteet

Vuokralainen saa kiinnittää rakennukseen omaan toimintaansa liittyviä mainoskilpiä ja -valoja vuokranantajan osoittamaan paikkaan ja saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvat. Vuokranantaja ei saa erillistä korvausta mainospaikoista tai valomainosten käyttämästä sähköstä.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot sekä korjaamaan niistä kiinteistölle aiheutuneet jäljet ja vauriot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

11.2. Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokranantaja voi siirtää tämän sopimuksen tai myydä kohteen kolmannelle osapuolelle.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta samaan konserniin kuuluvalle yhteisölle tai toimintansa uudelleenjärjestelyn yhteydessä oikeudelliselle seuraajalleen. Vuokralaisen tulee ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle kirjallisesti etukäteen. Muutoin vuokrasopimuksen siirtäminen edellyttää vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Mikäli siirto tehdään, laaditaan siitä erillinen vuokrasopimuksen siirtoasiakirja kaikkien osapuolten kesken.

11.3. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat kohdassa 7 selostettujen muutostöiden jälkeen.

Vuokralaisella ei ole velvollisuutta ennallistaa tekemiään muutostöitä, ja ne jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, ellei kirjallisesti toisin sovita.

Vuokralainen poistaa tilasta toimintaansa varten hankkimansa ja asentamansa laitteet sekä laitteista aiheutuneet läpiviennit- ja putket tulpataan asianmukaisesti. Tilapinnoilla sallitaan normaalista liiketoiminnasta lähtöisin olevaa kulumaa.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa katselmus ennen poismuuttoa. Mikäli katselmuksessa todetaan sellaisia puutteita ja vikoja, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, vuokralaiselle varataan mahdollisuus teettää tarvittavat korjaustoimet kohtuullisessa ajassa vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Vuokralainen vapautuu tästä korjausvelvoitteesta siltä osin, kun mahdollisesti havaitut puutteellisuudet tai viat johtuvat vuokranantajan vastuulla olevasta toiminnasta tai laiminlyönnistä.

12. Muita määräyksiä

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia sekä kulloinkin voimassa olevaa liikehuoneiston vuokraamisesta annettua lakia.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensiasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

14. Allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen, sen ehtoihin ja liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta. Tämä sopimus tulee voimaan ja velvoittavaksi, kun osapuolten edustajat ovat sen allekirjoittaneet.

Tampereella __.__ 2026	Tampereella __.__ 2026
Sahalahden Broiler Oy	Pirkanmaan Hyvinvointialue

Liitteet:

1. Rakennustapaselostus per 14.9.2026 / Joscon Oy
2. Pohjakuva vuokra-alueesta