

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt		
Osoite	c/o eQ Rahastoyhtiö Oy Aleksanterinkatu 19, 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
Virallinen osoite	, 33520 Tampere		
Laskutustapa	Verkkolasku: ☒		Sähköposti: ☐
Sopimuksen yhteyshenkilö	Juhapekka Hirvimäki		
Sähköposti	juhapekka.hirvimaki@pirha.fi	Puhelin	044-8338387
Kohteen yhteyshenkilö			
Sähköposti	Puhelin		
Vuokranantaja ei saa lähettää tiedotteita vuokralaiselle ☐			
Vuokranantaja ei saa lähettää tyytyväisyyskyselyä vuokralaiselle ☐			

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohde	Kiinteistö Oy Nokian Lähdeniityntie 13		
Kohteen nimi	Mainiokoti Lähdeniitty	Osoite	Lähdeniityntie 13, 37130 Nokia
Vuokrattavat tilat	Vuokrattava(t) tila(t) esitetty pohjakuvaliitteessä.	Tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus	Ikääntyneiden ympärivuorokautinen hoiva
Konseptikuvaus	Pirhan operoima ympärivuorokautisen hoivan kohde		
Vuokrattavien tilojen pinta-ala yhteensä noin (ei tarkistusmitattu), Vuokrattava(t) tila(t) ja niiden m² esitetty pohjakuvaliitteessä (joka on määräävä).		1474 m²	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus voimassa määräajan	Vuokrakauden alkamispäivä, hallinto-oikeuden luovutus- ja maksuvelvollisuuden alkamispäivä 1.10.2027	Päätymispäivä 30.9.2037
Alkamispäivä on arvio ☒ Alkamispäivä on arvio. Vuokranantaja ilmoittaa varsinaisen alkamispäivän vuokralaiselle kirjallisesti viimeistään 30 päivää ennen arvioitua alkamispäivää. Varsinainen alkamispäivä vahvistetaan hallinnanluovutusprotokollassa. Mikäli alkamispäivä ja hallinnanluovutuksen ajankohta siirtyy, niin myös sopimuksen päätymispäivää ja maksuvelvollisuuden alkamispäivää siirretään vastaavasti. Mikäli kuitenkin varsinainen alkamispäivä on arvioitu alkamispäivä, ei alkamispäivää vahvisteta erikseen kirjallisesti etukäteen tai hallinnanluovutusprotokollassa.		

4. VUOKRA JA MAKSUT

4.1 Yhteenvedo vuokran määrästä ja arvonlisäverosta

A) PÄÄOMAVUOKRA	
Vuokrasopimuksen pääomavuokra sopimuksen allekirjoitushetkellä Veroton/kk (ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla)	31 000 €
B) YLLÄPITOVUOKRA	
Arvio vuokrattujen tilojen ylläpitoluokasta per vuokrattu m² Veroton/kk per vuokrattu m ² (<u>arvio sopimuksen allekirjoitushetkellä</u> , joka muuttuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisella tavalla; ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla):	
<i>Vuokralaisen toiminta kokonaan arvonlisäverollista:</i> 7,50 €/kk/m ² (<i>allekirjoitushetken arvio vuodelle 2027</i>)	Arvio ylläpitoluokasta sopimuksen allekirjoitushetkellä: 11 055 €
Arvio vuokrasta yhteensä sopimuksen alkutilanteessa, ilman ALV:a (pois lukien mahdollinen muutostyökustannuksiin perustuva investointivuokra): Mahdolliset vuokran lisäksi maksettavat muutostyökorvaukset yms. on esitetty kohdassa 7	€/kuukausi
Vuokranmaksukausi 1 kk	Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 2. päivänä
Vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä arvonlisäverolain edellyttämässä laajuudessa ja vuokraan lisätään ALV: Kyllä ☒ / Ei ☐	ALV:n lisäehdot Mikäli vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä, vuokrasopimukseen sovelletaan ehtojen (liite 1) kohtaa 4.2 (mutta ei kohtia 4.3 ja 4.4). Mikäli vuokratut tilat eivät ole arvonlisäverollisessa käytössä, sovelletaan ehtojen (liite 1) kohtia 4.3, 4.4 ja 4.5 (mutta ei kohtaa 4.2, ellei kohdasta 4.3 muuta johdu).
<i>HUOMATTAVAA VUOKRISTA: Edellä sanotusti vuokratuista tiloista perittävä vuokra jakaantuu pääomavuokraan ja ylläpitoluokkaan. Näin ollen pääomavuokran lisäksi vuokralainen suorittaa vuokrakohteen (ja vuokrakohteena olevan kiinteistökohteen siltä osin kuin kyse ei ole toisten vuokralaisten vuokraamista tiloista) ylläpitokustannukset ylläpitoluokkana ja/tai ehdoissa (liite 1) mainituissa tapauksissa vuokralainen vastaa ylläpidon järjestämisestä kustannuksellaan. Ylläpitoluokkan määräytymisestä sovitaan tarkemmin vuokrasopimuksen ehdoissa. Vuokralainen hyväksyy, että ylläpitoluokkan yllä esitetyt arviot/arvio eivät ole sitovia, vaan ylläpitoluokra määräytyy yksinomaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Lisäksi vuokralainen tiedostaa, että ylläpitoluokkan arvio koskee vuokranmaksun aloitushetkeä ja muuttuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.</i>	

4.2 Vuokran tarkistus

Tarkistukset tehdään sopimuksen ehtojen mukaisesti alla määriteltujen sovittujen indeksien ja korotuksien perusteella.

Elinkustannusindeksillä tarkistettavat maksulajit	Pääomavuokra ja erilliskorvaukset
Perusvuokra, jota tarkistetaan	Tässä sopimuksessa mainittu pääomavuokra ja erilliskorvaukset ilman arvonlisäveroa
Huomioitava elinkustannusindeksin muutos	100 % muutoksesta
Perusindeksin kuukausi ja vuosi	Lokakuu 2024
Tarkistuksen lisätieto	Vuokraa tarkastetaan kerran vuodessa joulukuussa ja korotettua vuokraa maksetaan 1.1 alkaen. Tarkistus on aina kuitenkin vähintään 2 %/tarkistuskerta. Kts. lisäksi kohta 10 "Muut ehdot".
Ensimmäinen tarkistus	1.10.2027
Vuokra tarkistetaan alkamispäivänä	☒
Ylläpitoluokkan tasaaminen ja tarkistus seuraavalle vuodelle Ylläpitoluokra tasataan perustuen toteutuneisiin kustannuksiin ja tarkistetaan aina seuraavalle vuodelle vastaamaan ylläpitokulujen arviota, kuten on tarkemmin sovittu (ks. liite 1).	

5. VUOKRATILAN HYÖDYKKEET JA LIITTYVÄT PALVELUT

PERUSHYÖDYKKEET

	Normaali kulutus sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus (€/kk, ALV 0 %)*	Käyttöperu- steinen veloitus**	Vuokralainen tekee oman sopimuksen palveluntuottajan kanssa	Ei käytössä	Lisätietoja
Vesi	☒		☐	N/A	☐	
Lämpö	☒		☐	N/A	☐	
Sähkö/ vuokralaisen vuokraamat tilat	☒		☐	☐	☐	
Jäähdytys (kauko- tai muu jäähdytys/vii- lennys)	☐		☐	☐	☒	Ei huonekohtaista jäähdytystä. Erillisten tiloihin asennettujen viilennyslaitteiden (ilmalämpöpumput) huolto ja uusiminen kuuluu ylläpitovuokraan.
Muu	☐		☐	☐	☐	

* ALV-käsittely on sama kuin laskutettavan pääomavuokran osalta, jos vuokranantaja laskuttaa erilliskorvauksen. Jos erilliskorvauksen laskuttaa kiinteistöyhtiö ja/tai ulkopuolinen palveluntarjoaja, niin ALV lisätään, mikäli soveltuva sääntely niin edellyttää (sääntelyn mukaan riippumatta vuokralaisen harjoittaman liiketoiminnan arvonlisäverollisuudesta).

** Käyttöperusteisen veloituksen voi tehdä vuokranantaja, kiinteistöyhtiö ja/tai ulkopuolinen palveluntarjoaja. Ulkopuolinen palveluntarjoaja voi edellyttää erillisen sopimuksen tekemistä kyseisestä palvelusta heidän ehdoillaan.

Kaikkia yllä olevia koskee vuokrasopimuksen ehtojen mukaiset tarkennukset ja rajoitukset. Erilliskorvauksia tarkistetaan kohdan 4.2 mukaisten vuokrantarkistuksen ehtojen mukaisesti.

6. VAKUUS

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

*Vakuuden tulee olla ehtojensa mukaisesti voimassa koko vuokra-ajan ja kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Kts lisäksi yleiset ehdot kohta 10.

7. VUOKRALAISEN TILOJEN MAHDOLLISET MUUTOSTYÖT

Vuokralainen tekee muutostöitä ennen vuokrakauden alkua	Ei
Vuokralainen tekee muutostöitä vuokrakauden alkamisen jälkeen	Ei
Vuokranantaja tekee muutostöitä ennen vuokrakauden alkua	Kyllä
Erillinen sopimus tilan muutostöistä	Kyllä
Muutostöiden tarkempi kuvaus Katso erillinen muutostyösopimus Muutostöiden arvioitu valmistumisajankohta on 1.10.2027. Mikäli osapuolet eivät ole kirjallisesti muuta vahvistaneet, muutostöiden katsotaan valmistuneen edellä mainittuna päivänä. Mikäli vuokrakohteessa tehdään jotain tässä kohdassa sovittuja muutostöitä ennen vuokra-ajan alkua, tulee osapuolten vahvistaa työt tehdyksi tämän sopimuksen mukaisesti töiden valmistuttua. Joka tapauksessa osapuolten katsotaan hyväksyneen työt tehdyksi tämän sopimuksen mukaisesti, ellei niistä ole kirjallisesti ja yksilöidysti reklamoitu viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa töiden valmistumisesta.	

8. SOPIMUSEHDOT JA LIITTEET

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

Liite 1 – Vuokrasopimuksen ehdot

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 numerjärjestyksessä.

9. MUUT EHDOT

Poiketen vuokrasopimuksen ehtojen (liite 1) kohdasta 5.1, sovitaan että vuokraa tarkastetaan kerran vuodessa joulukuussa ja tarkastettua vuokraa maksetaan 1.1 alkaen.

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 allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta. Allekirjoitettu versio vuokrasopimuksesta toimitetaan osapuolille loppuun saatetun allekirjoitusprosessin yhteydessä. 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 sitoviksi vasta sen jälkeen, kun vuokralaisen ja vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet.

Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivä on viimeisen allekirjoituksen päivämäärä.

Vuokralainen

<#DS.Vuokralaisen allekirjoittaja 1.1#>

<#DS.Vuokralaisen allekirjoittaja 2.1#>

<#DD.Vuokralaisen allekirjoittaja 1.1#>

<#DD.Vuokralaisen allekirjoittaja 2.1#>

[nimenselvennys]

[nimenselvennys]

<#DS.Vuokralaisen allekirjoittaja 2.2#>

<#DD.Vuokralaisen allekirjoittaja 2.2#>

[nimenselvennys] [TÄMÄN VOI TARVITTAESSA POISTAA]

Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto

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

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 1.1#>

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 2.1#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 1.1#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 2.1#>

Alexi Keskinen
Kiinteistökohteen vastaava

Katja Holmström
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 2.2#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 2.2#>

Marjaana Berger
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy