

Osapuolet

Vuokranantaja	Noma Kiinteistö Oy	Puhelin	+358 40 081 1879
Osoite	C/o Mikko Aartio Palomäentie 9 33230 Tampere	Y -tunnus:	1905972-3
Yhteyshenkilö	Mikko Aartio		
Vuokranmaksutili :	laskutetaan	Faksi	Sähköposti mikko@aartio.fi

Vuokralainen	Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus:	3221308-6
Osoite	PL 272 33101 Tampere	Puhelin	+358 44 472 2676
Yhteyshenkilö	Mikko Alin	Puhelin	+358 44 472 2676
Yht.henk. sähköposti	mikko.alin@pirha.fi		

Sopimuksen kohde

Kohteen nimi	Liiketila/ vastaanottotila	Tilan käyttö	vastaanottotila
Osoite	Kirkkojärventie 6 36200 Kangasala	Pinta-ala noin	205,5m2
Tietoja vuokrauskohteesta Liike/vastaanottotila			

Vuokra-aika

Sopimus voimassa	Alkamispäivä	Päättymispäivä	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa
☐ määräajan ☒ toistaiseksi	1.5.2026		viimeistään 1.5.2026	1.5.2026

Irtisanomisaika

Vuokranantajan puolelta Irtisanomisajaksi on sovittu 12 kk.	Vuokralaisen puolelta Irtisanomisajaksi on sovittu 12 kk.
Voimassaolon lisätieto Yllä mainituin ehdoin minimi vuokra-aika on vähintään 12 kk. Irtisanomisaika alkaa irtisanomista seuraavan kuukauden 1. päivästä.	

Vuokra

☒ Huoneistosta on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	Arvonlisäverokanta 25,5 %	Vero/kk 1 147,50 €
Vuokra/kk 4 500,00 € / kk	Verollinen vuokra/kk 5 647,50 €	
Erilliskorvaukset/kk sähkö ja vesi kulutuksen mukaan	Verollinen erilliskorvaus/kk	
Viivästyskorko Korkolain mukainen	Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 1. päivänä
Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkön ja veden kulutuksen. Vuokralainen solmii oman sähkönsopimuksen ja vesimaksu yhtiön tariffin mukaan (vuokranantaja laskuttaa vuokranmaksun yhteydessä).		

Maksujen voimassaolo

Alkaen	Päätyen	Maksulaji	Tarkistustyyppi	Nettosumma/kk
1.5.2026	erilliseen ilmoitukseen	vuokra	indeksi/prosentti	4 500,00

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi prosenttikorotus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi 1951:10=100	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit vuokra liiketila/vastaanottotila			Nettosumma/kk 4 500,00
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi joulukuu 2025	Pisteluku 2 338	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti Alkaen 1.5.2027, 100,00%.	
☐ Tarkistusindeksikuukaudet: ☒ Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. ☒ Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. ☐ Perusindeksiä muutetaan korotuksen yhteydessä. ☒ Korotus on kuitenkin vähintään 2,0 %/ vuosi. ☐ Korotus on aina vähintään 0,00 €.			
Tarkistuksen lisätieto Vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti vuokrankorotuksesta 2 viikkoa ennen korotetun vuokran maksua. Uusi korotettu vuokra voi tulla maksettavaksi aikaisintaan 1.5.2027.			

Vakuus

Tämän sopimuksen veloitusten täyttämiseksi ei toimiteta vakuutta.

Vakuuden arvo	Vakuuden kuvaus	Vakuuslaji	Viimeinen toimituspvm	Vanhenemis pvm

Tilaerittely

Tunniste	m ²	Käyttötarkoitus	Tyyppi	Netto/kk	€/m ² /kk
Liiketila/vastaanottotila	n. 205,5	liike/vastaanottotila	vastaanottotila	4 500,00 €	

Muut ehdot

- 1) Vuokralaisella on oikeus saada huoneiston hallinta 1.5.2026 alkaen
- 2) Vuokralainen on ilmoittanut vuokran olevan arvonlisäverollista. Vuokralainen vastaa toimintansa arvonlisäverollisuudesta ja kaikista siihen liittyvistä velvoitteista. Vuokrattava tila ilmoitetaan arvonlisäverolliseen käyttöön vuokralaisen ilmoituksen perusteella.
- 3) Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki Vuokranantajalle aiheutuvat verot, veroluonteiset maksut sekä niistä johtuvat vahingot ja menetykset mukaan lukien mahdolliset veronlisäykset ja viivästysseuraamukset, jos Vuokralainen rikkoo sopimusta tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä.
- 4) Vuokralainen vastaa kuluttamastaan sähköstä ja vedestä. Vuokralainen solmii sähkösopimuksen tilaan ja vesi laskutetaan vuokranantajan toimesta kiinteistöyhtiön tariffin mukaisesti.
- 5) Vuokralainen voi tehdä muutostöitä omalla kustannuksellaan tilassa kun on ensin toimittanut suunnitelman muutoksista sekä saanut niihin vuokranantajan hyväksynnän. Tila on palautettava ennalleen vuokrasopimuksen päättyttyä, ellei toisin kirjallisesti sovita.
- 6) Vuokralainen siivoaa huoneiston omalla kustannuksellaan.
- 7) Avaimet luovutetaan kuittausta vastaan. Vuokralainen vastaa avainten säilytyksestä sekä mahdollisista kustannuksista mikäli vuokralaisen hallussa oleva avain katoaa.

Liitteet

Sopimusehdot

Paikka, aika ja allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä.
Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralleento-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Paikka ja aika TAMPERE _____.2026

Vuokranantaja
Noma Kiinteistö Oy

Mikko Aartio

Vuokralainen
Pirkanmaan hyvinvointialue

Tilahallintajohtaja Ari Kulmala

Liiketilän vuokrasopimuksen yleiset ehdot

1 Ylläpito

1.1. Kiinteistön ylläpito

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta. Vuokralainen solmii sähkönosto sopimuksen erikseen sähkötoimittajan kanssa.

1.2. Vuokratun kohteen ylläpito

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokraamiensa tilojen hoidosta ja ylläpidosta kuten esimerkiksi siivouksesta, ikkunoiden pesusta, vuokratilan murtosuojauksesta, palaneiden lamppujen vaihtamisesta jne. Vuokranantaja vastaa vuokralaisen vuokraamien tilojen osalta kuitenkin rakenteesta johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä palvelevista putkistoista, johdoista ja kanavista. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa vuokralaisen asentamien normaalista tasosta (= tilan kunto vuokrattaessa) poikkeavien pinnoitteiden ym. vastaavien ennalleen saattamisesta.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä.

Vuokralainen vastaa itse hankkimiansa laitteiden ja muiden järjestelmien ylläpidosta. Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevissa tiloissa sekä tilojen ulkopuolellakin sellaisten rakennelmien, järjestelmien ja laitteiden kunnossapidosta, jotka palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa.

Huolimatta siitä mitä ylläpidosta on tässä sovittu, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista.

1.3. Vuokralaisen omat tarpeet

Vuokralainen vastaa itse hankkimiansa laitteiden ja muiden järjestelmien ylläpidosta. Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin sellaisten rakennelmien, järjestelmien ja laitteiden kunnossapidosta, jotka palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa. Vuokralainen vastaa myös oman toimintansa aiheuttamista kustannuksista kuten esim. viranomaismääräysten aiheuttamista muutostyövaatimuksista vuokratussa tilassa. Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista korjauksista, tavanomaisista maalaustöistä, lattiapäällysteiden uusimisesta, mahdollisista rikkoutuneiden ikkuna- ja muiden lasien korjaamisesta sekä kaikista toimintansa aiheuttamista tai vaatimista muutostöistä ja muista sellaisista kustannuksista, joiden ei ole sovittu kuuluvan vuokranantajan kustannettaviksi.

1.4. Muut ehdot

Vuokralaisen on hoidettava vuokraamaansa tilaa huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattaviksi kuuluvista vioista tai puutteista. Perusparannuksista (tasoa nostavat toimenpiteet) ja niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan aina erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista.

2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokralainen on todennut huoneiston olevan laitteineen siinä kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioonottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, ellei vuokrauskohteen kunnosta ja muutostöistä ole erikseen sovittu.

3 Muutostyöt

3.1. Vuokralaisen muutostyöt vuokrasuhteen kestäessä

Vuokralaisella on oikeus tehdä muutostöitä vasta, kun on saanut muutoksiin vuokranantajan kirjallisen

suostumuksen. Vuokralainen vastaa muutostöiden osalta, ettei mitään lakia, määräystä tai viranomaisohjetta laiminlyödä. Kaikista muutostöistä sekä laiminlyönneistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen. Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman korvausta vuokrakauden päätyttyä.

Vuokranantaja ei ole velvollinen vuokrasuhteen päättyessä korvaamaan vuokralaisen tekemiä muutostöitä osittain tai kokonaan. Vuokralainen on velvollinen palauttamaan huoneiston siihen kuntoon, jossa se oli ennen muutostöitä, ellei kirjallisesti toisin sovita.

3.2. Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle. Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratuissa tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa vuokralaisen toiminnalle. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

Vuokralaisella on oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vuokranantajan suorittamien korjaus- ja muutostöiden vuoksi vain jos se johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä. Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratusta tilasta kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivaroja esim. vesijohdot, viemärit, sähkö- ja tiedonsiirtoreitit yms. ilmoitettuaan niistä 2 kk ennen töiden suorittamista. Tässä ehdossa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

4 Vakuutukset

Osapuolet sopivat, että vuokralainen vakuuttaa huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden vesi- ja palovahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen vakuuttaa vuokratuissa tilassa harjoittamansa toiminnan.

Vuokranantaja ei ole LHVL:n mukaan velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai tämän hallussa olevaa kolmannen osapuolen irtaimistolle tai vuokralaisen toiminnalle aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Kyseinen omaisuus ei vakuutusehtojen mukaan tule myöskään korvattavaksi kiinteistön vakuutuksesta tai täysarvovakuutuksesta.

5 Käyttötarkoitus

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sopimuksessa mainittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan sopimuksessa tarkemmin määriteltyä toimintaa. Jos toimintaa halutaan muuttaa, siihen on saatava vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

6 Erilliskorvaukset

Vuokralainen on velvollinen tekemään erillisen sähköntoimitussopimuksen energialaitoksen kanssa ja vastaamaan kaikista sähkön käyttöön liittyvistä kustannuksista. Mikäli sopimusta ei voida tehdä, on vuokranantajalla oikeus veloittaa sähköenergia arvioidun kulutuksen mukaan.

Vuokralainen maksaa myös käyttämästään vedestä kulutuksen mukaan.

Mikäli erilliskorvaukset määräytyvät kiinteistöyhtiön määrittelemällä tavalla, on vuokranantajalla oikeus veloittaa ne sellaisenaan vuokralaiselta.

7 Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan kiinteistön ja huoneiston avaimet, kulunvalvontakortit yms. kuittausta vastaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokravakuus on toimitettu. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista kustannuksista mukaan lukien kiinteistön lukkojen sarjoituksen.

8 Jätehuolto

Roskien ja jätteiden säilytys vuokratiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

Vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon kustannuksista. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

9 Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja.

10 Tilojen turvallinen käyttö

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

11 Suojelusuunnitelma ja omaehtoinen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen varautumaan asianomaisessa kohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin omatoimisesti kykenee.

Vuokranantaja tai hänen edustajansa ja vuokralaiset huolehtivat yhteistyössä rakennuksessa yhteisesti tarvittavien pelastustoimilain edellyttämien toimenpiteiden suunnittelusta, joita tarvitaan varauduttaessa asianomaisessa kohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja pelastustoimenpiteissä.

12 Rakennuksen turvallisuus

Rakennuksen uloskäynnit käytävineen sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

13 Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeenluovutusta.

Saatuaan vuokranantajan kirjallisen luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita. Vuokranantajalla on vuokralaista kuulematta oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle.

14 ALV

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia vuokranantajan tai vuokralaisen tekemistä arvonlisäverovähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen palautusvelvollisuus tehdyistä alv-vähennyksistä ei siirry vuokranantajalle.

15 Viranomaisten määräämät verot ja maksu

Tämän sopimuksen jälkeen tulleet, julkisten viranomaisten määräämät, mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön koko huoneistoalasta.

16 Poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Tilat on luovutettava muuttopäivänä takaisin vuokranantajan hallintaan siinä kunnossa kuin tässä sopimuksessa on sovittu. Sopimuksen päättyessä tulee vuokralaisen luovuttaa tilansa hyväksyttävässä kunnossa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan vuokrauskohteessa perussiivouksen ja tyhjentämään sen omistamistaan laitteista ja kalusteista. Mikäli tilat tämänkin jälkeen vaativat puhdistamista ja korjaamista, on vuokranantajalla oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella lukuun ottamatta luonnollisesta kulumisesta aiheutuvia töitä. Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättymishetken mennessä kustannuksellaan poistamaan vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. sekä korjaamaan niiden poistamisesta johtuvat jäljet, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen ei saa korvausta mistään huoneistoon tekemistään muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muusta sellaisesta.

Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen maksamaan vuokralaiselle liikepaikassa mahdollisesti syntyvästä goodwill-arvosta.

17 Salassapito

Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa.

Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina. Vuokranantajalla on oikeus käyttää tämän sopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisensa raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking - tutkimuksissa.

18 Noudatettava laki

Ellei tässä sopimuksessa muuta sovita, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tässä huoneenvuokrasuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä