

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja: Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6
Osoite: PL 272, 33101 Tampere	
Yhteyshenkilö: Toimitilapäällikkö Juhapekka Hirvimäki	Puhelin: 040 833 8387 Sähköposti: vuokraus@pirha.fi
Vuokralainen: Pirkanmaan Voimia Oy	Y-tunnus: 2938704-2
Osoite: Hatanpään valtatie 30, 33100 Tampere	
Yhteyshenkilö: Hankinta- ja turvallisuusjohtaja Perttu Ylinen	Puhelin: 040 912 3555 Sähköposti: perttu.ylinen@voimia.fi

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Pirkanmaan hyvinvointialue on vuokrannut Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy:ltä 1.1.2026 alkaneella päävuokrasopimuksella osoitteessa Himminpolku 6, 37500 Lempäälä sijaitsevasta rakennuksesta tilaa 4 613,8 m². Päävuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 31.12.2035 asti, jonka jälkeen jatkuu toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla (ensimmäinen irtisanomispäivä 31.12.2034).

Tällä alivuokrasopimuksella sovitaan ehdoista, joilla Pirkanmaan hyvinvointialue vuokraa Pirkanmaan Voimia Oy:lle jäljempänä määritellyt alivuokrattavat tilat.

Vuokrasopimuksen tekeminen osapuolten välillä perustuu Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n väliseen Palvelu- ja kumppanuussopimukseen, jossa on sovittu mm. ateriapalvelujen tuottamisesta.

3. VUOKRAUSKOHDE

Kohteen nimi: Himminkoto, Lempäälä	Käyttötarkoitus: Ateriapalvelut
Osoite: Himminpolku 6, 37500 Lempäälä	Pinta-ala yhteensä: 262,3 m ²
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.	

4. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen voimassaolo Toistaiseksi	Alkamispäivä 1.4.2026	Päätymispäivä -
Irtisanomisaika 12 kk	Ensimmäinen irtisanomispäivä 1.4.2026	Sopimus päättyy aikaisintaan 31.3.2027
Voimassaolon lisätiedot Vuokrasopimus on irtisanottavissa sekä vuokranantajan että vuokralaisen toimesta neljän (4) kuukauden irtisanomisajalla, jos Pirkanmaan hyvinvointialueen tarvitsema ateriapalvelutarve kiinteistössä lakkaa tai oleellisesti vähenee, jonka seurauksena kannattavan liiketoiminnan edellytykset oleellisesti heikkenevät. Mikäli vuokrasopimus päättyy ennen 31.3.2036 vuokralaisesta johtuvasta syystä, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle investoinnin jäljellä olevan poistamattoman pääomaosuuden Liitteen 3 (Investointivuokraa koskevat erityisehdot) mukaisesti.		

5. VUOKRA

5.1 Vuokran määrä ja arvonlisävero

Vuokralaji	€/m ² /kk	€/kk
Kokonaisvuokra	30,26 €	7 937,20 €
Investointivuokra (1.4.2026 – 31.3.2036)	~ 15,55 €	4 078,87 €
Yhteensä		12 016,07 €
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.		
☒ Vuokrasopimus on arvonlisäverollinen. Vuokriin ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.		
Viivästymiskorko Voimassa olevan korkolain mukainen	Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä kuukauden 5. päivään mennessä

5.1.1. ARVONLISÄVERO JA ALV-OIKAISUVASTUU

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja toimintaan, joka oikeuttaa vuokranantajan hakeutumaan arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kaikista toiminnassaan tapahtuvista muutoksista, joilla voi olla vaikutusta vuokranantajan arvonlisäverokohteluun.

Vuokralainen vastaa vuokranantajalle aiheutuneista arvonlisäverokustannuksista siltä osin kuin ne aiheutuvat vuokralaisen toiminnasta, laiminlyönnistä tai ilmoittamatta jätetystä muutoksesta

5.2 Vuokran tarkistus (kiinteä vuokra)

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10=100)
Perusindeksi	Tarkistuskau- kausi	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon
2025:10 = 2338	10	100 %

Kokonaisvuokran tarkistuksen lisätiedot:

Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen. Tarkistuksessa käytetään lokakuun indeksiä. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Investointivuokraa ei tarkisteta, vaan se pysyy samana koko sen maksuajan.

6. VAKUUS

Ei vakuutta.

7. 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 Ti-loissa edellyttää. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia lakeja ja määräyksiä, jotka koskevat Vuokralaista Tilojen käyttä-jänä, mukaan lukien sähkö- ja paloturvallisuusmääräyksiä sekä terveys- ja ympäristömääräyksiä, sekä kaikkia Vuokran-antajan 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 tai kiinteitä kylmä- tai pakastinhuoneita laitteistoineen. Vuokralainen vastaa lisäksi sisus-tukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä. Vuokralaisen tulee itse omalla kustannuksellaan huolehtia toimintansa vaativista erillisjärjestelmistä.

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

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

8. MUUT EHDOT

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

Vuokraan ei sisälly mm. tilojen puhtaanapito eikä erillisveloitettavat tilaustyöt.

Vuokralainen sitoutuu pitämään koko vuokrasuhteen ajan voimassa toimintaansa nähdessä asianmukaiset vastuuvakuutukset sekä omaisuutensa vakuutettuna. Vuokralaisen tulee pyydettäessä toimittaa vuokranantajalle selvitys vakuutusten voimassaolosta.

Vuokralaisen vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä välittömistä vahingoista on viisi (5) miljoonaa euroa. Vastuunrajoitusta ei kuitenkaan sovelleta vahinkoon, joka on aiheutettu tahallisesti, törkeällä huolimattomuudella tai lainvastaisella menettelyllä.

Muutokset sopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

Vuokravaikutteiset investoinnit

Päävuokranantajalla on oikeus toteuttaa vuokrakohteessa sen käyttöä tai teknistä tasoa ylläpitäviä tai parantavia investointeja. Investointien kustannukset voidaan sisällyttää vuokraan kokonaan tai osittain myös silloin, kun investointi ei kohdistu suoraan vuokrattuun tilaan, edellyttäen että se palvelee vuokralaisen toimintaa tai kiinteistökokonaisuutta.

Investoinneista ja niiden vuokravaikutuksesta sovitaan etukäteen kirjallisella sopimusmuutoksella.

Tehdyt muutostyöt ennen vuokrakauden alkua:

Vuokranantaja on vuokralaisen pyynnöstä toteuttanut vuokrakohteessa vuokralaisen toiminnan edellyttämiä muutostöitä ja investointeja.

Kohteessa toteutetun keittiösaneeraushankkeen kokonaiskustannukset olivat 707 114,53 euroa (alv 0 %). Kustannukset ovat jakautuneet päävuokranantajan ja vuokranantajan kesken erillisen kustannusjaon mukaisesti. Tämän sopimuksen mukainen investointivuokra perustuu yksinomaan vuokranantajan rahoittamaan investointiosuuteen, jonka määrä on 404 226,40 euroa (alv 0 %). Investointivuokralla ei kateta päävuokranantajan toteuttamia tai rahoittamia investointeja.

Investoinnin takaisinmaksuaika on 120 kuukautta ja laskentakorko 4 %. Investointivuokran määrä on 4 078,87 euroa kuukaudessa (alv 0 %).

Investointivuokran tarkemmat ehdot on määritelty Liitteessä 3 (Investointivuokraa koskevat erityisehdot).

9. 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.

10. PÄÄVUOKRASOPIMUKSEN VAIKUTUS ALIVUOKRASUHTEeseen

Tämä sopimus on alivuokrasopimus, jonka voimassaolo perustuu vuokranantajan hallintaoikeuteen kohteeseen.

Mikäli vuokranantajan hallintaoikeus päättyy päävuokrasopimuksen päättymisen, purkamisen tai muun vuokranantajasta riippumattoman syyn vuoksi, päättyy myös tämä alivuokrasopimus ilman vuokranantajan vahingonkorvausvastuuta.

Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle hallintaoikeuden päättymisestä viivytyksettä saatuaan tiedon asiasta.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12. LIITTEET

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

- Liite 1 – Ylläpidon vastuunjakotaulukko
- Liite 2 – Pohjapiirros
- Liite 3 – Investointivuokraa koskevat erityisehdot
- Liite 4 – Kustannuerittelytaulukko

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

13. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA 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 vuokralle anto-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.

Paikka ja aika	Paikka ja aika
Vuokralainen Pirkanmaan Voimia Oy	Vuokranantaja Pirkanmaan hyvinvointialue
Tarja Alatalo liiketoimintajohtaja	Ari Kulmala tilahallintajohtaja