

Sopimus vuokratilojen investointikorjauksista

1. OSAPUOLET:

Vuokranantaja:	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	
Osoite:	c/o Aleksanterinkatu 19, 5. krs, 00100 Helsinki	Y-tunnus: 3270332-5
Kiinteistöyhtiö:	Kiinteistö Oy Tampereen Kirviälänkatu 2	<i>Kiinteistöyhtiö on kyseisen vuokraohteen rakennuksen omistaja ja suorittaa muutostyöt omistukseensa.</i>
Vuokralainen:	Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6

2. VUOKRASOPIMUS JA VUOKRAKOHDE, JOTA MUUTOSTYÖT KOSKEVAT:

Vuokraohteen osoite: Kirviälänkatu 2, 33580 Tampere	Vuokrasopimuksen (arvioitu) päiväys: 25.5.2021
Vuokratut tilat, joita tämä sopimus koskee: Kiinteistö Oy Tampereen Kirviälänkatu 2	

3. PERUSTIEDOT:

3.1. Sopimuksen luonne:

<input checked="" type="checkbox"/>	Olemassa olevaan vuokrattavaan tilaan tehtävät tekniset muutostyöt
<input type="checkbox"/>	Uuteen rakennettavaan vuokratilaan tehtävät muutokset / lisätyöt (uudisrakennus)
<input type="checkbox"/>	Uusi yksin vuokralaiselle rakennettava rakennus tai rakennusosa

Kaikissa tilanteissa tämä sopimus liittyy samassa yhteydessä tehtävään uuteen vuokrasopimukseen tai olemassa olevan vuokrasopimuksen muutokseen. Tässä sovittavien 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:

<input checked="" type="checkbox"/>	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään täysin arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokrakauden
<input type="checkbox"/>	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään <u>vain osittain</u> arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokrakauden. Arvonlisäverollinen käyttöaste tulee olemaan vähintään %
<input type="checkbox"/>	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, 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:

<input type="checkbox"/>	Työt vaativat rakennus- tai toimenpideluvan. Lupa haetaan kiinteistöyhtiön nimissä. <ul style="list-style-type: none"> ❖ Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta: 06/2023 ❖ Luvan hakemisesta ja siihen tarvittavista suunnitelmista huolehtii: Kiinteistön omistaja/rakennuttaja ❖ Lupaan tarvittavan suunnittelun kustannukset maksaa: vuokralainen vuokrasopimuksen mukaisessa laajuudessa
<input type="checkbox"/>	Työt vaativat asemakaavan muutoksen tai ns. poikkeusluvan asemakaavan määräyksistä. Hakemisesta vastaa vuokranantaja kiinteistöyhtiön nimissä. <ul style="list-style-type: none"> ❖ Arvio lainvoimaisen kaavan/poikkeamispäätöksen ajankohdasta: ❖ Mahdollisuus aloittaa töitä ennen lainvoimaista kaavaa/poikkeamispäätöstä:
<input type="checkbox"/>	Vuokralaisen liiketoiminnan aloittaminen kohteessa vaatii viranomaisluvan, joka on edellytys sille, että tämä sopimus ja vuokrasopimus tulevat voimaan. Vuokralainen huolehtii itse luvan hakemisesta. Haettava lupa: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta: ❖ Aloitetaanko töitä vuokralaisen riskillä ennen lupaa:
<input checked="" type="checkbox"/>	Ei tarvetta viranomaisluville
Muuta luvista sovittua:	

Siltä osin kuin viranomaislupia tarvitaan, kumpikin osapuoli sitoutuu kohtuullisin toimin edesauttamaan lupien saamista. Mikäli edellä kuvattuja tarvittavia viranomaislupia ei saada lainvoimaisena viimeistään 3 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). Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Mikäli rakennusvalvonta tai muu viranomainen/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:

X	Valmiit suunnitelmat töistä olemassa.
	Alustavat suunnitelmat ovat pääosin valmiina. Alustavat suunnitelmat ovat tämän sopimuksen <u>liitteenä</u> ❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta: ❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii: ❖ Suunnittelun kustannukset maksaa: ❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne:
X	Suunnittelu on vasta alkuvaiheessa tai sitä ei ole vielä tehty ❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta: ❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii: Kiinteistön omistaja ❖ Suunnittelun kustannukset maksaa: vuokralainen vuokrasopimuksen mukaisessa laajuudessa ❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne: ei ole
Muuta sovittua:	Kohteen energiaselvitys tehty, lämmitysjärjestelmän mitoitus käynnissä. Toteutussuunnittelu käynnistetään investointivuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Tilamuutosten suunnitelmat saatu vuokralaiselta ja kustannusarvio tehty näiden perusteella.

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

3.5. Kustannuslaskennan tilanne:

X	Kustannuslaskenta on valmis tai lähes valmis ja urakkahinnat on varmistettu
	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: ❖ Arvio lopullisen kustannuslaskennan ja rakentamisen hinnan ajankohdasta: ❖ Arvioitu kustannustaso: ❖ Maksimikustannustaso, johon vuokranantaja sitoutuu tällä sopimuksella: ❖ Maksimikustannustaso, johon vuokralainen sitoutuu tällä sopimuksella:
X	Lopullisia kustannuksia ei ole tiedossa.
Muuta sovittua:	Teknisten kunnostustöiden tarkempaa toteutuksen mukaista kustannuslaskentaa ei ole tehty. Toteutuskustannukset tarkennetaan urakkatarjousten perusteella. Tilamuutosten kustannuslaskenta on tehty saatujen suunnitelmien perusteella. Rakennuttaja informoi vuokralaista, mikäli kustannusarvio on ylittymässä yli 15 %.

* Mikäli maksimikustannustaso ylittyy lopullisen rakentamisen hinnan varmistuessa, 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 sen 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 pystytä alittamaan.

3.6. Yleisaikataulu ja valmistuminen:

3.3.2025	Vuokranantajan/kiinteistöyhtiön töiden aloittaminen (tavoite)
30.6.2025	Vuokralaisen vastuulla olevien töiden (tai ellei töitä ole, niin kalustamisen) aloittaminen (tavoite)
30.6.2025	Tavoite tilojen luovutukselle vuokralaiselle
31.12.2025	Viimeinen päivä tilojen luovutukselle
Muuta aikataulusta sovittua:	Teknisten korjaustoimenpiteiden hankkeen aikataulu tarkennetaan, kun hankekokonaisuus saadaan kokonaisuudessaan koottua ja neuvoteltua suoritus käyttäjän kanssa käytössä olevien tilojen osalta. Tavoite suorittaa muutostyöt ym. viimeisimmän aikataulun puitteissa, mikäli mahdollista. Arvioitu aikataulu koskee tilamuutoksia.

Kumpikin osapuoli pyrkii kohtuullisiin toimiin 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:

A: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa omalla kustannuksellaan (ei lisävaikutusta vuokraan) (jos on): Ei ole
A: Kustannuksista tarkemmin sovittua (jos on):
A: Tarvittaessa: tarkempi arvioitu aikataulu:
B: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa vuokralaisen lisäkustannuksella TAI vaikuttaen sovittuun vuokraan (jos on): Kustannustavoite teknisille korjaustoimenpiteille on 392 000 € (alv. 0 %) <ul style="list-style-type: none"> • paloilmajärjestelmän osittainen uusiminen osoitteelliseksi 24 000 € • jäädytyskokonaisuuden kartoitus 3 000 € • jäädytyspalkkien kunnostus arviolta 40 000 €, tarkennetaan kartoituksen perusteella

- patteriventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus 7 000 €
- sähköjärjestelmän saneeraus, valaisimien uusiminen 318 000,00 €
 - Sähköjärjestelmän saneeraus sis. sisävalaisimet johtoineen ja ohjauskeskuksineen, ulkovalaisimet, datapisteet, pistorasiat, kompensoinnin tarveselvitys, alkuperäisten turvalaisimien uusiminen, avoimien kaapeliläpivientien tiivistykset

Kustannustavoite tilamuutoksille on 126 000 € (alv 0 %)

B: Kustannusten määrä: 518 000,00 € (alv 0 %)

B: Arvioitu aikataulu: 3/2025 - 12/2025

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

C: Arvioitu aikataulu:

Vuokralaisen kustannuksien maksaminen (soveltuu vain kohtaan B):

Vuokranantajan suorittamien tämän sopimuksen kohdan B mukaisten töiden maksaminen:

- Lopullinen kustannus vaikuttaa vuokrasopimuksen mukaiseen pääomavuokraan seuraavasti vuokrakauden alusta lukien:
- Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset takaisin 100%:sti maksuaikataulukon mukaan (6 % p.a. korko), kts. liite: investointivuokralaskelma
- Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset kerralla laskun perusteella, maksuaika 14 vrk

5. MUUTA SOVITTUA:

Tilojen käyttö on mahdollista rajoitetusti urakan aikana. Väistötarpeet käytävä tarkkaan läpi käyttäjän kanssa yhteistyössä.

Sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi, vasta sen jälkeen, kun Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet ja vuokralaisen sopimusta koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

Tilamuutosten investointivuokra on arvioitu heinäkuusta 2025 alkaen.

Teknisten korjaustoimenpiteiden investointivuokra on arvioitu tammikuusta 2026 alkaen.

6. LIITTEET:

Tähän sopimukseen kuuluvat erottamattomana osana tämän sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – Projekti kortti

Liite 2 – Investointivuokralaskelmat

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.

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.

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 laatutasona 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, lupaprosessin, 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.

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. Selvyudeksi 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:

Sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi, vasta sen jälkeen, kun Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet ja vuokralaisen sopimusta koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen. 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.

Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto
eQ Rahastoyhtiö Oy:n edustamana, joka toimii vuokranantajana olevan erikoissijoitusrahaston puolesta ja lukuun

Alexi Keskinen
Kohdevastaava
Kuuvuori Partners

Jennifer Eloheimo
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

Katja Holmström
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

Vuokralainen

Ari Kulmala
Tilahallintajohtaja
Pirkanmaan hyvinvointialue