

Sopimus vuokratilojen muutostöistä/rakentamisesta (allekirjoitetaan vuokrasopimuksen kanssa samaan aikaan)

1. OSAPUOLET:

Vuokranantaja:	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	
Osoite:	c/o eQ Rahastoyhtiö Oy Aleksanterinkatu 19, 5. krs 00100 Helsinki	Y-tunnus: 2473582-9
Kiinteistöyhtiö:	Kiinteistö Oy Tampereen Hervannan valtavyälyä 100	<i>Kiinteistöyhtiö on kyseisen vuokrakohteen rakennuksen omistaja ja suorittaa muutostyöt omistukseensa.</i>
Vuokralainen:	Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6

2. VUOKRASOPIMUS JA VUOKRAKOHDE, JOTA MUUTOSTYÖT KOSKEVAT:

Vuokrakohteen osoite: Hervannan valtavyälyä 100, 33720 Tampere	Tällä muutostyösopimuksella sovitaan muutostöistä, jotka koskevat vuokrattuja tiloja, joista on allekirjoitettu vuokrasopimus 25.5.2021
Vuokratut tilat, joita tämä sopimus koskee: Kiinteistö Oy Tampereen Hervannan valtavyälyä 100	

3. PERUSTIEDOT:

3.1. Sopimuksen luonne:

x	Vuokrattavaan tilaan tehtävät tekniset muutostyöt
----------	---

Kaikissa tilanteissa tämä sopimus liittyy samassa yhteydessä tehtävään uuteen vuokrasopimukseen tai olemassa olevan vuokrasopimukseen tai sen muutokseen. Tässä sovitettavien töiden avulla vuokrasopimuksella vuokrattu tila mukautetaan vastaamaan nimenomaisesti vuokralaisen oman liiketoiminnan tarpeita. Töiden tarve on peräisin vuokralaiselta, joka on arvioinut, että töiden jälkeen vuokrattavat tilat soveltuvat vuokralaisen harjoittamaan liiketoimintaan.

3.2. Tilojen käyttötarkoitus arvonlisäverotuksessa:

x	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään täysin arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokrakauden
	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään <u>vain osittain</u> arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokrakauden. Arvonlisäverollinen käyttöaste tulee olemaan vähintään %
	Vuokralainen EI tule käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolliseen liiketoimintaan

Mikäli vuokralainen ilmoittaa tässä, että vuokrattavia tiloja tullaan käyttämään arvonlisäverolliseen liiketoimintaan (joko kokonaan tai osittain), mutta näin ei tapahdukaan koko vuokrakauden ajan, vuokralainen vastaa tästä vuokranantajalle/kiinteistöyhtiölle aiheutuvista arvonlisäveron vähennysoikeuden menetyksistä ja mahdollisista verottajan määräämistä veroseuraamuksista, siltä osin kuin ne kohdistuvat vuokralaisen vuokrakaudelle.

3.3. Tarvittavat viranomaisluvut:

x	Rakentaminen ei edellytä viranomaislupia
	Työt vaativat asemakaavan muutoksen tai ns. poikkeuslupan asemakaavan määräyksistä. Hakemisesta vastaa vuokranantaja kiinteistöyhtiön nimissä. ❖ <i>Arvio lainvoimaisen kaavan/poikkeamispäätöksen ajankohdasta:</i> ❖ <i>Mahdollisuus aloittaa töitä ennen lainvoimaista kaavaa/poikkeamispäätöstä:</i>
	Työt vaativat rakennus- tai toimenpideluvan. Lupa haetaan kiinteistöyhtiön nimissä. ❖ <i>Arvio luvan jättämisaikajankohdasta:</i> ❖ <i>Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta:</i> ❖ <i>Luvan hakemisesta ja siihen tarvittavista suunnitelmista huolehtii</i> ❖ <i>Lupakustannukset maksaa:</i> <i>Lupa tarvittavan suunnittelun kustannukset maksaa:</i> <i>Yllä mainitut kustannukset jaetaan osapuolten kesken seuraavasti</i>
	Vuokralaisen liiketoiminnan aloittaminen kohteessa vaatii viranomaislupan. Vuokralainen huolehtii itse luvan hakemisesta. Haettava lupa: ❖ <i>Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta:</i> ❖ <i>Aloitetaanko töitä vuokralaisen riskillä ennen lupaa:</i> ❖ <i>Vuokralainen tulee toimittaa lisävaraus rakentamisen ajalle: Kyllä / Ei</i>
	Vuokralainen tekee tilassa muutostöitä omalla kustannuksellaan. Vuokralaiselta saadun tiedon mukaan muutostyöt eivät edellytä rakennuslupaa. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että vuokralainen vastaa kaikista muutostöihin liittyvistä luvista kustannuksineen itse. Jos rakennustöiden aikana tarvitaan muita erillisiä lupia, niin vuokralainen vastaa myös niistä itse.
Muuta luvista sovittua:	Selvitetään tarve

Siltä osin kuin viranomaislupia tarvitaan, kumpikin osapuoli sitoutuu kohtuullisin toimin edesauttamaan lupien saamista. Mikäli edellä kuvattuja tarvittavia viranomaislupia ei saada lainvoimaisena viimeistään 6 kk sisällä edellä mainitusta arvioidusta ajankohdasta, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan mahdollisuuksista muuttaa kohtuullisesti suunnitelmia. Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen muutoksista, kummallakin osapuolella on oikeus päättää tämä sopimus ja tähän sopimukseen liittyvä vuokrasopimus (mikäli sen vuokra-aika ei ole vielä alkanut) ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään 60 vrk kuluessa siitä, kun kävi selväksi, että tarvittavia lupia ei saada. Kumpikin osapuoli vastaa omista siihen saakka

kertyneistä kustannuksista (tai niistä suunnittelu/työkustannuksista, jotka tässä sopimuksessa sovittu ko. osapuolelle), ellei töitä ole erikseen sovittu aloitettavaksi vuokralaisen riskillä, jossa tapauksessa vuokralainen vastaa vuokranantajalle syntyneistä kustannuksista täysimääräisesti. Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Mikäli rakennusvalvonta tai muu viranomaisen/kunta edellyttää vähäisiä muutoksia tai täsmennyksiä haettuun lupaan/tehtäviin töihin, nämä vähäiset muutokset ja täsmennykset tehdään ilman, että niillä on vaikutusta tähän sopimukseen.

3.4. Suunnittelun tilanne:

	Osapuolten vastuut on esitetty liitteenä 1 olevassa hankintarajataulukossa.
	Valmiit suunnitelmat töistä olemassa, ja ovat tämän sopimuksen <u>liitteenä</u> .
	Alustavat suunnitelmat ovat pääosin valmiina. Alustavat suunnitelmat ovat tämän sopimuksen <u>liitteenä</u> ❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta: ❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii: ❖ Rakennus- ja taloteknisen suunnittelun kustannukset maksaa: Vuokralainen vastaa konsepti- ja sisustussuunnittelusta. ❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne:
X	Suunnittelu on vasta alkuvaiheessa tai sitä ei ole vielä tehty ❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta: 05/2026 ❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii: Vuokranantaja ❖ Suunnittelun kustannukset maksaa: Vuokranantaja ❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne: Ei ole
	Vuokralainen vastaa suunnittelusta, muutostöistä ja kaikista projektin kustannuksista kokonaisuudessaan itse, eikä muutostöiden osalta ole siten laadittu erillistä hankintarajataulukkoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikki suunnitelmat tulee hyväksyttävä vuokranantajalla ennen töiden aloittamista. Lopulliset suunnitelmat tulee toimittaa vuokranantajalle viipymättä projektin päätyttyä.
Muuta sovittua:	Kalustohallin lasijulkisivun eristysratkaisua suunnitellaan Pirhan kanssa yhteistyössä

Kaikki rakenteisiin ja rakennuksen järjestelmiin tehtävät suunnitelmat tehdään kiinteistöosakeyhtiön nimissä ja sen lukuun.

3.5. Kustannuslaskennan tilanne:

	Kustannuslaskenta on valmis tai lähes valmis ja urakkahinnat on varmistettu
X	Alustava kustannuslaskenta on tehty, mutta rakentamisen hintaa ei ole vielä varmistettu, <u>ja tällä on vaikutusta tähän sopimukseen*</u> : ❖ Lopullisesta kustannuslaskennasta huolehtii ja sen lopputuloksesta ilmoittaa: Vuokranantaja ❖ Arvio lopullisen kustannuslaskennan ja rakentamisen hinnan ajankohdasta: 05/2026 ❖ Arvioitu kustannustaso: : 80 000 € (+ALV) ❖ Maksimikustannustaso, johon vuokranantaja sitoutuu tällä sopimuksella: 92 000 € (+ALV) ❖ Vuokralainen vastaa Maksimikustannustason ylittävistä kustannuksista: Kyllä
	Vuokralainen vastaa kaikista muutostöihin ja projektiin liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan itse.
Muuta sovittua:	Urakkakilpailutusta ei ole vielä toteutettu. Mikäli kustannusarvio on ylittymässä yli 15 %, rakennuttaja toimittaa hankkeen asiakkaalle lisäyötarjouksen perusteluineen ja muutostyötietoineen, josta annetaan hyväksyntä kustannusarvion ylitykselle.

* Mikäli maksimikustannustaso ylittyy lopullisen rakentamisen hinnan varmistuessa, ja ellei yllä ole sovittu, että vuokralainen vastaa maksimikustannustason ylittävistä kustannuksista, osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan ratkaisuihin, joilla kustannustasoa voidaan laskea (esimerkiksi laatutason vähäinen heikentäminen, materiaalin vaihto jne.). Kumpikin osapuoli voi myös yksipuolisesti hyväksyä maksimikustannustason ylityksen omalta osaltaan. Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen muutoksista, joiden avulla kustannustaso saadaan alle maksimikustannustason, kummallakin osapuolella on oikeus päättää tämä sopimus ja tähän sopimukseen liittyvä vuokrasopimus (mikäli rakentamista ei ole aloitettu ja mikäli vuokrasopimuksen vuokra-aika ei ole vielä alkanut) ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle. Kumpikin osapuoli vastaa omista siihen saakka kertyneistä kustannuksista (tai niistä suunnittelu/työkustannuksista, jotka tässä sopimuksessa sovittu ko. osapuolelle). Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään 60 vrk kuluessa siitä, kun kävi selväksi, että sovittua maksimikustannustasoa ei pystytty alittamaan.

3.6. Yleisaikataulu ja valmistumisen tavoite:

1.6.2026	Vuokranantajan/kiinteistöyhtiön töiden aloittaminen (tavoite)
-	Tavoite tilojen luovutukselle vuokralaiselle
-	Vuokralaisen vastuulla olevien töiden (tai ellei töitä ole, niin kalustamisen) aloittaminen (tavoite)
Muuta aikataulusta sovittua:	Urakasta ei aiheudu estettä tilojen käytölle. Urakasta saatava aiheutua käyttäjälle pienimuotoista häiriötä, kuten hetkellistä melua ja alueiden eristyksiä työn ollessa käynnissä. Urakan tarkempi toteutusajankohta sovittava erikseen käyttäjän kanssa. Kohteella toimintaa 24/7.

Kumpikin osapuoli pyrkii kohtuullisin toimin siihen, että yllä mainittu aikataulu saavutetaan. Mikäli aikataulu muuttuu osapuolista riippumattomista syistä, osapuolet sitoutuvat informoimaan toista osapuolta muutoksista ja osapuolet neuvottelevat hyvässä hengessä aikataulumuutoksen aiheuttamista muutostarpeista.

4. SOVITUT TYÖT JA KUSTANNUSVASTUU:

Osapuolet ovat sopineet vuokrattaviin tiloihin suoritettavista muutoksista, jotka on sovittu alla tarkemmin.
A: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa seuraavat työt kustannuksellaan: Ei ole
A: Kustannuksista tarkemmin sovittua (jos on): [Vuokranantajan vastuu kustannuksista rajoittuu Liitteen 1 (Hankintarajataulukko) ja Liitteen 2 (Muutostöiden tarkemmat suunnitelmat) mukaisten suunnitelmien kustannuksiin. [Kustannusten arvioitu/maksimi määrä on euroa (ALV 0). Vuokralainen vastaa arvion/maksimin ylittävistä kustannuksista.]

A: *Tarvittaessa*: tarkempi arvioitu aikataulu:

B: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa seuraavat työt vuokralaisen lisäkustannuksella TAI vaikuttaen sovittuun vuokraan (jos on):

Kohteeseen on suunnitteilla seuraavat kunnostustoimenpiteet

- Lämmönjakokeskuksen ja patteriventtiilien uusiminen sekä lämmitysverkostojen tasapainotus 25 000 €
- Piharakennuksen ovien uusiminen, uudet kiinteät ovet pressuovien tilalle 25 000 €
- Piha-alueen aitaus käyttäjän pyynnöstä 30 000 €
- Kalustohallin lasijulkisivun eristysratkaisun selvitys

Kustannustavoite hankkeelle on 2026 vuodelle 80 000 € (alv 0 %)

Mikäli kustannusarvio on ylittymässä yli 15 %, rakennuttaja toimittaa hankkeen asiakkaalle lisäyötärjouksen perusteluineen ja muutostyötietoineen, josta annetaan hyväksyntä kustannusarvion ylitykselle.

B: Kustannusten arvioitu määrä: 80 000 € (alv. 0 %)

Vuokranantajan suorittamien tämän sopimuksen kohdan B mukaisten töiden maksaminen:

- ☒ Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset takaisin investointivuokrana 100%:sti maksuaikataulukon mukaan (6 % p.a. korko), kts. liite
- ☐ Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset kerralla laskun perusteella, maksuaika 14 vrk

B: Arvioitu aikataulu: 1.6.2026-31.8.2026

C: Vuokralainen suorittaa seuraavat työt kustannuksellaan (jos on):
Ei ole

Vuokralainen tekee liitteenä 1 olevasta hankintarajataulukosta ilmenevät vuokralaisen vastuulle kuuluvat esim. kone- ja laitehankinnat ja niiden asennukset omilla nimissään, omalla vastuullaan ja omalla kustannuksellaan. Kyseiset hankinnat ovat vuokralaisen omaisuutta. Hankinnat ja asennukset toteutetaan vuokranantajan ja urakoitsijan kanssa sovittavassa aikataulussa siten, ettei niistä aiheudu haittaa rakennustöille, kiinteistölle tai kiinteistön muulle käytölle. Vuokralainen vastaa omien hankintojensa osalta siitä, että niistä ei aiheudu vuokranantajaa kohtaan mitään vaatimuksia viranomaisten, kiinteistön muiden vuokralaisten tai kolmansien taholta. Vuokralainen vastaa lähtökohtaisesti kaikista oman liiketoimintansa ja/tai konseptinsa edellyttämistä hankinnoista ja asennuksista. Mikäli A ja B kohdassa ei ole nimenomaisesti sovittu jostain työstä, jonka vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö suorittaa kustannuksellaan, kuuluu kustannus vuokralaiselle.

C: Arvioitu aikataulu:

Tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen mahdollisesti esille tulevien lisä- ja muutostöiden tilaaminen käsitellään ja hyväksytään osapuolten kesken kirjallisesti erikseen. Mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista ja aikatauluvaikutuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen maksaa erillisellä laskulla kaikki sopimuksen allekirjoituksen jälkeen vuokralaisen pyynnöstä tehtävät lisä- ja muutostyöt, joista aiheutuu lisäkustannuksia vuokranantajalle ja jotka vuokranantaja on hyväksynyt. Vuokranantaja suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti vuokralaisen edellyttämiin lisä- ja muutostöihin ja sitoutuu parhaan kykynsä mukaan myötävaikuttamaan niiden toteuttamiseen alkuperäisen rakentamisaikataulun puitteissa.

Vuokralaisen mahdollisesti esittämien lisätöiden ja muutosten vaikutus rakennustöiden aikatauluun arvioidaan aina kunkin lisätyö- tai muutospyyntöön osalta erikseen. Mikäli rakennustyöt viivästyvät vuokralaisen esittämien lisätöiden tai muutosten johdosta, viivästyksellä ei ole vaikutusta vuokranmaksun ja vuokralaisen muiden vuokrasopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien alkamisajankohtaan. Vastaavasti, jos rakennustyöt viivästyvät vuokralaisen vastuulla olevan suunnittelun tai vuokralaisen päättämien suunnitteluratkaisujen johdosta, viivästyksellä ei ole vaikutusta vuokranmaksun ja vuokralaisen muiden vuokrasopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien alkamisajankohtaan.

Osapuolet sopivat, että vuokrakohde voidaan luovuttaa osittain vuokralaisen käyttöön (kerroksittain tai muuten tilakokonaisuuksittain) osapuolten kesken erikseen sovittavalla tavalla. Mikäli vuokrakohteesta vain osa luovutetaan vuokralaisen käyttöön, tulee vuokralaisen vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus osaluovutetun tilan osalta voimaan luovutuspäivästä alkaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa vasta, kun vuokrakohde on kokonaisuudessaan luovutettu vuokralaisen hallintaan muutostöiden jälkeen.

5. MUUTA SOVITTUA:

Investointivuokralaskelma on laskettu syyskuusta 2026 alkaen.

6. LIITTEET:

Tähän sopimukseen kuuluvat erottamattomana osana tämän sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

- Liite 1 – Projekतिकortti
- Liite 2 – Investointivuokralaskelma
- Liite 4 – eQ Code of Conduct

Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovittua ja sen jälkeen

liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

7. YLEISET EHDOT (TÄYDENTÄEN VUOKRASOPIMUKSEN EHTOJA):

Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä varmistamaan, että tämän sopimuksen mukainen lopputulos saavutetaan.

Vuokrasopimuksen mukaisen vakuuden toimittaminen:

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu vuokravakuudesta, vuokralaisen tulee toimittaa vuokravakuus vuokranantajalle ennen kuin mitään tämän sopimuksen mukaisia rakennustöitä aloitetaan. Mikäli tässä sopimuksessa on sovittu rakentamisen aikaisesta vakuudesta, tulee vuokralaisen toimittaa ko. vakuus vuokranantajalle ennen kuin mitään tämän sopimuksen mukaisia rakennustöitä aloitetaan. Vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista, joita vuokranantajalle tai kiinteistöyhtiölle aiheutuu rakennustöiden viivästyksestä ja selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen ei ole oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta tai saamaan korvauksia hallinnanluovutuksen viivästyisestä, mikäli viivästys johtuu vuokralaisesta.

Vuokralaisen vastuulla olevien lähtötietojen toimittaminen:

Mikäli ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista vuokralaisen toimittamat lähtötiedot tai vaatimukset muuttuvat, vastaa vuokralainen niistä aiheutuvista lisäkustannuksista. Osapuolet pyrkivät kuitenkin keskustelemaan tarkoituksenmukaisista tavoista huomioida muuttuneet tarpeet. Vuokralaisen tulee lisäksi toimittaa viipymättä vuokranantajan edustajalle vuokranantajan tarvitsemat mahdolliset muutostöiden tekemiselle tarpeelliset tarkennukset lähtötietoihin. Mikäli vuokralaisen vastuulla olevien lähtötietojen toimittaminen viivästyy tai ne ovat olleet virheellisiä tai ne muuttuvat muutostöiden aikana, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista lisäkustannuksista. Vuokralainen hyväksyy, että lähtötietojen viivästyminen, virheellisyys tai myöhemmät muutokset oletettavasti myös viivästyttävät sovittua aikataulua, eikä vuokralainen ole oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta tai saamaan korvauksia hallinnanluovutuksen viivästyisestä, mikäli viivästys johtuu vuokralaisesta. Mikäli vuokralainen tekee työt kustannuksellaan, ei vuokranantaja vastaa suunnitelmien tai pohjakuvien toteutettavuudesta.

Kustannusten tarkistaminen:

Niiden töiden osalta, jotka vuokranantaja suorittaa vuokralaisen kustannuksella, on vuokralaisella oikeus saada töiden valmistumisen jälkeen tarvittava kustannuserittely ja sen tositteet kustannusten tarkistamiseksi.

Aikataulu:

Sopimuksessa sovittu aikataulu on osapuolten paras käsitys muutostöiden aikataulusta sopimuksen allekirjoittamishetkellä, mutta aikataulu voi muuttua suunnittelun edetessä tai itse muutostöiden suorittamisen aikana mm. ulkoisten tekijöiden seurauksena. Lisäksi osapuolet tiedostavat, että rakennusalan yleisissä YSE-ehdoissa määritellään erilaisia seikkoja, jotka voivat oikeuttaa urakoitsijan saamaan pidennystä jo sovittuunkin urakka-aikaan, ja tällaiset viivästykset automaattisesti siirtävät ilman seuraamuksia aikataulua myös tämän sopimuksen alla vastaavasti.

Töiden suorittaminen (kaikki työt):

Kaikki muutostyöt on suoritettava tämän sopimuksen mukaisesti, ammattimaisesti ja lainsäädännön ja viranomaisten asettamien vaatimusten mukaisesti ja noudattaen hyvää rakennustapaa. Mikäli muutostöiden laatutasoa (tai muita määrittelyjä) ei ole erikseen tarkasti kirjallisesti sovittu, sovelletaan peruslaatutasona vastaavaa laatutasoa kuin mikä kyseisessä kiinteistökohteessa on ennen muutostöiden aloittamista. Töidenaikainen suojaus ja turvallisuusseikat tulee järjestää tarvittavassa laajuudessa. Tässä sopimuksessa "muutostyöt" käsittävät varsinaisten rakennustöiden lisäksi mm. suunnittelun, lupaprosessit, valvonnan ja kaikki muut itse rakentamistöihin kiinteästi liittyvät toimet.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vuokran vapautukseen tai muuhun korvaukseen sovittujen muutostöiden ajalta.

Töiden suorittaminen (lisäehdot vuokralaisen suorittamille töille):

Vuokralaisen on dokumentoitava mahdollisesti vastuullensa kuuluvat työt asianmukaisesti ja toimitettava dokumentaatio vuokranantajalle tai sen edustajalle sähköisessä muodossa. Vuokralainen vastaa siitä, että se suorittaa sen vastuulla olevat muutostyöt siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vahinkoa vuokranantajalle, kiinteistökohteen muille käyttäjille tai kolmansille osapuolille. Mikäli vuokralaisen suorittamista töistä johtuen muut kiinteistökohteen vuokralaiset olisivat sopimusperusteisesti ja/tai suoraan lain perusteella oikeutettuja vuokranalennukseen tai muihin korvauksiin, näistä korvauksista vastaa vuokralainen. Vuokranantajalla on oikeus valvoa vuokralaisen vastuulla olevien töiden suorittamista kustannuksellaan. Vuokranantaja nimeää projektiin kiinteistön edunvalvojan, mutta se ei poista vuokralaisen velvollisuutta valvoa projektia asianmukaisesti. Edunvalvojalle toimitetaan projektiin lopuksi kaikki projektiin liittyvä dokumentaatio. Kaikki muutostyösuunnitelmat on hyväksyttävä kirjallisesti kiinteistön edunvalvojalla, ennen muutostöiden aloittamista.

Vuokralainen on yksin vastuussa siitä, että Vuokralaisen suunnittelemat muutostyöt ovat toteutettavissa olemassa olevaan tilaan ja kiinteistöön suunnitelman mukaisesti, ja Vuokralainen ottaa täysimääräisen vastuun mahdollisista kustannuksista, jotka syntyvät tarpeesta mukauttaa suunnitelmaa selvittämättä olevien taikka myöhemmässä vaiheessa selviävien seikkojen myötä. Mikäli myöhemmin ilmenee korjaustarvetta muutostyön takia, sitoutuu Vuokralainen korjaamaan asian kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa täysimääräisesti myös mahdollisista kohteen yleisissä/julkisissa ja muiden vuokralaisten tiloissa tehtävistä töistä. Tilojen talotekniikkaan tehtävät muutokset eivät saa vaikuttaa heikentävästi kiinteistön muiden tilojen olosuhteisiin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ilmanvaihtoon, jäähdytykseen ja lämmitykseen.

Melua tuottavat työvaiheet on suoritettava kiinteistön ohjeistuksen mukaisesti ja kohteen muita vuokralaisia huomioiden. Kaikki vuokralaisen tilaan lisäämät tekniset asennukset ja järjestelmät ovat vuokralaisen ylläpito-, korjaus-, huolto- ja uusimisvastuulla. Vuokralainen vastaa, että lain asettamat paloturvallisuuden vaatimukset täyttyvät. Vuokralainen vastaa lisäksi poistumistiesuunnitelman päivittämisestä kustannuksellaan sekä sitoutuu toimittamaan vuokranantajalle ajantasaisen poistumistiesuunnitelman, jossa vuokralaisen suorittamat tilamuutokset ovat huomioituna.

Kun vuokralainen tekee muutostöitä olemassa olevassa tilassa, selvyydeksi todetaan, että vuokranmaksu- ja muut vuokrasopimuksen vastuut ja velvoitteet säilyvät myös koko muutostöiden ajan.

Mikäli vuokrattuun tilaan asennetaan laitteita ja/tai koneita, joilla on erityisominaisuuksia ja/tai -vaatimuksia (esim. kantavuus ym.), niin vuokralainen vastaa siitä, että kohteen rakenteiden ominaisuudet soveltuvat laitteiden ja koneiden asentamiselle, eikä heikennä myöskään muiden tilojen ja/tai alueiden käytettävyyttä. Vuokralainen varmistaa ja tarvittaessa huomioi rakentamisessa, asentamisessa ja käytönaikana, että laitteiden ja/tai koneiden käyttö ei häiritse muita vuokralaisia ja/tai tiloja. Selvyydeksi todetaan, että mikäli asennukseen liittyy erityisvaatimuksia, niin vuokralaisen tulee töitä suorittaessaan noudattaa hyvää rakennustapaa ja erityistä huolellisuutta.

Ennallistaminen:

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu purkamaan koneet ja laitteet tiloista ja ennallistamaan tilat ja muut rakenteet omalla kustannuksellaan vuokrasopimuksessa viitattuun hallinnanluovutuksen laatutasoon huomioiden normaali kuluminen.

Työturvallisuus ja tilaajan vastuut:

Vuokralaisen teettäessä rakennustöitä vuokrakauden aikana tulee vuokralaisen huolehtia, että rakennustyöissä noudatetaan voimassa olevia työturvallisuuteen liittyviä lakeja ja määräyksiä. Rakennustyön tilaajalla on velvollisuus antaa urakatiedot Verohallintoon.

- Vuokralainen vastaa muutostöiden ja asennusten ja urakoitsijoiden osalta työturvallisudesta.
- Vuokralainen vastaa työnjohdosta.
- Kaikilla työntekijöillä tulee olla voimassa oleva työturvallisuskortti ja Valtti-kortti. Työntekijöiden tulee aina käyttää työmaalla määräysten mukaisia suojavarusteita.
- Vuokralaisen tulee huolehtia, että töille on otettu rakennus- ja asennustyövakuutus ja että vuokralaisen omat ja vuokralaiseen sopimussuhteessa olevien työntekijät on asianmukaisesti vakuutettu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ei toimi muutostöiden osalta tilaajana miltei osin. Kaikki tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet ovat vuokralaisen vastuulla.

Lisäksi vuokralainen sitoutuu rakennustöitä tilatessaan noudattamaan vuokranantajan Code of Conduct -toimintaohjeita (liite) tai vähintään samantasoisia omia ohjeitaan.

Omistusoikeus:

Kaikki tässä sovitut muutostyöt jäävät vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön omaisuudeksi vuokrasopimuksen päättyessä pois lukien sellaiset vuokralaisen itse tekemät muutostyöt, jotka katsotaan selkeästi irtaimistoksi (esimerkiksi liikuteltavat tilat ja huonekalut ja laitteet, jotka voidaan irrottaa ilman erityisiä työkaluja). Osapuolet nimenomaisesti toteavat, ettei tässä sopimuksessa sovitut vuokralaisen suorittamat muutostyöt nosta huoneiston arvoa eikä vuokralaisella ole oikeutta korvaukseen muutostöiden johdosta.

Suhde vuokrasopimukseen:

Tähän sopimukseen sovelletaan osapuolten välistä vuokrasopimusta, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu. Mikäli osapuolten välinen vuokrasopimus päättyy mistä tahansa syystä, tämä sopimus purkautuu automaattisesti samassa hetkessä, elleivät osapuolet toisin sovi. Selvyydeksi todetaan, että mikäli vuokrasopimus purkautuu sen johdosta, että vuokralainen ei ole toimittanut vuokrasopimuksen mukaista vuokravakuutta sovitussa ajassa tai vuokralainen muutoin olennaisesti rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja, vastaa vuokralainen tämän sopimuksen mukaisista (itselleen ja) vuokranantajalle koituvista kustannuksista siltä osin kuin ne ovat jo realisoituneet tai tulevat realisoitumaan sitovien sopimusten perusteella (esimerkiksi solmitun urakkasopimuksen perusteella).

Voimassaolo:

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kumpikin osapuoli on sen allekirjoittanut. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti sopien. Mahdolliset riidat ratkaistaan vuokrasopimuksen riidanratkaisuehdon mukaisesti, ja ellei sellaista ole, Helsingin käräjäoikeudessa.

8. ALLEKIRJOITUKSET:

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän sopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Tämä sopimus allekirjoitetaan vain sähköisesti. Vuokranantajan puolesta ja sen lukuun sopimuksen allekirjoittaa eQ Rahastoyhtiö Oy, jota edustaa kaksi ko. yhtiön edustamisoikeutettua henkilöä yhdessä.

Vuokralainen

<#DS.Vuokralaisen allekirjoittaja 1.1#>

<#DD.Vuokralaisen allekirjoittaja 1.1#>

Ari Kulmala
Tilahallintajohtaja
Pirkanmaan hyvinvointialue

Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto

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

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 1.1#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 1.1#>

Alexi Keskinen
Kiinteistökohteen vastaava

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 1.2#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 1.2#>

Marjaana Berger
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 2.1#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 2.1#>

Katja Holmström
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

EQ TAMPA KIINTEISTÖT, HERVANNAN VALTAVÄYLÄ 100 HERVANNAN PALOASEMA

06.03.2026



PROJEKTI 317332

1. PROJEKTIN KOKONAISUUS

1.1. Projektin sisältö

Rakennus on valmistunut vuonna 2003. Rakennuksessa on kolme maanpäällistä kerrosta, joista pohjakerros sijaitsee osittain maan alla. Kellarikerroksessa on väestönsuoja, teknisiä tiloja sekä sosiaali-tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa on kalustohalli, huoltotiloja ja toimistotiloja. Toisessa kerroksessa on miehistötiloja sekä keittiötilat. Merkittävimmät kohteessa toteutetut viimeaikaiset korjaustoimenpiteet ovat:

- Kahden nosto-oven uusiminen vuonna 2020
- Ilmalämpöpumppujen asentaminen miehistötiloihin vuonna 2011
- Rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen vuonna 2020
- Paineilmakompressorikoneikon uusiminen vuonna 2021
- Varavoimalaitteiston asentaminen vuonna 2018
- Sisävalaisimien laajamittainen uusiminen vuonna 2019
- 2023 miehistötilojen jäähdytyksen parantaminen
- 2024 ikkunoiden vesipellitysten vuodosta johtuneet korjaukset
- 2024 ulkovalaistuksen paikalliset parantamiset

Kohteessa on käynnissä 2025 seuraavat kunnostustoimenpiteet:

- alkuperäisten valaisimien uusiminen sisältäen ulkovalaisimet
- jäte- ja perusvesipumppaamon toimilaitteiden ja pumppujen uusiminen
- paloilmaisinkeskuksen uusiminen
- Aurinkosuojat kalustohallin puolelle

Kohteeseen esitetään 2026 seuraavat kunnostustoimenpiteet:

- Kalustohallin lasijulkisivun eristysratkaisun selvitys
- Lämmönjakokeskuksen ja patteriventtiilien uusiminen sekä lämmitysverkostojen tasapainotus ja LJH lattian uusiminen
- Piharakennuksen ovien uusiminen
- Piha-alueen aitaus

Myöhemmälle jaksolle 2027→ jätetään:

- Pääilmanvaihtokoneen TK/PK1 puhaltimien, puhallinmoottorien ja taajuusmuuntajien uusiminen (peruskorjaus)
- Märkätilojen vedeneristysten uusiminen
- Turvavalistusjärjestelmän uusiminen
- Käyttäjä on kiinteistön ylläpidon kanssa keskusteluissa esittänyt tarpeen mahdollisten toiminnallisten tilamuutosten suhteen pesutiloihin liittyen. Nämä voidaan toteuttaa käyttäjän toiveiden mukaisesti pesutilojen vedeneristysten uusimisen yhteydessä.

1.2. Osapuolet

Rakennuttaja	eQ Yhteiskuntakiinteistöt/ Aleks Keskinen
Rakennuttajakonsultti	WSP Finland Oy / Kati Kontio
Ylläpito	Newsec Asset management/ Veera Hänninen
Vuokralainen	Pirkanmaan hyvinvointialue
Käyttäjä	Pirkanmaan pelastuslaitos

2. KUSTANNUKSIEN HALLINTA

2.1. Kustannustavoite

Kustannustavoite hankkeelle on 2026 vuodelle 80 000 € (alv 0 %)

- Lämmönjakokeskuksen ja patteriventtiilien uusiminen sekä lämmitysverkostojen tasapainotus 25 000 €
- Piharakennuksen ovien uusiminen, uudet kiinteät ovet pressuovien tilalle 25 000 €
- Piha-alueen aitaus käyttäjän pyynnöstä 30 000 €
- Kalustohallin lasijulkisivun eristysratkaisun selvitys

Mikäli kustannusarvio on ylittymässä yli 15 %, rakennuttaja toimittaa hankkeen asiakkaalle lisätyötarkouksen perusteluineen ja muutostyötietoineen, josta annetaan hyväksyntä kustannusarvion ylitykselle.

2.2. Investointivuokravaikutus

Investointivuokravaikutus lasketaan, kun toteumakustannukset on hankkeen päättyessä koottu. Investointi on vuokravaikutteinen vuokrasopimuksen mukaisesti.

Arvioitu investointivuokravaikutus kustannustavoitteen mukaisesti jaksolla 2026:

Investointi	80 000 €
Kuoletusaika	5 vuotta
Investointi vuokra/a	18 880,00 €
Investointi vuokra/kk	1 573,33 €
Vuokravaikutus	0,96 eur/m2/kk

3. TILOJEN KÄYTTÖ

Urakoiden järjestäminen on ajateltu lähtökohtaisesti siten, että tilat ovat käytössä koko ajan. Kaikki aikataulut käytävä läpi käyttäjän kanssa.

Vuokralainen järjestää urakoitsijalle pääsyn tiloihin. Aikataulu sovitaan yhteistyössä käyttäjän kanssa. Kohde on käytössä 24/7.

4. AIKATAULUN HALLINTA

Projektin aikataulu on alustavasti:

- Selvitykset ja suunnittelu 4/2026-5/2026
- Kilpailutus 5/2026
- Toteutus 06/2026-08/2026

INVESTOINTIVUOKRALASKELMA

Hervannan valtaväylä 100

		VUOSI	INVESTOINTI	KORKO
Investointi	80 000,00 €	1	80 000,00 €	4 800,00 €
Kuoletusaika / vuokra-aika	5,00	2	64 000,00 €	3 840,00 €
Tasapoisto eur/a	16 000,00 €	3	48 000,00 €	2 880,00 €
Tuottovaade	6 %	4	32 000,00 €	1 920,00 €
Korko/a (koko summalle)	4 800,00 €	5	16 000,00 €	960,00 €
Korko kuoletusajalle	14 400,00 €	6	- €	- €
Investointi+korko (a+f)	94 400,00 €	7	- €	- €
Vuokratutneliöt	1642 m2	8	- €	- €
Investointi vuokra/a	18 880,00 €	9	- €	- €
Investointi vuokra/kk	1 573,33 €	10	- €	- €
Pääomavuokravaikutus	0,96 eur/m2/kk	11	- €	- €
		12	- €	- €
		13	- €	- €
Investointivuokra laskettu alkaen 9/2026 ja päättyen 8/2031		14	- €	- €
Kuoletusaika	60 kk	15	- €	- €
		16	- €	- €
		17	- €	- €
		18	- €	- €
		19	- €	- €
		20	- €	- €
		Yht.	- €	14 400,00 €

eQ Kiinteistörahastojen eettiset toimintaohjeet toimittajille ja yhteistyökumppaneille (eQ Supplier Code of Conduct)

Yhteiset työskentelytavat vastuulliselle ja kestäväälle toiminnalle

Tämä Code of Conduct -ohje koskee kaikkia tahoja, jotka sopimussuhteen perusteella tuottavat palvelua tai toimittavat tavaraa eQ Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimille kiinteistörahastoille (Erikoissijoitusrahastot eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja eQ Liikekiinteistöt sekä Oivat Kaupunkikodit Ky ja Oivat Kaupunkikodit II Ky) tai niiden tytäryhtiöille (yleisesti ottaen kiinteistö-/asunto-osaakeyhtiöille) (myöhemmin **Toimittaja**).

Eettinen tapa toimia on sitoutua toimimaan vastuullisesti ja kestävästi osana yhteiskuntaa, kehittämään sosiaalista vastuuta ja taloudellista suorituskykyä sekä huomioimaan ympäristön.

eQ haluaa yhdessä Toimittajiensa kanssa minimoida toimintansa negatiivisia ympäristövaikutuksia ja pyrkii muokkaamaan toimintatapoja, joilla voidaan edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja luonnonvarojen kestäväää käyttöä sekä tavoitetta hiilineutraalisuudesta. Pitkäjänteisenä kiinteistöjen omistajana ja kehittäjänä eQ haluaa olla ammattimainen, suoraselkäinen, osaava ja aikaansaava kumppani. Tätä eQ edellyttää myös kaikilta yhteistyökumppaneiltaan. Tässä eQ:n sen toimittajille laatimassa Code of Conductissa kuvataan ne periaatteet, joita kaikkien palvelun- ja tavarantoimittajien sekä mahdollisten alihankkijoiden tulee noudattaa.

SITOUTUMINEN LAKIEN JA SÄÄNNÖSTEN NOUDATTAMISEEN

Toimittajan tulee noudattaa kaikessa toiminnassaan lainsäädäntöä, viranomaismääräyksiä ja oman toimialansa hyviä liiketapoja sekä tätä Code of Conduct -toimintaohjetta.

Toimittajan tulee noudattaa toiminnassaan mm. seuraavia kansainvälisesti tunnettuja standardeja: YK:n Global Compact -aloitetta, YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmallista julistusta, Kansainvälisen työjärjestön julistusta työelämän perusperiaatteista ja -oikeuksista sekä lahjonnan torjuntaa koskevaa OECD:n yleissopimusta.

Tämän Code of Conductin periaatteet sisältävät vähimmäisvaatimukset, joita toimittajien tulee noudattaa.

KORRUPTIO JA LAHJONTA

Toimittaja ei anna omille asiakkailleen, toimittajilleen, viranomaisille tai muille päättäjille lahjoja, etuuksia tai muita luvattomia korvauksia liiketoiminnan saamiseksi tai ylläpitämiseksi. Toimittaja ei ota asiakkailtaan, toimittajiltaan tai muilta osapuolilta vastaan lahjoja, etuuksia tai muita korvauksia, jotka voisivat vaikuttaa heidän päätöksentekonsa puolueettomuuteen. Edellytämme Toimittajaltamme nollatoleranssia kaikkeen lahjontaan ja korruptioon liittyen.

RAHANPESU, TERRORISMIN RAHOITTAMINEN JA KAUPPAPAKOTTEET

Toimittaja ei koskaan harjoita, hyväksy, myötävaikuta, edistä tai muutoin tue toimintaa, joka on rahanpesua, terrorismin rahoittamista, perustuu rahanpesuun tai terrorismin rahoittamiseen tai edistää niitä. Rahanpesulla ja terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan kulloinkin lainsäädännössä määriteltyä.

Edellä sanottu koskee myös kansainvälisiä vahvistettuja ja Suomen tunnustamia kauppapakotteita.

VAPAA JA TASAPUOLINEN KILPAILU

Toimittaja kunnioittaa vapaata ja tasapuolista kilpailua koskevia säännöksiä kaikissa toimissaan markkinoilla. Palvelutarjoajien kilpailutuksessa kaikkia kohdellaan tasavertaisesti.

Toimittaja ei vaihda kilpailijoiden, asiakkaiden tai toimittajien kanssa tietoja tai tee heidän kanssaan sellaisia sopimuksia, jotka estävät, rajoittavat tai vääristävät kilpailua markkinoilla.

TYÖOLOJEN JA TYÖYMPÄRISTÖ

Toimittaja sitoutuu kunnioittamaan toiminnassaan kansainvälisesti tunnustettuja ihmisoikeuksia. Toimittaja huolehtii, että sen kaikilla työntekijöillä on tasavertaiset mahdollisuudet työyhteisössä sekä työhön liittyvissä käytännöissä ja menettelytavoissa. Työntekijöille tarjotaan syrjimätön työympäristö, jossa kunnioitetaan toisia. Ketään henkilöstön edustajaa ei syrjitä sukupuolen, rodun, uskonnon, kansallisuuden, iän tai fyysisten ominaisuuksien tai muiden moninaisuuteen liittyvien seikkojen perusteella. Toimittajan ei tule hyväksyä minkäänlaista häirintää, ahdistelua tai kiusaamista työyhteisössä. Toimittajan tulee kunnioittaa Toimittajan henkilöstön yhdistymisvapautta lain sallimissa määrin. Toimittajan tulee huolehtia, että havaittuihin epäkohtiin puututaan nopeasti ja riittävällä tavalla.

Toimittaja maksaa työntekijöilleen vähintään säädetyn minimipalkan. Toimittaja huolehtii, että ulkomaista työvoimaa käytettäessä ao. henkilöstöllä on asianmukaiset ja voimassa olevat työluvat.

Toimittajan ei tule olennaisesti tukea mitään poliittista puoluetta tai uskonnollista/aatteellista ryhmittymää.

Toimittaja sitoutuu noudattamaan kaikkia toimittajaa koskevia lakisääteisiä työterveys- ja turvallisuusmääräyksiä. Toimittaja pyrkii aktiivisesti ehkäisemään onnettomuuksia ja työtapaturmia. Toimittajan työntekijöillä tulee olla turvallinen ja terveellinen työpaikka ja henkilöstölle tulee tarjota asianmukaista terveys- ja turvallisuustietoa sekä -koulutusta.

YMPÄRISTÖ

Toimittajien tulee soveltuvan lainsäädännön vaatimusten lisäksi minimoida toimintansa haitalliset ympäristövaikutukset mm. maaperään, vesistöihin, luonnon monimuotoisuuteen ja ilmaan.

Kaikki jätteet (ml. vaaralliset jätteet), jotka syntyvät toimittajan omasta toiminnasta tai tuotteista, tulee aina käsitellä lain ja valmistajan ohjeiden mukaisesti. Kun jätettä syntyy, tulee se uudelleenkäyttää, kierrättää tai hyödyntää aineena tai energiana mahdollisuuksien mukaan.

Edellytämme, että Toimittaja tekee aktiivisesti ehdotuksia toimenpiteistä uusien entistä ekologisempien materiaalien tai toimintatapojen käyttöönottamiseksi.

VUOROVAIKUTUS SIDOSRYHMIEN JA YHTEISÖJEN KANSSA

Toimittajan tulee viestiä sidosryhmiensä kanssa avoimesti ja läpinäkyvästi ja edistää vuoropuhelua heidän kanssaan. Toimittajan tulee pyrkiä vaikuttamaan positiivisesti paikallisyhteisöjen hyvinvointiin ja kehitykseen aina, kun se on mahdollista.

LUOTTAMUKSELLISUUS

Toimittajan tulee pitää tarkkaa huolta siitä, että luottamuksellisia tietoja suojellaan aina asianmukaisesti ja, että niitä ei paljasteta ulkopuolisille. Luottamuksellisten tietojen käyttö tulee aina rajata vain siihen nimenomaiseen käyttötarkoitukseen, johon ne on tarkoitettu. Erityisesti henkilötietojen käsittelyn tulee aina olla huolellisesta ja suojattua sekä kulloisenkin lainsäädännön vaatimusten mukaista.

CODE OF CONDUCTIIN KOHDISTUVAT RIKKOMUKSET JA RIKKOMUKSISTA ILMOITTAMINEN

Jos tätä Code of Conductia rikotaan, Toimittajan tulee informoida rikkomuksesta välittömästi eQ:ta ja toimittaa asian korjaamiseksi laaditun toimenpidesuunnitelman eQ:n hyväksyttäväksi. Code of Conductin periaatteiden toistuva tai vakava rikkominen katsotaan olennaiseksi sopimusrikkomukseksi.

Ilmoituksen Code of Conductin rikkomisesta voi tehdä nimettömänä eQ Complianceen (eQCompliance@eq.fi), joka tutkii kaikki ilmoitukset. Toimittajan henkilöä, joka ilmoittaa epäillystä rikkomuksesta vilpittömän mielin, ei tule syrjiä tai rangaista millään tavoin.



eQ Real Estate Funds' Supplier Code of Conduct

Common working methods for responsible and sustainable operation

This Code of Conduct concerns all parties that, on the basis of a contractual relationship, provide services for or deliver goods to the Real Estate Funds managed by eQ Fund Management Company Ltd. (eQ Community Properties Fund, eQ Commercial Properties Fund, Oivat Kaupunkikodit Ky and Oivat Kaupunkikodit II Ky) or their subsidiaries (real estate/housing companies in general) (hereinafter the **Supplier**).

Ethical conduct is undertaking to act in a responsible and sustainable manner as part of the society, develop social responsibility and financial performance and take the environment into consideration.

Together with its Suppliers, eQ wants to minimise the negative environmental impacts of its operations, and it strives to revise policies in order to promote climate change mitigation and sustainable use of natural resources as well as the target of being carbon neutral. As a long-term owner and developer of real estates, eQ wants to be a professional, upright, skilled and efficient partner. eQ also expects this of all of its business partners. This Code of Conduct prepared by eQ for all of its suppliers describes the principles that all service providers and suppliers and any subcontractors must comply with.

UNDERTAKING TO COMPLY WITH LAWS AND REGULATIONS

In all its operations, the Supplier must comply with legislation, authority orders, good business practice in its field of operation as well as this Code of Conduct.

In its operations, the Supplier must comply with, for example, the following internationally recognised standards: the UN Global Compact Initiative, the UN Universal Declaration of Human Rights, the ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work and the OECD Anti-Bribery Convention.

The principles of this Code of Conduct constitute the minimum requirements that suppliers must comply with.

CORRUPTION AND BRIBERY

The Supplier will not give its own customers, suppliers, the authorities or other decision-makers gifts, benefits or other unlawful compensation as means to obtain or retain business. The Supplier will not accept gifts, benefits or other compensation from its customers, suppliers or other parties that could affect the impartiality of its decisions. We require our Supplier to have zero tolerance towards bribery and corruption in all of its forms.

MONEY LAUNDERING, FINANCING OF TERRORISM AND SANCTIONS

Under no circumstances will the Supplier exercise, accept, contribute to, promote or otherwise support activities that constitute, are based on or promote money laundering or financing of terrorism as defined in the legislation from time to time.

This requirement also concerns internationally adopted sanctions that are recognised by Finland.

FREE AND FAIR COMPETITION

The Supplier will respect provisions concerning free and fair competition in all of its operations. In the tendering process for service providers, all parties are treated equally.

The Supplier will not exchange information with competitors, customers or suppliers or conclude with them agreements preventing, restricting or distorting competition in the market.

WORKING CONDITIONS AND WORK ENVIRONMENT

The Supplier undertakes to respect internationally recognised human rights in its operations. The Supplier will ensure that all of its employees have equal opportunities in the work community and in work-related practices and methods. Its employees are offered a non-discriminatory working environment, where everyone is respected. No representative of the personnel is discriminated based on sex, race, religion, nationality, age or physical characteristics or other factors relating to diversity. The Supplier must not tolerate harassment, abuse or bullying of any kind in the work community. The Supplier must respect the personnel's freedom of assembly to the extent permitted by law. The Supplier must ensure that any observed deficiencies are quickly and sufficiently intervened with.

The Supplier will pay its employees at least the statutory minimum wage. When using foreign workforce, the Supplier will ensure that the personnel in question has appropriate and valid work permits.

The Supplier must not materially support any political party or religious/ideological group.

The Supplier undertakes to comply with all statutory provisions concerning occupational health and safety. The Supplier will actively seek to prevent accidents and occupational accidents. The Supplier's employees must have a safe and healthy workplace and the personnel must be offered appropriate health and safety information and training.

ENVIRONMENT

In addition to the requirements of the applicable law, the Supplier must minimise the harmful environmental impacts of its operations on, for example, the soil, bodies of water, biodiversity and air.

All waste (incl. hazardous waste) generated by the Supplier's own operations or products must always be treated in accordance with the law and the manufacturer's instructions. When waste is generated, it must be re-used, recycled or recovered as energy, where possible.

eQ expects that the Supplier actively makes proposals for measures to introduce new, more ecological materials or methods.

INTERACTION WITH STAKEHOLDERS AND COMMUNITIES

The Supplier must communicate openly and transparently with its stakeholders and promote dialogue with them. Whenever possible, the Supplier must seek to positively affect the well-being and development of local communities.

CONFIDENTIALITY

The Supplier must carefully ensure that confidential information is always appropriately protected and not disclosed to third parties. The use of confidential information must always be restricted to the specific purpose of use for which it is intended. In particular, the processing of personal data must always be careful and protected and in accordance with the requirements of the legislation in force from time to time.

VIOLATIONS OF THE CODE OF CONDUCT AND REPORTING VIOLATIONS

If this Code of Conduct is violated, the Supplier must immediately inform eQ of the violation and provide an action plan prepared to remedy the situation for eQ's approval. Repeated or serious violations of the principles of this Code of Conduct will constitute a material breach of contract.

Any violations of the Code of Conduct can be reported anonymously to eQ Compliance (eQCompliance@eq.fi) that will investigate all reports. The person of the Supplier who reports a suspected violation in good faith must not be discriminated against or penalised in any way.