

## 1. OSAPUOLET

|                                                                |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Vuokranantaja: Pälkäneen kunta                                 | Y-tunnus: 2050961-3                                                  |
| Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne                             |                                                                      |
| Yhteyshenkilö: Kiinteistöinsinööri Anu Muhonen/Pälkäneen kunta | Sähköposti: Anu.Muhonen@palkane.fi                                   |
| Vuokralainen: Pirkanmaan hyvinvointialue                       | Y-tunnus: 3221308-6                                                  |
| Osoite: PL 272, 33101 Tampere                                  |                                                                      |
| Yhteyshenkilö: Toimitilapäällikkö Juhapekka Hirvimäki          | Sähköposti: <a href="mailto:vuokraus@pirha.fi">vuokraus@pirha.fi</a> |

## 2. VUOKRAUSKOHDDE

|                                                                                                                              |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Kohteen nimi: Pälkäneen lähiasema                                                                                            | Käyttötarkoitus: Sosiaali- ja terveystalvelut |
| Osoite: Keskustie 3, 36600 Pälkäne                                                                                           | Pinta-ala yhteensä: 618,9 m <sup>2</sup>      |
| Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa. |                                               |

## 3. VUOKRA-AIKA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                                            |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| Sopimuksen voimassaolo<br>Määräaika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Alkamispäivä<br>1.1.2026                   | Päätymispäivä<br>31.12.2027                | Hallintaoikeus alkaa<br>1.1.2026 |
| Irtisanomisaika<br>12 kk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ensimmäinen irtisanomispäivä<br>31.12.2026 | Sopimus päättyy aikaisintaan<br>31.12.2027 |                                  |
| <b>Voimassaolon lisätiedot</b><br>Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena 12 kk irtisanomisajalla, jollei sopimusta irtisanota päättymään vähintään 12 kuukautta ennen määräajan päättymistä.<br>Sopimus korvaa nykyiset kohteen voimassa olevat sopimukset (6 kpl) vuokranantajan ja vuokralaisen välillä.<br><br>Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin, paitsi kylmä huoltovarasto, joka jää kunnan käyttöön) kaikkine tiloineen ("Rakennus") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava maa-alue pysäköintipaikkoineen. Liite 6 – Maavuokra-alueet. |                                            |                                            |                                  |

## 4. VUOKRA

## 4.1 Vuokran määrä ja arvonlisävero

| Vuokralaji                                                                                                                                                                                                                | €/m <sup>2</sup> /kk      | €/kk                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| Pääomavuokra                                                                                                                                                                                                              | 7,80 €                    | 4 827,42 €                                |
| Ylläpitoavuokra                                                                                                                                                                                                           | 5,20 €                    | 3 218,28 €                                |
| Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.                                                                                                                                                                         |                           |                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vuokrasopimus on arvonlisäverollinen. Vuokriin ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.<br><input type="checkbox"/> Vuokrasopimus on arvonlisäveroton. |                           |                                           |
| Viivästymiskorko<br>Voimassa olevan korkolain mukainen                                                                                                                                                                    | Vuokranmaksukausi<br>1 kk | Eräpäivä<br>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                             | Vuokra yhteensä €/kk |
| 2025:10 =                                                                                                                                                                                                                              | 10                | 100 %                                                             | 8 045,70 €           |
| <b>Pääoma- ja ylläpitovuokran tarkistuksen lisätiedot:</b><br>Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen. Tarkistuksessa käytetään lokakuun indeksiä. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. |                   |                                                                   |                      |

## 4.3 Muut maksut

|                                      |
|--------------------------------------|
| Sähkö: Sisältyy ylläpitovuokraan.    |
| Lämmitys: Sisältyy ylläpitovuokraan. |
| Vesi: Sisältyy ylläpitovuokraan.     |

|                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ylläpitosiivous:</b> Ei sisälly ylläpitovuokraan.                                                                                                                                                                                  |
| <b>Autopaikat/-pysäköintialueet:</b> Sisältyy vuokraan. Kiinteistöllä on yhteensä 15 henkilökunnan pysäköintipaikkaa (nro 1–15), ja asiakkaille on osoitettu noin 7 pysäköintipaikkaa sisäänkäynnin puolella. Liite 5 – Asemapiirros. |

5. VAKUUS

|              |
|--------------|
| Ei vakuutta. |
|--------------|

6. MUUT EHDOT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vuokranantaja voi halutessaan ottaa suoritettavakseen vuokralaisen muutos- ja korjaustyövastuulla (toteutus- ja kustannusvastuu) olevan työn. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokrakohteessa tällaisia vuokralaisen toteutus- ja kustannusvastuulle kuuluvia töitä, kustannus peritään vuokralaiselta joko lisävuokrana osapuolten erikseen sopimalla tuottovaatimuksella tai kohdistamalla kustannukset suoraan vuokralaiselle 30 päivän maksuajalla. Korvausmallista on sovittava ennen töiden aloittamista. Jos korvausmallista ei ole sovittu ennen töiden aloittamista, kustannukset kohdistetaan suoraan vuokralaiselle 30 päivän maksuajalla. Mikäli vuokrasopimus päättyy ennen kuin kustannus on peritty täysimääräisesti, vuokralainen on velvollinen suorittamaan maksamatta olevan osuuden kustannuksista vuokranantajalle. Maksamatta oleva osuus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä.</p> <p>Mikäli vuokralainen on ali- tai edelleenvuokrannut vuokrakohteen liitteenä 1 olevien ehtojen mukaisesti, vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden ali- ja edelleenvuokralaisen toimista kuten omistaan.</p> <p>Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokrakohteen ulkopuolella kolmansien tahojen toimesta tehtävien toimenpiteiden (esimerkiksi lähikiinteistöjen tai katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vahingonkorvaukseen vuokranantajalta mahdollisesti kärsimistään vahingoista. Vuokranantaja myötävaikuttaa siihen, että edellä mainittu haitta vuokralaiselle pyritään kohtuullisin keinoin minimoimaan.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

7. LIITTEET

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:</b></p> <p>Liite 1 – Vuokrasopimusehdot<br/>Liite 2 – Ylläpidon vastuunjakotaulukko<br/>Liite 3 – Pohjapiirros<br/>Liite 4 – Vuokrakohteen PTS-suunnitelma<br/>Liite 5 – Asemapiirros (ml. pysäköintialueet)<br/>Liite 6 – Maavuokra-alueet</p> <p>Jos liitteiden ja varsinaisten sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA ALLEKIRJOITUKSET

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleento-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.</p> <p>Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta.</p> <p>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.</p> |                                 |
| Paikka ja aika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Paikka ja aika                  |
| Vuokralainen Pirkanmaan hyvinvointialue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vuokranantaja Pälkäneen kunta   |
| Ari Kulmala<br>tilahallintojohtaja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Harri Apell<br>tekninen johtaja |