



VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 Vuokranantaja Tammenlehväsäätiö sr, jäljempänä vuokranantaja
Osoite: Kenttäkatu 17, 33500 Tampere
Puhelin: 03 2592 111
- 1.2 Vuokralainen Pirkanmaan hyvinvointialue, jäljempänä vuokralainen
Osoite: PL 272, 33101 Tampere
Puhelin: 03 311 611

2. VUOKRATTAVAT TILAT

Tammenlehväkeskus Oy Petsamo 2 -osasto osoitteessa Kenttäkatu 17, 33500 Tampere. Tilojen ala on yhteensä 768 m². Pohjapiirros liitteessä 1.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.7.2024. Vuokra-aika on 5 vuotta ja se jatkuu tämän jälkeen toistaiseksi molemminpuolisen irtisanomisajan ollessa 6 kuukautta. Ensimmäinen irtisanomishetki on 31.12.2028, jolloin sopimus päättyisi 30.6.2029.

4. SOPIMUSVAKUUS

Sopimusvakuutta ei edellytetä.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokralainen maksaa kuukausittain pääomavuokraa 8.232,96 euroa kuukaudessa (10,72 euroa/m²/kk) ja hoitovuokraa 3.456,00 euroa kuukaudessa (4,50 euroa/m²/kk). Lisäksi tilojen muutostyöistä maksetaan investointivuokraa liitteen 2 mukaisesti ajalla 1.7.2024-30.6.2027. (Liite 2 Muutostyöt)

Vuokrakohde on arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokriin lisätään arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen arvonlisävero, joka on vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä 24 %.

6. VUOKRAN KOROTUS

Pääomavuokran määrä korotetaan jäljempänä kohdassa 9 mainitun indeksiehdon mukaisesti. Hoitovuokraa tarkistetaan vuosittain ylläpitokustannusten kehitykseen perustuen kerran vuodessa (1.1.).

Mikäli vuokranantajan kustannukset valtiovallan, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteistä johtuen nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.

7. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

Vuokra ja siihen liittyvät maksut on suoritettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan määräämään paikkaan. Vuokranmaksun viivästyessä



suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään. Lisäksi vuokralaiselta peritään lisämaksu myöhästymisen johdosta suoritetuista toimenpiteistä sekä oikeudenkäynti- ja perimiskulut.

8. KORKO

Korkolain mukainen.

9. VUOKRAN INDEKSIEHTO

Voimassa olevan annetun lain mukaisesti edellä mainittu pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:9=100) muutoksiin. Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain 1.1, jolloin vertauslukuna käytetään edellisen syyskuun indeksilukua siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Pääomavuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2025, jolloin verrataan syyskuun 2024 indeksipistelukua syyskuun 2023 vastaavaan. Indeksien alenemista ei oteta huomioon.

10. VUOKRATILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattavaa tilaa käytetään asumispalveluun.

11. JÄTTEET

Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset yhdyskuntajätteensä lajiteltuina vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Näiden jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa vuokranantaja, joka perii tästä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta hoitovuokrassa. Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyvästä ongelma- ja muusta jätteestä kustannuksellaan.

12. VARTIOINTI

Kiinteistössä voidaan suorittaa vuokranantajan hankkimaa vartiointia ja kulunvalvontaa. Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta muuttaa, poistaa tai lisätä alueen vartiointia ja kulunvalvontaa. Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokratilansa vartioinnista ja valvonnasta.

13. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO

Vuokranantaja luovuttaa tilan siinä kunnossa, kun se on sopimuksen tekohetkellä. Liitteessä 2 kuvatut muutostyöt suoritetaan ennen hallinnan luovutusta.

14. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

Vuokralainen saa vuokranantajan luvulla ja valtuutuksen saatuaan kiinnittää liikemerkkejä tms. rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin alueella. Vuokralaisen on saatava ennen merkkien kiinnittämistä myös rakennusvalvonnan ao. lupa. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen välittömästi poistamaan kiinnittämänsä liikemerkit uhalla, että vuokranantaja poistaa ne vuokralaisen kustannuksella, jolloin vuokranantaja saa menetellä näiden liikemerkkien suhteen samalla tavalla kuin jäljempänä kohdassa 22 on mainittu.

15. VUOKRATUN TILAN HOITO

Huoneistoa tulee hoitaa Laki liikeyhuoneiston vuokrauksesta (482/1995) mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja ylläpitämään sen kuntoa eikä saa suorittaa siellä muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa vuokraamansa huoneiston ja tilan ja siellä käyttämiensä sekä



tilaan itse asentamiensa laitteiden ja rakenteiden kunnosta ja kunnossapidosta. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus. Vuokralainen vastaa myös kolmannen osapuolen tahallaan tai tuottamuksesta hallitsemaalleen huoneistolle aiheuttamasta vahingosta. Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteista ja myös jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

Tavaroiden säilytys käytävillä, auloissa yms. yhteisissä tiloissa sekä rakennuksen läheisyydessä on kielletty ilman erillistä sopimusta.

16. KULKU VUOKRATILAAN

Vuokralainen saa käyttää ainoastaan vuokranantajan ilmoittamia kulkureittejä vuokratilaan. Vuokralainen hyväksyy vuokranantajan ilmoittamat muut pysäköinti- ja kulunvalvontajärjestelyt ja muut vastaavat kiinteistöjä koskevat vuokranantajan kulloinkin antamat järjestysmääräykset ja yleiset järjestysmääräykset ja vuokralainen sitoutuu noudattamaan niitä.

17. LVIS YMS. LAITTEIDEN HUOLTO

Vuokranantaja vastaa vain kiinteistöön itse asentamistaan LVIS-järjestelmistä.

Vuokranantajalla on oikeus päästä huoltamaan vuokratiloissa olevat sähkö-, lämmitys-, ym. laitteet ja muutoinkin menetellä kuten laissa liikehuoneiston vuokrauksesta on määrätty.

18. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen palovakuuttamisesta, mutta ei ole vastuussa vuokratuissa tiloissa olevasta vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudesta, joiden vakuuttamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi-, viemäri- tai sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvat häiriöt ja tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkeistä aiheutuvia vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa sähkön, veden jäteveden, paineilman, lämmön eikä lämpimän veden jakelussa tai verkostossa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista tai puutteellisuuksista tai niitä aiheutuvista vahingoista.

19. KULJETUKSET

Vuokralainen saa järjestää tavaroidensa päivittäisen kuljetuksen klo 06.00 – 22.00 välisenä aikana siten, että se ei aiheuta tarpeetonta haittaa muille alueella.

20. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTOKIELTO

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratiloja tai niiden osaa toiselle. Vuokranantaja on tietoinen, että vuokratilaa käytetään sosiaalipalvelulain mukaiseen asumiseen ja asukkaiden kanssa tehdään tavanomaiset asuinhuoneistojen vuokrasopimukset.

21. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päätyttyä luovuttamaan tilat siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta.



22. TILAN TYHJENNYS VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

Mikäli vuokralaiselta jää vuokrasuhteen päättyessä, laissa liikehuoneiston vuokrauksesta määritellyn muuttoajan jälkeen, vuokrattuun tilaan kalusteita tms. laitteita ja tavaroita tai rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin kyseisen kiinteistön alueella, on vuokranantajalla oikeus:

- tarvittaessa murtaa lukko
- tyhjentää huone ja siirtää tavarat toiseen paikkaan
- myydä mahdolliset myytävissä olevat tavarat haluamallaan tavalla ja aikana sekä muiden tavaroiden suhteen menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokralainen on velvollinen säilyttämään erotettavissa olevan mahdollisen kolmannelle kuuluvan omaisuuden
- oikeus kuitata myynnistä saatavilla tuloilla vuokrarästejä, siivous ja tyhjennyskuluja
- mahdollinen ylijäävä rahasumma talletetaan ko. vuokralaisen tilille velvollisuus esittää vuokralaiselle selvitys edellä esitetystä menettelystä.

23. KUITTAUS

Vuokranantaja on oikeutettu kuittaamaan tähän sopimukseen perustuvaa saatavaansa vuokralaiselle maksettavaa velkaansa vastaan.

Vuokranantajalla on oikeus päättää, mitä vuokralaiselta olevia saatavia se kuittaa maksetuksi, ellei kuittauksella voida kattaa koko vuokranantajan saatavan määrää.

24. SÄHKÖN MITTAUS JA LASKUTUS

Vuokralainen maksaa kuluttamansa sähkön vuokrattavan tilan takamittaukseen perustuen. Sähkö laskutetaan kuukausittain jälkikäteen todellisiin kustannuksiin perustuen.

25. VESI, JÄTEVESI JA LÄMMITYS

Vesi, jätevesi ja lämpö sisältyvät hoitovuokraan. Hinnan muutos huomioidaan vuokrassa.

26. KIIINTEISTÖN JÄRJESTELMÄT

Lukitusjärjestelmän huollosta ja ylläpidosta vastaa vuokranantaja. Vuokralaiselle luovutetaan hallinnanluovutuksen yhteydessä enintään kymmenen (10) avainta. Lisäavainten hankinnasta aiheutuvista kuluista vastaa vuokralainen.

27. MUUT PALVELUT

Muista kuin vuokrasopimuksessa mainituista vuokranantajalta pyydytyistä palveluista suorittaa vuokralainen vuokranantajalle tämän kulloinkin vahvistaman palkkion ja kulujen korvauksen.

28. VASTUUNJAKOTAULUKKO

Vastuun ja kustannusten jakautumisesta vuokralaisen ja vuokranantajan välillä määritetään tarkemmin liitteessä 3 Vastuunjakotaulukko.

29. PALOSUOJELU

Vuokranantaja on osoittanut vuokralaiselle poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat ja antanut rakennuksen palosuojelua koskevat määräykset. Vuokrattavien tilojen alkusammutuskaluston hankinnasta ja huollosta vastaa vuokralainen.



30. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten ja vuokranantajan antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

31. VUOKRANANTAJAN OIKEUS SIIRTÄÄ SOPIMUS

Vuokranantaja voi siirtää vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle.

32. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Vuokrasopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi vasta sen jälkeen, kun Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet ja vuokralaisen vuokrausta koskeva viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman.

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tampereella toukokuun 13. pnä 2024

Vuokranantaja
Tammenlehväsäätiö sr

Vuokralainen
Pirkanmaan hyvinvointialue

Satu Laitinen, toimitusjohtaja

Ari Kulmala, vs. kiinteistöjohtaja

liite 1 pohjapiirros

liite 2 muutostyöt

liite 3 vastuunjakotaulukko