

Vuokrasopimus



(ylläpitovuokramalli)

Kohteen ylläpidon nykytyyppi: Vuokranantaja hoitaa, ns. lämmin

Nykyinen kohteen vuokratyyppi: Sekalainen (Other)

Tavoitteellinen vuokrasopimus pohja:

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt		
Osoite	c/o eQ Varainhoito Oy, Aleksanterinkatu 19 A, 5. krs, 00100 Helsinki	Y-tunnus	2473582-9
Yhteystiedot	www.eqhaku.fi (tai myöhemmin ilmoitettavat yhteystiedot)	Sähköposti	eQREHallinto@eQ.fi tai www.eqhaku.fi yhteystiedot

Vuokralainen	Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus (/hetu):	3221308-6
Osoite			
Laskutus-/verkkolaskuosoite	PL 272 33101 Tampere OVT-tunnus:003732213086, Maventa - välittäjän tunnus:003721291126 - välittäjän tunnus (pankkiverkko) DABAFIHH		
Sopimuksen yhteyshenkilö ja sähköposti	Juhapekka Hirvimäki, juhapekka.hirvimaki@pirha.fi		
Kohteen yhteyshenkilö ja sähköposti			
Lisätiedot			
Vuokranantaja ei saa lähettää tiedotteita vuokralaiselle ☐			
Vuokranantaja ei saa lähettää tyytyväisyyskyselyä vuokralaiselle ☐			

2. VUOKRAKOHDE

Kohde	1133 Kiinteistö Oy Tampereen Biokatu 14		
Kohteen nimi	Finnmedi 6-7 / Norlandia Care	Osoite	Biokatu 14, 33520 Tampere
Vuokrattavat tilat	F2-4, F2-5	Käyttötarkoitus	Terveyspalvelu
Vuokrattavien tilojen pinta-ala noin (ei tarkistusmitattu)	Pinta-ala esitetty pohjakuvaliitteessä.		

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus voimassa toistaiseksi	Alkamispäivä 1.1.2025	Päättymispäivä	Hallintaoikeus alkaa 1.1.2025	Maksuvelvollisuus alkaa 1.1.2025
Vuokranantajan irtisanoessa irtisanomisaika on 12 kuukautta. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä. Vuokralainen on ottanut huomioon sopimusta tehtäessä, että vuokranantaja voi LHV:n mukaisin perustein aina irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen (esimerkkeinä mm. kiinteistökehityshanke, kiinteistön ilmeen muutos, kiinteistön liiketoimintasuunnitelman muutos jne.).			Vuokralaisen irtisanoessa irtisanomisaika on 12 kuukautta. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä.	
Voimassaolon lisätieto				

4. VUOKRA JA MAKSUT

4.1 Vuokran määrä ja arvonlisävero

A: Pääomavuokra yhteensä: Veroton/kk (ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla)	7263,33 €
---	-----------

B: Arvio vuokrattujen tilojen ylläpitovuokrasta per vuokrattu m2 Veroton/kk per vuokrattu m2 (arvio sopimuksen allekirjoitushetkellä, muuttuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisella tavalla; ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla):	
Vuokralaisen toiminta kokonaan arvonlisäverollista: 8,82817666 €/kk/m2	Arvio ylläpitovuokrasta sopimuksen allekirjoitushetkellä: 3548,93 €
Vuokralaisen toiminta ei ole arvonlisäverollista: €/kk/m2	Arvio ylläpitovuokrasta sopimuksen allekirjoitushetkellä: €
Yhteensä:	10 812,26 €
Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 5. päivänä
Vuokratut tilat ovat ALV:ssa käytössä arvonlisäverolain edellyttämässä laajuudessa ja vuokraan lisätään ALV: Kyllä	Arvonlisäveron lisäehdot Mikäli ALV:ssa käytössä, vuokrasopimukseen sovelletaan ehtojen (liite 1) kohtaa 3.2 (mutta ei kohtia 3.3 ja 3.4). Mikäli ei ole ALV:ssa käytössä, sovelletaan ehtojen (liite 1) kohtia 3.3 ja 3.4 (mutta ei kohtaa 3.2, ellei kohdasta 3.3 muuta johdu).
<i>HUOMATTAVAA VUOKRISTA: Edellä sanotusti vuokratuista tiloista perittävä vuokra jakaantuu pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Näin ollen pääomavuokran lisäksi vuokralainen suorittaa vuokrakohteen (ja vuokrakohteena olevan kiinteistökohteen siltä osin kuin kyse ei ole toisten vuokralaisten vuokraamista tiloista) ylläpitokustannukset ylläpitovuokrana tai ehdoissa mainituissa tapauksissa vuokralainen vastaa ylläpidon järjestämisestä kustannuksellaan. Ylläpitovuokran määräytymisestä sovitaan tarkemmin vuokrasopimuksen ehdoissa. Vuokralainen hyväksyy, että ylläpitovuokran yllä esitetyt arviot/arvio eivät ole sitovia, vaan ylläpitovuokra määräytyy yksinomaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Lisäksi vuokralainen tiedostaa, että ylläpitovuokran arvio koskee vuokranmaksun aloitushetkeä ja muuttuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.</i>	

4.2 Vuokran tarkistus

Perusindeksin julkaisu-kk ja –vuosi: Marraskuu 2024	Tarkistuksen lisätieto:
Ylläpitovuokran taseus ja tarkistus seuraavalle vuodelle: Ylläpitovuokra tasataan vuosittain perustuen toteutuneisiin kustannuksiin ja tarkistetaan aina seuraavalle vuodelle vastaamaan ylläpitokulujen arviota, kuten on tarkemmin sovittu (kts. liite 1).	

5. HYÖDYKKEET JA PALVELUT

PERUSHYÖDYKKEET

Vesi	Normaali kulutus sisältyy ylläpitovuokraan ☒	Peritään erikseen kulutuksen mukaan ☐	
Lämpö	Normaali kulutus sisältyy ylläpitovuokraan ☒	Peritään erikseen kulutuksen mukaan ☐	
Sähkö / vuokralaisen vuokraamat tilat	Normaali kulutus sisältyy ylläpitovuokraan ☐ Erillislaskutetaan vuokralaiselta €/m2/kk ☐	Peritään erikseen kulutuksen mukaan ☐	Vuokralainen tekee oman sopimuksen sähköyhtiön kanssa ☒
Jäähdytys (kauko- tai muu jäähdytys/viilennys)	Normaali kulutus sisältyy ylläpitovuokraan ☐	Peritään erikseen kulutuksen mukaan ☐	Vuokralainen tekee oman sopimuksen palveluntarjoajan kanssa ☐

MUUT HYÖDYKKEET

Kiinteistön kiinteistösähkö aurinkosähköjärjestelmällä sopimuksen allekirjoitushetkellä tai myöhemmin	Jos kohteessa on tai sinne rakennetaan vuokranantajan toimesta aurinkosähköjärjestelmä, aurinkosähköjärjestelmän sähköenergiaa käytetään kiinteistön kiinteistösähkön tarpeisiin. Kiinteistösähköön käytetty aurinkoenergia otetaan huomioon ylläpitovuokrassa vuokranantajan kulloinkin erikseen vahvistamalla energianhinnalla, joka on kuitenkin aina vuositasolla laskettuna edullisempi kuin vastaavan sähköenergian ostaminen sähköverkosta (energia + siirto). Vuokranantaja voi julkaista käytetyn energianhinnan nettisivustollaan tai ilmoittaa sen vuokralaiselle kirjallisesti.		
Aurinkosähkö vuokralaisen omiin tiloihin kiinteistön mahdollisesta aurinkovoimalasta	Kohteessa ei ole vielä aurinkosähköä ☒	Osapuolet ovat tehneet oman sopimuksen aurinkosähkön myynnistä ja ostosta ☐	Vuokralainen ei osta kiinteistöllä tuotettavaa aurinkosähköä ☐
Geo- tai vastaava uusiutuva energia	Jos kohteessa on tai sinne rakennetaan vuokranantajan toimesta geoenergiajärjestelmä, järjestelmän tuottamaa energiaa käytetään kiinteistön lämmitykseen (ja tietyissä tilanteissa viilennykseen). Käytetyn energian määrä otetaan huomioon ylläpitovuokrassa vuokranantajan kulloinkin erikseen vahvistamalla energianhinnalla (€/MWh), joka on kuitenkin aina vuositasolla laskettuna keskimääräisesti edullisempi		

kuin vastaavan lämpöenergian ostaminen kaukolämpönä. Vuokranantaja voi julkaista käytetyn energiahinnan nettisivustollaan tai ilmoittaa sen vuokralaiselle kirjallisesti.			
Muu hyödyke	Peritään kulutuksen mukaan ☐	Sisältyy ylläpitovuokraan ☐	Erilliseen sopimukseen perustuva maksu [...]

YHTEISET TILAT, kiinteistön vuokralaisten yhteiskäytössä

Sosiaalitilat	Ei ole kohteessa/ei vuokralaisen käytössä ☒	Sisältyy vuokraan ☐	Erillinen korvaus ☐ , mikä
Pyörävarastot	Ei ole kohteessa/ei vuokralaisen käytössä ☒	Sisältyy vuokraan ☐	Erillinen korvaus ☐ , mikä
Sauna- ja vastaavat tilat	Ei ole kohteessa/ei ole vuokralaisen käytössä ☒	Erillinen korvaus ☐ , mikä	

KÄYTTÄJÄPALVELUT

Aulapalvelu tai automaatti	Ei ole/ei vuokralaisen käytössä ☐	Sisältyy ylläpitovuokraan ☒	Erillinen korvaus ☐ , mikä
Muu palvelu	Erillinen korvaus ☐ , mikä		

6. VAKUUS

Vuokralaisen luottotietoluokka sopimuksen allekirjoitushetkellä	Public entity	
Vakuuden arvo	Hyväksyttävä vakuuslaji	Viimeinen toimituspvm
Ei vakuutta.		

7. VUOKRALAISEN TILOJEN MAHDOLLISET MUUTOSTYÖT

Ennen vuokra-ajan alkamista mahdollisesti tehtävät muutostyöt vuokra-kohteessa:

Vuokratuissa tiloissa ei tehdä muutostöitä ennen vuokrasuhteen alkamista.

8. LIITTEET

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 – Vuokrasopimuksen ehdot (sisältäen mm. ehdot vuokralaisen vastuista ja ylläpitovelvoitteista)

Liite 2 – Ylläpidon vastuunjakotaulukko

Liite 3 – Pohja- ja/tai sijaintipiirros

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

9. MUUT EHDOT

Tämä vuokrasopimus korvaa osapuolten välisen 20.2.2023 allekirjoitetun [samaa vuokrakohdetta/samoja vuokrattuja tiloja] koskevan voimassaolevan vuokrasopimuksen/vuokrasopimukset, joka/jotka siis päätetään tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamispäivään yhteisymmärryksessä siten, ettei vuokralaisella ole mitään vaatimuksia vuokranantajaa kohtaa kyseisestä vuokrasopimuksesta/sopimuksista.

10. ALLEKIRJOITUKSET

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän vuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin (sisältäen muun muassa vuokrasopimuksen ehdot, jotka ovat liitteenä 1 ja erottamaton osa tätä sopimusta) ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Vuokranantaja on ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleanto-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta. Vuokranantajan puolesta ja sen lukuun sopimuksen allekirjoittaa eQ Rahastoyhtiö Oy, jota edustaa kaksi ko. yhtiön edustamisoikeutettua henkilöä yhdessä.

Tämä sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi, vasta sen jälkeen, kun Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet.

Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto

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

Jennifer Eloheimo
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

Sirpa Lamminluoto
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

Alexi Keskinen
kohdevastaava
Kuuvuori Partners

Vuokralainen

Ari Kulmala
Pirkanmaan hyvinvointialue