

## ALIVUOKRASOPIMUS, TAMPEREEN TULLINKULMA KOY

### 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 Kuntien Eläkevakuutukselta (Keva) 1.5.2020 alkaneella päävuokrasopimuksella osoitteessa Hammareninkatu 5, 33100 Tampere sijaitsevasta rakennuksesta tilaa n. 4.300 m<sup>2</sup>. Liitteenä oleva päävuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 9 kuukauden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.7.2034. Vuokrasopimusta on kuitenkin kohteeseen tehdyn remontin aikataulujen siirtymisen johdosta muutettu siten, että vuokrasopimuksen uusi alkamisajankohta on 1.1.2021, ensimmäinen irtisanomisajankohta on 31.3.2035. Muilta osin vuokrasopimuksen ehdot säilyvät ennallaan.

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 liitteen 1 mukaiset sote-uudistuksen alaiset tilat (n. 1.861,3 m<sup>2</sup>) päävuokrasopimuksen ja tämän alivuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Päävuokrasopimukseen mahdollisesti sisältyvien pysäköintipaikkojen käytöstä sovitaan tapauskohtaisesti kohteen käyttäjäosapuolien kesken.

### 4) Vuokra

1.1.2023 alkaen tilojen pääomavuokra on 41.611,05 €/kk (22,36 €/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitovuokra 5.997,05 €/kk (3,22 €/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra sisältää Kevan perimän vuokran liitteenä olevan päävuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja Tampereen kaupungin perimän vuokran mm. kohteen ylläpidosta, hallinnosta sekä kaupungin kohteeseen toteuttamista investoinneista, joita ei ole vielä ehditty täysimääräisesti poistaa kirjanpidossa. Tarkempi erittely perittävästä vuokrasta löytyy liitteestä 4.

### 5) Vuokran tarkastus

Pääomavuokra tarkistetaan päävuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Ylläpitovuokraa tasataan vuosittain toteutuneiden vastaavien kustannusten perusteella. Kulujen toteutumista 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 aikaisintaan 31.12.2035. Alivuokralaisen irtisanomisaika on 12 kk ja ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2034.
- 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 vastuunjakoa. 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 kalenterivuosittain 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 kärjäoikeudessa.

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: Tilaluettelo ja pohjakuvat

Liite 2: Vastuunjakotaulukko

Liite 3: Päävuokrasopimus ja sen liitteet

Liite 4: Vuokraerittely pää- ja alivuokrasopimusten kuluista