

## ALIVUOKRASOPIMUS, LIELAHTIKESKUS

### 1) Sopijapuolet

Alivuokranantaja Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (Kitia),  
y-tunnus 0211675-2

Yhteyshenkilö: Jyrki Miettinen, [tilaomaisuus@tampere.fi](mailto:tilaomaisuus@tampere.fi)

Alivuokralainen Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha), y-tunnus 3221308-6

Yhteyshenkilö: Juhapekka Hirvimäki, [vuokraus@pirha.fi](mailto:vuokraus@pirha.fi)

### 2) Sopimuksen tausta

Tampereen kaupunki on vuokrannut Keva:lta (aiemmin NCC) 30.04.2014 alkaneella päävuokrasopimuksella osoitteessa Antti Possin kuja 1, 33400 Tampere sijaitsevasta rakennuksesta tilaa 4.188 m<sup>2</sup>. Liitteenä oleva päävuokrasopimus on määräaikainen ja voimassa 30.04.2034 saakka.

Vuokrakohteessa on sote-uudistuksen alaisia toimijoita. Sote-uudistuksen yhteydessä Tampereen kaupungin järjestämät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelut ja sopimukset siirtyvät Pirkanmaan hyvinvointialueen vastuulle 1.1.2023 alkaen, jonka vuoksi vuokrakohteen sote-tilat alivuokrataan uuden toimijan käyttöön.

Osapuolten tarkoitus on, että vuokrakohteeseen alivuokrataan neliöiden suhteessa samoin ehdoin, kuin mitä päävuokrasopimuksessa on sovittu, ellei tässä alivuokrasopimuksessa toisin sovita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Pirhan vastuut ja oikeudet koskevat vain Pirhalle alivuokrattavia tiloja. Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että sopimusten ristiriitatilanteessa Pirhan ja Tampereen välillä sovelletaan ensisijaisesti tätä alivuokrasopimusta ja sen liitettä 2 ja sitten päävuokrasopimusta ja sen liitteiden ehtoja.

### 3) Alivuokrattavat tilat

Vuokrakohteesta alivuokrataan sote-uudistuksen alaisia tiloja päävuokrasopimuksen ja tämän alivuokrasopimuksen ehtojen sekä alla olevan aikataulun mukaisesti.

- 2.283,3 m<sup>2</sup> aikavälillä 1.1.2023-31.7.2023 liitteen 1.1 mukaisesti
- 2.355,5 m<sup>2</sup> aikavälillä 1.2: 1.8.2023-31.3.2024 liitteen 1.2 mukaisesti
- 2.349,3 m<sup>2</sup> aikavälillä 1.4.2024-30.4.2024 liitteen 1.3 mukaisesti
- 2.363,6 m<sup>2</sup> aikavälillä 1.5.2024-31.12.2024 liitteen 1.4 mukaisesti
- 2.577,0 m<sup>2</sup> 1.1.2025 alkaen liitteen 1.5 mukaisesti

Päävuokrasopimukseen mahdollisesti sisältyvien pysäköintipaikkojen käytöstä sovitaan tapauskohtaisesti kohteen käyttäjäosapuolien kesken.

### 4) Vuokra

Vuokra sisältää Kevan perimän vuokran liitteenä olevan päävuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja Tampereen kaupungin perimän vuokran mm. sähköstä, vedestä, hallinnosta ja turvallisuuspalveluista sekä kaupungin kohteeseen toteuttamista investoinneista, joita ei ole vielä ehditty täysimääräisesti poistaa kirjanpidossa.

Tarkempi erittely perittävistä vuokrista löytyy liitteestä 4.

Perittävän vuokran määrä ajoittuu seuraavasti:

- 1.1.2023-31.7.2023 pääomavuokra on 41.336,64 €/kk (18,10 €/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitoavuokra 21.528,95 €/kk (9,43 €/m<sup>2</sup>/kk)
- 1.8.2023-31.12.2023 pääomavuokra on 42.643,20 €/kk (18,10 €/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitoavuokra 22.209,43 €/kk (9,43 €/m<sup>2</sup>/kk)
- 1.1.2024-31.3.2024 pääomavuokra on 44.592,92 €/kk (18,93 €/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitoavuokra 23.273,23 €/kk (9,88 €/m<sup>2</sup>/kk)
- 1.4.2024-30.4.2024 pääomavuokra on 44.475,94 €/kk (18,93 €/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitoavuokra 23.212,18 €/kk (9,88 €/m<sup>2</sup>/kk)
- 1.5.2024-31.12.2024 pääomavuokra on 44.746,09 €/kk (18,93 €/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitoavuokra 23.353,17 €/kk (9,88 €/m<sup>2</sup>/kk)
- 1.1.2025 alkaen perittävä pääomavuokra ja ylläpitoavuokra perustuvat sen hetkisiin Tampereen kaupungille kohteesta koituviin kustannuksiin. Nämä kustannukset eivät ole tiedossa sopimuksen allekirjoitushetkellä.

## 5) Vuokran tarkastus

Pääomavuokra tarkistetaan päävuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Ylläpitovuokraa tasataan vuosittain toteutuneiden vastaavien kustannusten perusteella. Kulujen toteutumisesta seurataan Alivuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Mikäli tilinpäätöksen valmistuttua todetaan, että toteutuneet kustannukset ovat poikenneet veloitetuista ylläpitovuokrista, tasataan ylläpitovuokran määrä joko Alivuokralaisen lisäsuorituksella tai perityn ylläpitovuokran palautuksella Alivuokralaiselle, lähtökohtaisesti kunkin elokuun loppuun mennessä. Alivuokranantaja lähettää Alivuokralaiselle laskelman ylläpitovuokran tasauksesta ja tasausta koskevan laskun tai ilmoituksen palautuksesta.

Alivuokranantaja vahvistaa alkavan vuoden osalta perittävän ylläpitovuokran lähtökohtaisesti kunkin maaliskuun loppuun mennessä Vuokrakohteen talousarvion ja/tai edellisen tilikauden perusteella. Vahvistettua määrää ylläpitovuokrasta peritään tällöin huhtikuun alusta lukien.

## 6) Vuokra-aika

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.2023 ja päättyy päävuokrasopimuksen mukaisesti 30.04.2034. Osapuolet sopivat keskenään mahdollisen optioajan käytöstä esim. kaksi vuotta ennen sopimuksen päättymistä.

## 7) Voimaantulo

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.

## 8) Muut ehdot

Kohteen ylläpidon vastuujaoissa noudatetaan ensisijaisesti päävuokrasopimuksen mukaista vastuunjakoja. Päävuokrasopimuksessa vuokralaiselle nimetyistä vastuista huolehtii Tampereen kaupunki kumppaneidensa kanssa ja veloittaa niistä aiheutuvat kustannukset alivuokralaiselta tämän sopimuksen mukaisesti. Päävuokrasopimuksen ulkopuolisista ylläpidon tehtävistä on mahdollista sopia liitteenä 2 olevan vastuujaoon puitteissa, joiden kustannusvaikutus huomioidaan vuokraan tämän sopimuksen mukaisesti.

Osapuolten välisestä vastuunjaosta sopimuksen alkaessa on sovittu erillisessä vastuunjakotaulukossa (Liite 2) alivuokrattavien tilojen ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita koskien. Mahdollisista muutoksista on sovittava kirjallisesti ja niiden järjestämiseksi on varattava tarvittava aika (muutokset tulevat voimaan kalenterivuositain 1.1 alkaen ellei toisin sovita ja niistä on sovittava kolme kuukautta aiemmin).

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Siltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään sopimaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Muutoin noudatetaan päävuokrasopimuksen ja sen liitteiden ehtoja

#### 9) Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Pirkanmaan hyvinvointialueen puolelta vs. kiinteistöjohtaja Ari Kulmala.

#### 10) Liitteet

Liite 1.1: Tilaluettelo ja pohjakuvat 1.1.2023-31.7.2023

Liite 1.2: Tilaluettelo ja pohjakuvat 1.8.2023-31.3.2024

Liite 1.3: Tilaluettelo ja pohjakuvat 1.4.2024-30.4.2024

Liite 1.4: Tilaluettelo ja pohjakuvat 1.5.2024-31.12.2024

Liite 1.5: Tilaluettelo ja pohjakuvat 1.1.2025 alkaen

Liite 2: Vastuunjakotaulukko

Liite 3: Päävuokrasopimus ja sen liitteet

Liite 4: Vuokraerittely pää- ja alivuokrasopimusten kuluista