

# ALIVUOKRASOPIMUS (18570/2023)

## 1. OSAPUOLET

Vuokranantaja	Pirkanmaan hyvinvointialue ("Pirha")	Y-tunnus	3221308-6
	Osoite PL 272, 33101 Tampere		
	Yhteyshenkilö ja sähköposti toimitilapäällikkö Juhapekka Hirvimäki, <a href="mailto:vuokraus@pirha.fi">vuokraus@pirha.fi</a>		
Vuokralainen	Kansaneläkelaitos ("Kela")	Y-tunnus	0246246-0
	Osoite PL 450 (Nordenskiöldinkatu 12), 00056 KELA	Laskutustiedot:	
	Yhteyshenkilö ja sähköposti Anne Piironen / Heli Huhtala, <a href="mailto:tomitilahallinto@kela.fi">tomitilahallinto@kela.fi</a>		

## 2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Pirkanmaan hyvinvointialue on solminut vuokrasopimuksen Nokian kaupungin kanssa kohteesta Nokian sosiaali- ja terveysasema, joka sijaitsee osoitteessa Maununkatu 12, 37100 Nokia.

Tällä alivuokrasopimuksella sovitaan ehdoista, joilla Pirha vuokraa Kelalle jäljempänä määritellyt alivuokrattavat tilat.

## 3. SOPIMUKSEN KOHDE

Kiinteistö ja osoite Nokian sosiaali- terveysasema Maununkatu 12, 37100 Nokia	Pinta-ala noin 11,5 m <sup>2</sup>
Vuokrauskohteen käyttötarkoitus Toimistotila	Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

## 4. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen voimassaolo <input checked="" type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva	Sopimus alkaa 15.9.2023	Sopimus päättyy	Vuokranmaksu alkaa 15.9.2023
Lisätiedot Irtisanomisaika kuusi (6) kuukautta molemmin puolin			

## 5. VUOKRA

### 5.1 Vuokra

Vuokra (alv 0 %) 380,00 euroa/kk		
Vuokra sisältää pääomavastikkeet, kiinteistön hoito-, huolto- ja korjauskulut, lämmön, sähkön ja veden, yleiset turvallisuuspalvelut, ulkoalueiden hoidon ja yleisen yhdyskuntajätteen jätehuollon. Lisäksi vuokraan sisältyy kiinteistön hallinnointikustannukset ja kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja kiinteistövakuutuksen kustannukset.		
Erilliskorvaukset Siivouspalvelu 46,00 €/kk + alv. 24 %. Siivouspalvelun kustannus tarkastetaan vuosittain vuokranantajan toimesta ja se ilmoitetaan vuokrantarkistusilmoituksen yhteydessä vuokralaiselle.		
Viivästymiskorko Korkolain mukainen	Vuokranmaksu jakso 1 kk	Eräpäivä kuukauden 5. päivään mennessä laskua vastaan.

# ALIVUOKRASOPIMUS (18570/2023)

## Arvonlisävero

Kiinteistön omistaja on hakeutunut kiinteistön vuokraamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokranantajalla on oikeus lisätä tässä sopimuksessa mainittuun vuokraan ja mahdollisiin muihin maksuihin arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan lainsäädännön mukaisesti. Koska Kela tulee käyttämään tämän sopimuksen mukaisia tiloja arvonlisäverottomaan toimintaan (Kansaneläkelaitoksen lakisääteinen sosiaalivakuutustoiminta ei ole arvonlisäverollista liiketoimintaa), ei Pirhan siltä perimään vuokraan kuitenkaan sisällytetä arvonlisäveroa.

Koska vuokralaisen toiminta ei ole vuokralaisen ilmoituksen mukaan arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen oikeuttavaa toimintaa, ei vuokranantajalla ole mahdollisuutta vähentää kiinteistöön kohdistuviin hankintoihin ja investointeihin kuuluvaa arvonlisäveroa. Mikäli vuokranantaja tekee tällaisia hankintoja vuokratiohjeeseen, tulee vuokralaisen suorittaa vuokranantajalle kyseisiin maksuihin sisältyvää arvonlisäveroa, jota vuokranantaja ei voi vähentää, vastaava määrä. Mikäli jokin osa tällaisista vuokranantajan tekemistä hankinnoista tai investoinneista tulisi myös tämän vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisen maksettavaksi, maksetaan kyseiset maksut vuokranantajalle arvonlisäveroineen.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostilla arvonlisäverovelvollisuuden muuttumisesta vähintään 3 kuukautta ennen muutoksen tekemistä. Vuokranantaja sitoutuu tekemään arvonlisäverotusasetuksen muutokseen liittyvät arvonlisäverotuksen muutostoimenpiteet.

## 5.2 Vuokran tarkistus

Vuokra sidotaan	Elinkustannusindeksin perusluku	Tarkastusajankohta
Elinkustannusindeksi 1951:10	2022:10 (2211)	Tammikuu, lokakuun indeksi mukaan
Vuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuussa 1.1.2024 alkaen elinkustannusindeksin mukaan. Jos indeksi laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.		
Mikäli vuokranantajan kustannukset valtion, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteiden takia nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä.		

## 5.3 VAKUUS

Ei vakuutta.

## 6. YLEISET SOPIMUSEHDOT

### Tilan käyttö, kunnossapito- ja hoitovastuu

Tila vuokrataan siinä kunnossa, jossa ne ovat hallinnan luovutushetkellä.

Vuokralainen vahvistaa, että Tilat soveltuvat Vuokralaisen aikomaan käyttötarkoitukseen ja täyttävät sen harjoittamaa toimintaa säätelevät normit. Vuokralainen hankkii omalla kustannuksellaan kaikki viranomaisluvut, joita sen toiminta Tiloissa edellyttää. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia lakeja ja määräyksiä, jotka koskevat Vuokralaista Tilojen käyttäjänä, mukaan lukien sähkö- ja paloturvallisuusmääräyksiä sekä terveys- ja ympäristömääräyksiä, sekä kaikkia Vuokranantajan antamia kohtuullisia ohjeita.

Vuokralainen vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralaisen vastuu ei kuitenkaan koske esim. koko kiinteistöä palvelevia järjestelmiä kuten ilmanvaihtoa. Vuokralainen vastaa lisäksi sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä. Vuokralaisen tulee itse omalla kustannuksellaan huolehtia toimintansa vaativista erillisjärjestelmistä.

Vuokralainen vastaa omien tavanomaisten jätteidensä poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin sekä toiminnastaan aiheutuvien muiden kuin tavanomaisten jätteiden ja ongelmajätteiden säilyttämisestä ja poiskuljetamisesta jätelain (646/2011, muutoksin) ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralaisella on oikeus tehdä tilaan muutoksia ainoastaan Vuokranantajan kirjallisella luvalla. Tilat luovutetaan vuokrasopimuksen päättyessä siivottuna ja samassa kunnossa, kun luovutushetkellä, pois lukien luonnollinen kuluma, ellei muutoksien yhteydessä ole erikseen muuta kirjallisesti sovittu. Vuokrasuhteen päättyttyä vuokratuissa tiloissa pidetään katselmus. Katselmuksessa mahdolliset todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta on vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki vuokratilat koskevat avaimet (mekaaniset ja sähköiset) muuttopäivänä Vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

## 7. MUUT EHDOT

Vuokralainen tekee sopimuksen kaikista tarvitsemistaan hyödykkeistä (esimerkiksi datayhteydet) sekä vastaa hyödykkeistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisella on käyttöoikeus 1.kerroksen taukotilaan 1.047.

Vuokraan ei sisälly erillisveloitettavat tilaustyöt.

Muutokset sopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

## 8. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

### 9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimieleisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli neuvottelu ei tuota tulosta, ratkaisee kaikki tästä sopimuksesta johtuvat tai siihen liittyvät riidat, erimielisyydet tai vaateet osapuolten välillä Helsingin käräjäoikeus.

### 10. SOPIMUSKAPPALEET, ALLEKIRJOITUKSET

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHVL 482/95).

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleento-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta.

Vuokrasopimus sitoo vuokralaista heti, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokranantajaa vasta sitten, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrausta koskeva viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman.

<b>Vuokranantaja</b>	<b>Vuokralainen</b>
Pirkanmaan hyvinvointialue	Kansaneläkelaitos
____.____.____ Petri Laurikka kiinteistöjohtaja	____.____.____ Anne Piironen vastaava kiinteistölakimies
	____.____.____ Meri Roiha-Muilu kiinteistöpäällikkö

### 11. LIITTEET

1. Pohjakuva

Jos liitteiden ja varsinaisten sopimuslomakkeen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuslomakkeella sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.