

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Y-Säätiö (jäljempänä yhtiö) ja Pirkanmaan hyvinvointialue (jäljempänä vuokralainen) ovat sopineet tässä sopimuksessa ja sen liitteessä määriteltyjen Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot/Perkiöntie 55 sijaitsevien tilojen vuokrauksesta seuraavaa:

Vuokranantaja

Y-Säätiö sr.
Maistraatinportti 1
00240 Helsinki
y-tunnus 0623680-7

Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue
PL 272, 33101 TAMPERE
y-tunnus 3221308-6

Vuokrauskohde

Kiinteistö Oy Y-Säätiön Palvelutalot, kustannuspaikka 20801, Perkiöntie 55, 33960 PIRKKALA
Pirkkalan kunta, Naistenmatka, kortteli 718, tontti 1.

Vuokrattavan toimistohuoneen pinta-ala on yhteensä 18,1 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.
Tila merkitty liitteeseen 1.

Tilojen käyttötarkoitus

Sopimuksen tarkoittamia tiloja käytetään Pirkanmaan hyvinvointialueen vanhuspalvelun asiakkaiden ja henkilökunnan ruokahuolto, toimisto ja tukipalvelutiloina (liikehuoneisto). Tilat vuokrataan sopimuksessa mainittua käyttötarkoitusta varten. Mikäli vuokralainen haluaa muuttaa tilojen käyttötarkoitusta, siitä tulee neuvotella ja sopia kirjallisesti etukäteen yhtiön kanssa.

Sopimuksen voimassaolo

Sopimus on voimassa toistaiseksi ja irtisanomisaika on molemmin puolin kaksitoista (12) kuukautta. Tämä sopimus korvaa aiemmat tiloista tehdyt sopimukset Pirkkalan kunnan ja vuokranantajan välillä ja astuu voimaan allekirjoitushetkellä.

Vuokrauksen arvonlisäverollisuus

Yhtiö on hakeutunut alv-velvolliseksi sopimuksen tarkoittamien tilojen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Kiinteistöä tulee käyttää jatkuvasti arvonlisäverolain 10. luvun tarkoittamassa vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheutuvat veroseuraamukset ja muut kustannukset, mikäli vuokralaisesta johtuvasta syystä kiinteistöä käytetään arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen.

Vuokra ja vuokran tarkistaminen

Vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 23,00 euroa/m²/kk (alv 0 %). Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan. Sopimuksen tekohetkellä arvonlisävero on 25,5 %.

Vuokraa tarkistetaan vuosittain maaliskuussa. Vuokrantarkastus perustuu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (2021=100). Perusindeksinä käytetään uusinta sopimushetkellä saatavana olevaa kokonaisindeksiä, joka on 13.9.2024 julkaistu 2024Q2 = 116,70. Uusi vuokra lasketaan kaavalla: uusi pisteluku (tarkastusta edeltävän vuoden) vvvvQ2 / perusindeksi 2024Q2 (116,7) * alkuperäinen vuokran määrä = uusi vuokra. Indeksien alentaminen ei aiheuta vuokran alentumista. Vuokranantaja ilmoittaa vuokrantarkastuksesta vuokralaiselle yhtä (1) kuukautta ennen uuden vuokran voimaan tuloa.

Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.3.2026

Vuokran maksaminen

Vuokranmaksukausi on yksi kuukausi. Vuokralainen maksaa tilojen vuokran yhdellä summalla yhtiön ilmoittamalle pankkitilille viimeistään kunkin kuukauden 2. arkipäivänä. Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen.

Muut maksut

Tiloissa on erillinen vesimittari ja toteutunut vedenkulutusta laskutetaan erikseen hyvinvointialueelta todellisen kulutuksen mukaisesti. Tiloissa on erillinen sähkömittaus ja hyvinvointialue tekee sähkösopimuksen valitsemansa sähköyhtiön kanssa ja vastaa itse sähkömaksuista.

Korjaus ja kunnossapito

Yhtiö luovuttaa tilat vuokralaisen käyttöön liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n mukaisessa kunnossa.

Kiinteistön ja vuokrasopimuksen tarkoittamien vuokratilojen korjaus- ja kunnossapitovastuussa Yhtiön ja vuokralaisen välillä noudatetaan tämän sopimuksen liitteenä olevaa vastuunjakotaulukkoa (liite 2).

Vuokralainen huolehtii vuokraamiensa tilojen normaalista siivoamisesta, puhtaanapidosta, lampujen ja sytyttimien vaihtamisesta sekä muusta normaalista vuokralaiselle kuuluvasta päivittäisestä toimenpiteestä. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omasta toiminnasta syntyvien jätteiden käsittelystä ja esittää yhtiölle suunnitelman jätehuollon järjestämisestä ennen sopimuksen alkamista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tilojen käytöstä aiheutuvista sisäpuolisista huolto- ja korjaustöistä ja muista tavanomaisista tilojen kunnon säilymisen edellyttämistä toimenpiteistä. Vuokralainen vastaa myös itse hankkimiansa laitteiden ja järjestelmien ylläpidosta. Vuokralainen ei ole vuokra-ajan päättyessä vastuussa ns. tavanomaisen kulumisen vaikutuksista tiloihin. Yhtiön vastaa kiinteistön rakenteista johtuvista sisäpuolisista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevista lämpö-, vesi-, ilmastointi-, viemäri- ja sähköjohdoista sekä muista kiinteistön perusrakenteista ja niiden kunnossapidosta.

Vuokralaisen huolellisuusvastuusta, korjausvastuun jakautumisesta, vuokralaisen vastuusta myös vieraiden aiheuttamista vahingoista sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuuden ulottumisesta myös kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 22-23 §:ssä.

Yhtiö vastaa normaalien kiinteistöyhtiölle kuuluvien isännöinti- ja kiinteistöhoitopalveluiden järjestämisestä.

Muutostyöt

Vuokralainen ei saa ilman yhtiön kirjallista lupaa suorittaa muutostöitä eikä asentaa kiinteitä laitteita ja rakennelmia rakennukseen. Vuokralaisella on oikeus tehdä vähäisiä sisustuksellisia lisäyksiä ja muutostöitä, jotka eivät edellytä viranomaislupaa. Vuokralainen on velvollinen huomioimaan tilojen muutostöissä, sisustamisessa, kalustamisessa ja tavaransijoittelussa viranomaisten ja yhtiön edellyttämät kulkutiet ja poistumisväylät. Mikäli yhtiö antaa vuokralaiselle kirjallisen luvan muutostöiden suorittamiseen, niin vuokralaisella ei ole velvoitetta palauttaa luvan mukaista muutostyötä ennallaan, ellei erikseen muuta sovita.

Yhtiön oikeudesta korjaus- ja muutostöihin on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 19 §:ssä.

Avainhallinta

Kohteen avainhallinnon hoitaa Yhtiö. Yhtiö luovuttaa tilojen avaimet vuokralaiselle erikseen sovitulla tavalla vuokrasuhteen alkaessa ja huolehtii vuokrasuhteen aikana avainhallinnosta. Mahdolliset lisäävaintilaukset, lukitusmuutokset ja muut lukkoihin ja avaimiin kohdistuvat toimenpiteet hoidetaan yhtiön toimesta. Vuokralainen on vastuussa sille luovutetuista avaimista ja niiden mahdollisen katoamisen aiheuttamista kustannuksista.

Tilojen käyttämisen säännöt

Yhtiöllä on voimassa olevat järjestyssäännöt, joita tilojen käyttämisessä tulee noudattaa. Yhtiö laatii yhteistyössä vuokralaisen kanssa kustannuksellaan pelastuslain edellyttämän pelastussuunnitelman. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa edellyttämistä suunnitelmista ja viranomaistarkastuksista.

Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistöä koskeva voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus. Vuokralainen vakuuttaa vuokratiloissa olevan oman ja hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutuksen voimassa koko vuokrasuhteen ajan.

Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa ilman yhtiön kirjallista lupaa siirtää tai luovuttaa vuokratiloja tai se osan hallintaa toiselle eikä ottaa alivuokralaisia.

Muut sopimusehdot

Vuokratiloissa ja kiinteistön yleisissä tiloissa on tupakointi kielletty. Vuokralainen ei anna yhtiölle erillistä vuokravakuutta. Osapuolet järjestävät vuokrasuhteen päättyessä yhteisen katselmuksen, jossa käydään läpi kaikki vuokratilat. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja. Katselmuksen yhteydessä todetaan vuokratilojen kunto ja sovitaan vuokrasuhteen aikana mahdollisesti aiheutuneiden vaurioiden korjaamisesta. Katselmuksen yhteydessä vuokralainen palauttaa kaikki

tilojen avaimet. Katselmuksen koollekutsujana toimii Yhtiö. Sopimusmääräysten lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokraamisesta (482/95) muutoksineen.

Tämä Vuokrasopimus allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vuokranantaja

Vuokralainen

[Juha Niskanen]

[Ari Kulmala]

Liitteet

- 1. Tilaluettelo**
- 2. vastuunjakotaulukko**