

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## 1. VUOKRATTAVA HUONEISTO TAI KOHDE

|   |  |
|---|--|
| Osoite<br>Osuusmyllynkatu 5, 33700 Tampere  |  |
| Huoneisto / muut tilat<br>halli C2          | Pinta-ala noin m2<br>noin 235 m <sup>2</sup> |
| Käyttötarkoitus<br>tuotanto- ja varastotila | Käyttötarkoitus yhtiöjärjestyksen mukaan.    |

Pinta-ala on ainoastaan arviomääräinen eivätkä myöhemmin ilmenevät suuremman poikkeamat todellisesta pinta-alasta oikeuta vuokralaista vuokran alentamiseen tai vuokranantajaa vuokran korottamiseen.

## 2. VUOKRANANTAJA

|   |   |
|---|---|
| Nimi<br>Rainer Senilä   | Y-tunnus<br>1138416-9                           |
| Osoite<br>c/o Suoraman Elementti Oy, Osuusmyllynkatu 5 A 2, 33700 Tampere | Yhteyshenkilö<br>Pertti Telkki                  |
| Puhelin<br>044 299 4119   | Sähköposti<br>perti.telkki@suoramanelementti.fi |
|   | Pankkiyhteys<br>OKOYFIHH FI53 5104 0020 1994 71 |

## 3. VUOKRALAINEN

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Nimi<br>Pirkanmaan hyvinvointialue                          | Y-tunnus<br>3221308-6           |
| Osoite<br>Biokatu 12, 33520 Tampere / PL 272, 33101 Tampere | Yhteyshenkilö<br>Mikko Alin     |
| Puhelin<br>044 472 2676                                     | Sähköposti<br>vuokraus@pirha.fi |

## 4. VUOKRA-AIKA

Määräaikainen sopimus on voimassa sovitun kauden ja päättyy ilman irtisanomista, ellei sopimuksesta muuta johdu tai toisin sovita. Toistaiseksi voimassaoleva sopimus on irtisanottavissa liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaan, ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.

Alkamispäivä  
1.5.2026

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.1.2028, jolloin irtisanottaessa vuokrasopimus päättyy kohdassa 5. sovitun irtisanomisajan perusteella aikaisintaan 30.4.2028.

## 5. IRTISANOMISAIKA

|   |                        |                   |
|---|------------------------|-------------------|
| Toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen irtisanomisaika on |                        |                   |
| 3 kk molemmin puolin                                      | kk vuokranantajalle ja | kk vuokralaiselle |

## 6. HALLINNAN LUOVUTUS, HUONEISTOON LIITTYVÄT VELVOLLISUUDET

Vuokralainen on tutustunut vuokrattavaan tilaan ja on todennut, että huoneisto on sellaisessa kunnossa, kuin huoneiston iän ja paikallisten olosuhteiden perusteella voidaan kohtuudella vaatia. Vuokralainen hyväksyy huoneiston laitteineen siinä kunnossa, kuin huoneisto on, ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti.

Hallinnan luovutuspäivä  
1.5.2026

Sopimussakko luovutuksen viivästyessä

Huoneiston ja sen laitteiden kunnossapidosta vastaa vuokralainen, joka vastaa myös omasta toiminnastaan johtuvista vaatimuksista ja korjauksista. Vuokranantajalla on oikeus teettää tavanomaisia korjauksia ja muutostöitä, ilmoitettuaan asiasta etukäteen vuokralaiselle. Jos huoneistoa ei ole voitu käyttää tai se ei ole ollut sopimuksen mukaisessa kunnossa, vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen tai vapautukseen vuokranmaksusta vain, jos syynä on vuokranantajan laiminlyönti.

- Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutoksia tai parannuksia huoneistossa ilman vuokranantajan lupaa.  
 Vuokralaisella on oikeus tehdä huoneistossa seuraavia muutoksia tai parannuksia: Katso kohta 11. Muut ehdot.

Muutostöissä on noudatettava viranomaisten ja kiinteistöyhtiön määräyksiä. Vuokranantajalle on varattava tilaisuus valvoa työn tekemistä. Muutokset tai parannukset on otettu huomioon vuokran määrässä eikä niitä hyvitetä erikseen.

Vuokralaisella ei ole oikeutta, mutta on velvollisuus vuokranantajan niin vaatiessa, poistaa tekemänsä muutokset huoneistosta vuokra-ajan päättyttyä, mikäli ei muuta kirjallisesti sovita.

Vuokralaisella ei ole oikeutta kiinnittää huoneiston ulkopuolelle kilpiä, mainosteippauksia tai muita laitteita ilman vuokranantajan ja kiinteistöyhtiön lupaa. Vuokra-ajan päättyttyä huoneisto luovutetaan normaali kulumisen huomioon ottaen vastaavassa kunnossa kuin se oli vuokrasuhteen alkaessa. Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan huoneistossa siivouksen ja tyhjentämään huoneiston omistamistaan laitteista ja kalusteista. Mikäli tilat vaativat tämän jälkeen puhdistamista tai korjaamista, on vuokranantajalle oikeus teettää tarvittavat työt vuokralaisen kustannuksella lukuun ottamatta luonnollisesta kulumisesta aiheutuvia töitä. Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättymishetken mennessä kustannuksellaan poistamaan huoneistosta kalusteensa, asentamansa koneet ja laitteet, valomainokset, teippaukset, kyltit yms. sekä korjaamaan niiden kiinnityksestä ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

## 7. VUOKRA JA MUUT KORVAUKSET

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Vuokra<br>2.000 €/kk + alv   |  |                                    |
| Peruste<br><input checked="" type="checkbox"/> Kiinteä <input type="checkbox"/> Muuttuva, sidonnaisuus   |  |                                    |
| Vuokranmaksu<br>1 kk   | Eräpäivä, LHV:n mukaan / muu<br>2. päivä | Viivästyskorke<br>korkolain mukaan |
| Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi ja vuokraan lisätään voimassaolevan lain mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokratiloja jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan käytettävissään olevin keinoin sen, että tilat säilyvät vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan palautettavan arvonlisäverovähennyksen määrän vuokranantajalle, jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan arvonlisäverovähennyksiä. Arvonlisäveron tarkistusvelvollisuus ei siirry vuokrasopimuksen päättyessä vuokranantajalle.  |  |                                    |
| Vuokralainen maksaa erikseen korvauksen / vastaa<br><input checked="" type="checkbox"/> Sähköstä: Huoneistossa on oma sähkömittari. Vuokralainen tekee oman sähkösopimuksen ja vastaan sähkönkulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.<br><input checked="" type="checkbox"/> Kuluttamastaan vedestä ja jätevedestä: Normaali varastotoiminnan vedenkulutus sisältyy vuokraan.<br><input checked="" type="checkbox"/> Autopaikoista: Vuokranantaja osoittaa vuokralaisen käyttöön autopaikat vuokrattavan hallilohkon edestä.<br><input type="checkbox"/> Muusta:<br><input checked="" type="checkbox"/> Korvaukseen lisätään voimassaolevan lain mukainen arvonlisävero <input type="checkbox"/> Arvonlisävero sisältyy korvaukseen |  |                                    |

## 8. VUOKRAN KOROTTAMINEN

|   |  |
|---|--|
| Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa. Korotettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien. Vuokranantajalla on oikeus vuokrasopimuksen mukaiseen vuokrantarkistukseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi ilmoitusta vuokrantarkistuksesta.  |  |
| Indeksi, johon vuokra sidotaan<br>Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi<br>Perusindeksiluku<br>Tarkistusajankohta<br>Tarkistusindeksikuukausi<br>Ensimmäinen tarkistus   | Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)<br>lokakuu 2025<br>2338<br>vuosittain tammikuu<br>lokakuu<br>tammikuu v. 2027 |
| Vuokraa korotetaan yllä mainittuina tarkistusajankohtina täysimääräisesti indeksipisteluvun nousua vastaavalla määrällä. Mikäli indeksipisteluku laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Vuokra korotetaan indeksin muutoksista huolimatta kuitenkin aina vähintään 2 % vuodessa. Perusindeksiä muutetaan vuokrantarkistuksen yhteydessä siten, että tarkistusindeksikuukauden indeksi muuttuu perusindeksiksi. |  |
| Viranomaisen myöhemmin mahdollisesti määräämät verot ja maksut lisätään vuokraan tästä riippumatta.   |  |
| Vuokranantajalla on oikeus korottaa 7. kohdassa mainittuja erilliskorvauksia<br><input type="checkbox"/> Kuten vuokraa <input checked="" type="checkbox"/> Kustannusten muutoksia vastaavasti   |  |

## 9. VAKUUS JA ENNAKKO

|  |
|--|
| Tämän sopimuksen yhteydessä ei ole toimitettu vuokravakuutta tai ennakkoa. |
|--|

## 10. SOPIMUKSEN SIIRTO-OIKEUS

|   |                                     |                                     |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa, liikkeen luovutustilanne mukaan lukien | Alivuokrata huoneistoa tai sen osaa | Edelleenvuokrata huoneistoa         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Siirtää vuokraoikeutta kolmannelle                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## 11. MUUT EHDOT

Roskien ja jätteiden säilytys vuokratiloissa ei ole sallittua. Vuokralainen voi viedä toimistokäytöstä syntyvän normaalin sekajätteen kiinteistöyhtiön jäteasiaan kiinteistöyhtiön antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Erikois- ja ongelmajätteiden (mm. pahvit, muovit, öljyt) käsittelystä, poiskuljetuksesta ja niistä syntyvistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan huoneistossa tai kiinteistössä olevan oman tai heidän hallussaan olevan kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden mm. vesi- ja palovahinkojen varalta. Vuokralainen vakuuttaa toimintansa riittävällä vastuuvakuutuksella koskien kiinteistölle, rakennukselle tai kolmannelle aiheutettua vahinkoa.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vaatimista muutostöistä.

Ajoneuvojen pesu ei ole sallittua vuokratilassa.

Vuokralainen on tietoinen, että tämän vuokrasopimuksen yhteydessä ei ole esitetty lain (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013) vaatimaa energiatodistusta.

Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan vuokrattavaan tilaan seuraavat muutostyöt ennen hallinnan luovutusta:

- 1) nosto-oven oviaukkoa levennetään ja aukkoon asennetaan uusi 4 m leveä sähkökäyttöinen nosto-ovi
- 2) sosiaalitoimien poistoilmavaihdon kanavapuhaltimen toimintakunto varmistetaan ja parannetaan puhaltimen äänen eristystä esim. lisäkoteloinnilla
- 3) alakerran kaksi huonetta yhdistetään purkamalla huoneiden välinen kevyt väliseinä
- 4) alakerran tiloista järjestetään hätäpoistumistie mahdollisuus ikkunan kautta
- 5) hallista sosiaalitoimien johtavaan käyntioveen asennetaan ovipumppu

Vuokralaisella on omalla kustannuksellaan oikeus toteuttaa seuraavat muutostyöt tiloihin:

- a) asentaa tiloihin rikosilmoitinjärjestelmä
- b) asentaa käyntioveen sähköinen kulunvalvontajärjestelmä
- c) asentaa hallitilaan paineilmakompressori ja tehdä tätä palvelevat kiinnitykset

## 12. SOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Muulta osin noudatetaan mitä laissa liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, LHVL) on säädetty.

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ON ALLEKIRJOITETTU SÄHKÖISESTI

Vuokranantaja  
Rainer Senilä

Vuokralainen  
Pirkanmaan hyvinvointialue

Rainer Senilä  
nimen selvitys

Ari Kulmala  
nimen selvitys