

Sopimus vuokratilojen muutostöistä/rakentamisesta (allekirjoitetaan vuokrasopimuksen kanssa samaan aikaan)

1. OSAPUOLET:

Vuokranantaja:	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt	
Osoite:	c/o eQ Rahastoyhtiö Oy Aleksanterinkatu 19, 5. krs 00100 Helsinki	Y-tunnus: 2473582-9
Kiinteistöyhtiö:	Kiinteistö Oy F-Medi	Kiinteistöyhtiö on kyseisen vuokrakohteen rakennuksen omistaja ja suorittaa muutostyöt omistukseensa.
Vuokralainen:	Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6

2. VUOKRASOPIMUS JA VUOKRAKOHDE, JOTA MUUTOSTYÖT KOSKEVAT:

Vuokrakohteen osoite: Biokatu 6, 33520 Tampere	Vuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän muutostyösopimuksen kanssa / Vuokrasopimuksen arvioitu allekirjoituspäivä: 15.10.2025
Vuokratut tilat, joita tämä sopimus koskee: F3-19	

3. PERUSTIEDOT:

3.1. Sopimuksen luonne:

x	Vuokrattavaan tilaan tehtävät tekniset muutostyöt
----------	---

Kaikissa tilanteissa tämä sopimus liittyy samassa yhteydessä tehtävään uuteen vuokrasopimukseen tai olemassa olevan vuokrasopimukseen tai sen muutokseen. Tässä soveltavien töiden avulla vuokrasopimuksella vuokrattu tila mukautetaan vastaamaan nimenomaisesti vuokralaisen oman liiketoiminnan tarpeita. Töiden tarve on peräisin vuokralaiselta, joka on arvioinut, että töiden jälkeen vuokrattavat tilat soveltuvat vuokralaisen harjoittamaan liiketoimintaan.

3.2. Tilojen käyttötarkoitus arvonlisäverotuksessa:

x	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään täysin arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokrakauden
	Vuokrattuja tiloja tullaan käyttämään <u>vain osittain</u> arvonlisäverolliseen liiketoimintaan koko vuokrakauden. Arvonlisäverollinen käyttöaste tulee olemaan vähintään %
	Vuokralainen EI tule käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolliseen liiketoimintaan

Mikäli vuokralainen ilmoittaa tässä, että vuokrattavia tiloja tullaan käyttämään arvonlisäverolliseen liiketoimintaan (joko kokonaan tai osittain), mutta näin ei tapahdukaan koko vuokrakauden ajan, vuokralainen vastaa tästä vuokranantajalle/kiinteistöyhtiölle aiheutuvista arvonlisäveron vähennysoikeuden menetyksistä ja mahdollisista verottajan määräämistä veroseuraamuksista, siltä osin kuin ne kohdistuvat vuokralaisen vuokrakaudelle.

3.3. Tarvittavat viranomaisluvut:

	Rakentaminen ei edellytä viranomaislupia
	Työt vaativat asemakaavan muutoksen tai ns. poikkeuslupan asemakaavan määräyksistä. Hakemisesta vastaa vuokranantaja kiinteistöyhtiön nimissä. ❖ Arvio lainvoimaisen kaavan/poikkeamispäätöksen ajankohdasta: ❖ Mahdollisuus aloittaa töitä ennen lainvoimaista kaavaa/poikkeamispäätöstä:
x	Työt vaativat rakennus- tai toimenpideluvan. Lupa haetaan kiinteistöyhtiön nimissä. ❖ Arvio luvan jättämisajankohdasta: 31.12.25 ❖ Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta: 1.3.2026 ❖ Luvan hakemisesta ja siihen tarvittavista suunnitelmista huolehtii: Vuokranantaja ❖ Lupakustannukset maksaa: Vuokranantaja Lupaan tarvittavan suunnittelun kustannukset maksaa: Vuokranantaja Yllä mainitut kustannukset jaetaan osapuolten kesken seuraavasti: -
	Vuokralaisen liiketoiminnan aloittaminen kohteessa vaatii viranomaislupan. Vuokralainen huolehtii itse luvan hakemisesta. Haettava lupa: ❖ Arvio lainvoimaisen luvan ajankohdasta: ❖ Aloitetaanko töitä vuokralaisen riskillä ennen lupaa: ❖ Vuokralaisen tulee toimittaa lisävaraus rakentamisen ajalle: Kyllä / Ei
	Vuokralainen tekee tilassa muutostöitä omalla kustannuksellaan. Vuokralaiselta saadun tiedon mukaan muutostyöt eivät edellytä rakennuslupaa. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että vuokralainen vastaa kaikista muutostöihin liittyvistä luvista kustannuksineen itse. Jos rakennustöiden aikana tarvitaan muita erillisiä lupia, niin vuokralainen vastaa myös niistä itse.
Muuta luvista sovittua:	

Siltä osin kuin viranomaislupia tarvitaan, kumpikin osapuoli sitoutuu kohtuullisin toimin edesauttamaan lupien saamista. Mikäli edellä kuvattuja tarvittavia viranomaislupia ei saada lainvoimaisena viimeistään **6 kk** sisällä edellä mainitusta arvioidusta ajankohdasta, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan mahdollisuuksista muuttaa kohtuullisesti suunnitelmia. Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen muutoksista, kummallakin osapuolella on oikeus päättää tämä sopimus ja tähän sopimukseen liittyvä vuokrasopimus (mikäli sen vuokra-aika ei ole vielä alkanut) ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään 60 vrk kuluessa siitä, kun kävi selväksi, että tarvittavia lupia ei saada. Kumpikin osapuoli vastaa omista siihen saakka

kertyneistä kustannuksista (tai niistä suunnittelu/työkustannuksista, jotka tässä sopimuksessa sovittu ko. osapuolelle), ellei töitä ole erikseen sovittu aloitettavaksi vuokralaisen riskillä, jossa tapauksessa vuokralainen vastaa vuokranantajalle syntyneistä kustannuksista täysimääräisesti. Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Mikäli rakennusvalvonta tai muu viranomainen/kunta edellyttää vähäisiä muutoksia tai täsmennyksiä haettuun lupaan/tehtäviin töihin, nämä vähäiset muutokset ja täsmennykset tehdään ilman, että niillä on vaikutusta tähän sopimukseen.

3.4. Suunnittelun tilanne:

X	Osapuolten vastuut on esitetty liitteenä 1 olevassa hankintarajataulukossa.
	Valmiit suunnitelmat töistä olemassa, ja ovat tämän sopimuksen liitteenä.
X	Alustavat suunnitelmat ovat pääosin valmiina. Alustavat suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä ❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta: 31.12.25 ❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii: Vuokranantaja ❖ Rakennus- ja taloteknisen suunnittelun kustannukset maksaa: Vuokranantaja. Vuokralainen vastaa konsepti- ja sisustussuunnittelusta. ❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne: Vuokralainen toimittaa 31.10.25 mennessä
	Suunnittelu on vasta alkuvaiheessa tai sitä ei ole vielä tehty ❖ Arvio lopullisen suunnittelun valmistumisen ajankohdasta: ❖ Lopullisesta suunnittelusta huolehtii: ❖ Suunnittelun kustannukset maksaa: ❖ Vuokralaisen antamien lähtötietojen tilanne:
	Vuokralainen vastaa suunnittelusta, muutostöistä ja kaikista projektin kustannuksista kokonaisuudessaan itse, eikä muutostöiden osalta ole siten laadittu erillistä hankintarajataulukkoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikki suunnitelmat tulee hyväksyttävä vuokranantajalla ennen töiden aloittamista. Lopulliset suunnitelmat tulee toimittaa vuokranantajalle viipymättä projektin päätyttyä.
Muuta sovittua:	

Kaikki rakenteisiin ja rakennuksen järjestelmiin tehtävät suunnitelmat tehdään kiinteistöosakeyhtiön nimissä ja sen lukuun.

3.5. Kustannuslaskennan tilanne:

	Kustannuslaskenta on valmis tai lähes valmis ja urakkahinnat on varmistettu
X	Alustava kustannuslaskenta on tehty, mutta rakentamisen hintaa ei ole vielä varmistettu, ja tällä on vaikutusta tähän sopimukseen*: ❖ Lopullisesta kustannuslaskennasta huolehtii ja sen lopputuloksesta ilmoittaa: Vuokranantaja ❖ Arvio lopullisen kustannuslaskennan ja rakentamisen hinnan ajankohdasta: 28.2.2026 ❖ Arvioitu kustannustaso: 3.625.000 EUR (+ALV) ❖ Maksimikustannustaso, johon vuokranantaja sitoutuu tällä sopimuksella: 4.170.000 EUR (+ALV) ❖ Vuokralainen vastaa Maksimikustannustason ylittävistä kustannuksista: Ei
	Vuokralainen vastaa kaikista muutostöihin ja projektiin liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan itse.
Muuta sovittua:	Mikäli urakkatarjoukset ylittävät 15 % kohteen alustavan kustannusarvion, molemmat osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan suunnitelmien muuttamisesta taloudellisemmin toteutettaviksi ja/tai neuvottelemaan uudelleen kustannusten jaosta budjetin ylittävältä osalta.

* Mikäli maksimikustannustaso ylittyy lopullisen rakentamisen hinnan varmistuessa, ja ellei yllä ole sovittu, että vuokralainen vastaa maksimikustannustason ylittävistä kustannuksista, osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan ratkaisuihin, joilla kustannustasoa voidaan laskea (esimerkiksi laatutason vähäinen heikentäminen, materiaalin vaihto jne.). Kumpikin osapuoli voi myös yksipuolisesti hyväksyä maksimikustannustason ylityksen omalta osaltaan. Elleivät osapuolet pääse yhteisymmärrykseen muutoksista, joiden avulla kustannustaso saadaan alle maksimikustannustason, kummallakin osapuolella on oikeus päättää tämä sopimus ja tähän sopimukseen liittyvä vuokrasopimus (mikäli rakentamista ei ole aloitettu ja mikäli vuokrasopimuksen vuokra-aika ei ole vielä alkanut) ilmoittamalla asiasta kirjallisesti toiselle osapuolelle. Kumpikin osapuoli vastaa omista siihen saakka kertyneistä kustannuksista (tai niistä suunnittelu/työkustannuksista, jotka tässä sopimuksessa sovittu ko. osapuolelle). Kumpikaan osapuoli ei ole oikeutettu muihin korvauksiin. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään 60 vrk kuluessa siitä, kun kävi selväksi, että sovittua maksimikustannustasoa ei pystytty alittamaan.

3.6. Yleisaikataulu ja valmistumisen tavoite:

1.3.2026	Vuokranantajan/kiinteistöyhtiön töiden aloittaminen (tavoite)
1.1.2027	Tavoite tilojen luovutukselle vuokralaiselle
1.12.2026	Vuokralaisen vastuulla olevien töiden (tai ellei töitä ole, niin kalustamisen) aloittaminen (tavoite)
	Muutostyöt on sovittu valmistuvaksi viimeistään 1.1.2027. Jos muutostyöt eivät ole valmistuneet edellä sovittuun päivämäärään mennessä, vuokranantajalla on oikeus saattaa keskeneräiset työt loppuun vuokranantajan määrittämässä laajuudessa huolimatta siitä, mitä yleisissä ehtoissa on sovittu aikataulun mahdollisesta siirtymisestä.
	Selvyydeksi todetaan, että osapuolet järjestävät yhteisen katselmuksen tiloissa muutostöiden valmistuttua töiden laadun varmistamiseksi. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja.
Muuta aikataulusta sovittua:	Valmistuminen ja tilojen luovutuspäivä on arvio. Vuokranantaja ilmoittaa varsinaisen luovutuspäivän vuokralaiselle kirjallisesti viimeistään 60 päivää ennen arvioitua luovutuspäivää. Varsinainen luovutuspäivä vahvistetaan hallinnanluovutuspöytäkirjassa. Mikäli kuitenkin varsinainen luovutuspäivä on arvioitu luovutuspäivä, ei luovutuspäivää vahvisteta erikseen kirjallisesti etukäteen tai hallinnanluovutuspöytäkirjassa.

Kumpikin osapuoli pyrkii kohtuullisin toimin siihen, että yllä mainittu aikataulu saavutetaan. Mikäli aikataulu muuttuu osapuolista riippumattomista syistä, osapuolet sitoutuvat informoimaan toista osapuolta muutoksista ja osapuolet neuvottelevat hyvässä hengessä aikataulumuutoksen aiheuttamista muutostarpeista.

4. SOVITUT TYÖT JA KUSTANNUSVASTUU:

Osapuolet ovat sopineet vuokrattaviin tiloihin suoritettavista muutoksista, jotka on sovittu alla tarkemmin.
A: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa seuraavat työt kustannuksellaan: Tilan muuttamiseksi Oikomishoidon osaamiskeskuksen käyttöön on laadittu arkkitehtisuunnitelma (Raami Arkkitehdit 28.4.2025, Liite 2),

jonka mukaan muutostöistä on Toteco Oy:n toimesta laadittu alustava kustannusarvio (Liite 3). Muutostöiden kustannusarvio on 3.625.000 € (alv 0 %).

Vuokranantajan osuus muutostöiden kokonaiskustannuksista on 885.000,00 € toteutuneiden kokonaiskustannusten jäädessä alle 3 625 000 €.

A: Kustannuksista tarkemmin sovittua (jos on): **885.000 €**

A: *Tarvittaessa*: tarkempi arvioitu aikataulu:

B: Vuokranantaja ja kiinteistöyhtiö suorittaa seuraavat työt vuokralaisen lisäkustannuksella TAI vaikuttaen sovittuun vuokraan

Vuokralaisen osuus on jäljelle jäävä osuus kokonaiskustannuksista, kuitenkin maksimissaan 2.740.000 € (alv 0 %). Mikäli lopullinen muutostyökustannus ylittää alustavan kustannusarvion summan 3.625.000 €, vastaa yli menevistä kustannuksista Vuokranantaja.

B: Kustannusten arvioitu määrä: **2.740.000 €**

Vuokranantajan suorittamien tämän sopimuksen kohdan B mukaisten töiden maksaminen:

- ☒ Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset takaisin investointivuokrana 100%:sti maksuaikataulukon mukaan (7 % p.a. korko), kts. liite
- ☐ Vuokralainen maksaa toteutuneet kustannukset kerralla laskun perusteella, maksuaika 14 vrk

B: Arvioitu aikataulu: **Investointivuokran maksuaika 10 vuotta**

C: Vuokralainen suorittaa seuraavat työt kustannuksellaan (jos on):

Vuokralainen tekee vuokralaisen vastuulle kuuluvat esim. kone- ja laitehankinnat ja niiden asennukset omissa nimissään, omalla vastuullaan ja omalla kustannuksellaan. Kyseiset hankinnat ovat vuokralaisen omaisuutta. Hankinnat ja asennukset toteutetaan vuokranantajan ja urakoitsijan kanssa sovittavassa aikataulussa siten, ettei niistä aiheudu haittaa rakennustöille, kiinteistölle tai kiinteistön muulle käytölle. Vuokralainen vastaa omien hankintojensa osalta siitä, että niistä ei aiheudu vuokranantajaa kohtaan mitään vaatimuksia viranomaisten, kiinteistön muiden vuokralaisten tai kolmansien taholta. Vuokralainen vastaa lähtökohtaisesti kaikista oman liiketoimintansa ja/tai konseptinsa edellyttämistä hankinnoista ja asennuksista. Mikäli A ja B kohdassa ei ole nimenomaisesti sovittu jostain työstä, jonka vuokranantaja tai kiinteistöyhtiö suorittaa kustannuksellaan, kuuluu kustannus vuokralaiselle.

C: Arvioitu aikataulu: Sovitaan erikseen

Tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen mahdollisesti esille tulevien lisä- ja muutostöiden tilaaminen käsitellään ja hyväksytään osapuolten kesken kirjallisesti erikseen. Mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista ja aikatauluvaikutuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen maksaa erillisellä laskulla kaikki sopimuksen allekirjoituksen jälkeen vuokralaisen pyynnöstä tehtävät lisä- ja muutostyöt, joista aiheutuu lisäkustannuksia vuokranantajalle ja jotka vuokranantaja on hyväksynyt. Vuokranantaja suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti vuokralaisen edellyttämiin lisä- ja muutostöihin ja sitoutuu parhaan kykynsä mukaan myötävaikuttamaan niiden toteuttamiseen alkuperäisen rakentamisaikataulun puitteissa.

Vuokralaisen mahdollisesti esittämien lisätöiden ja muutosten vaikutus rakennustöiden aikatauluun arvioidaan aina kunkin lisätyö- tai muutospynnön osalta erikseen. Mikäli rakennustyöt viivästyvät vuokralaisen esittämien lisätöiden tai muutosten johdosta, viivästyksellä ei ole vaikutusta vuokranmaksun ja vuokralaisen muiden vuokrasopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien alkamisajankohtaan. Vastaavasti, jos rakennustyöt viivästyvät vuokralaisen vastuulla olevan suunnittelun tai vuokralaisen päättämien suunnitteluratkaisujen johdosta, viivästyksellä ei ole vaikutusta vuokranmaksun ja vuokralaisen muiden vuokrasopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien alkamisajankohtaan.

Osapuolet sopivat, että vuokrakohde voidaan luovuttaa osittain vuokralaisen käyttöön (kerroksittain tai muuten tilakokonaisuuksittain) osapuolten kesken erikseen sovittavalla tavalla. Mikäli vuokrakohteesta vain osa luovutetaan vuokralaisen käyttöön, tulee vuokralaisen vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus osaluovutetun tilan osalta voimaan luovutuspäivästä alkaen. Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa vasta, kun vuokrakohde on kokonaisuudessaan luovutettu vuokralaisen hallintaan muutostöiden jälkeen.

5. MUUTA SOVITTUA:

Kohteen muutostyöurakat kilpailutetaan kohteen suunnittelun valmistuttua. Mikäli urakkatarjoukset ylittävät 15 % kohteen alustavan kustannusarvion, molemmat osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan suunnitelmien muuttamisesta taloudellisemmin toteutettaviksi ja/tai neuvottelemaan uudelleen kustannusten jaosta budjetin ylittävältä osalta.

Lopullinen muutostyökustannus ja investointivuokran määrä tarkistetaan muutostöiden ja taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua.

6. LIITTEET:

Tähän sopimukseen kuuluvat erottamattomana osana tämän sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

- Liite 1 – Maksuerätaulukko
Liite 2 – Alustavat pohjakuvat (Raami Arkkitehdit 28.4.2025)
Liite 3 – Alustava kustannusarvio (Toteco 17.6.2025)

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

7. YLEISET EHDOT (TÄYDENTÄEN VUOKRASOPIMUKSEN EHTOJA):

Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä varmistamaan, että tämän sopimuksen mukainen lopputulos saavutetaan.

Vuokrasopimuksen mukaisen vakuuden toimittaminen:

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu vuokravakuudesta, vuokralaisen tulee toimittaa vuokravakuus vuokranantajalle ennen kuin mitään tämän sopimuksen mukaisia rakennustöitä aloitetaan. Mikäli tässä sopimuksessa on sovittu rakentamisen aikaisesta vakuudesta, tulee vuokralaisen toimittaa ko. vakuus vuokranantajalle ennen kuin mitään tämän sopimuksen mukaisia rakennustöitä aloitetaan. Vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista, joita vuokranantajalle tai kiinteistöyhtiölle aiheutuu rakennustöiden viivästyksestä ja selvytyden vuoksi todetaan, että vuokralainen ei ole oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta tai saamaan korvauksia hallinnanluovutuksen viivästyisestä, mikäli viivästys johtuu vuokralaisesta.

Vuokralaisen vastuulla olevien lähtötietojen toimittaminen:

Mikäli ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista vuokralaisen toimittamat lähtötiedot tai vaatimukset muuttuvat, vastaa vuokralainen niistä aiheutuvista lisäkustannuksista. Osapuolet pyrkivät kuitenkin keskustelemaan tarkoituksenmukaisista tavoista huomioida muuttuneet tarpeet. Vuokralaisen tulee lisäksi toimittaa viipymättä vuokranantajan edustajalle vuokranantajan tarvitsemat mahdolliset muutostöiden tekemiselle tarpeelliset tarkennukset lähtötietoihin. Mikäli vuokralaisen vastuulla olevien lähtötietojen toimittaminen viivästyy tai ne ovat olleet virheellisiä tai ne muuttuvat muutostöiden aikana, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista lisäkustannuksista. Vuokralainen hyväksyy, että lähtötietojen viivästyminen, virheellisyys tai myöhemmät muutokset oletettavasti myös viivästyttävät sovittua aikataulua, eikä vuokralainen ole oikeutettu purkamaan vuokrasopimusta tai saamaan korvauksia hallinnanluovutuksen viivästyisestä, mikäli viivästys johtuu vuokralaisesta. Mikäli vuokralainen tekee työt kustannuksellaan, ei vuokranantaja vastaa suunnitelmien tai pohjakuvien toteutettavuudesta.

Kustannusten tarkistaminen:

Niiden töiden osalta, jotka vuokranantaja suorittaa vuokralaisen kustannuksella, on vuokralaisella oikeus saada töiden valmistumisen jälkeen tarvittava kustannuserittely ja sen tositteet kustannusten tarkistamiseksi.

Aikataulu:

Sopimuksessa sovittu aikataulu on osapuolten paras käsitys muutostöiden aikataulusta sopimuksen allekirjoittamishetkellä, mutta aikataulu voi muuttua suunnittelun edetessä tai itse muutostöiden suorittamisen aikana mm. ulkoisten tekijöiden seurauksena. Lisäksi osapuolet tiedostavat, että rakennusalan yleisissä YSE-ehdoissa määritellään erilaisia seikkoja, jotka voivat oikeuttaa urakoitsijan saamaan pidennystä jo sovittuunkin urakka-aikaan, ja tällaiset viivästyksistä automaattisesti siirtävät ilman seuraamuksia aikataulua myös tämän sopimuksen alla vastaavasti.

Töiden suorittaminen (kaikki työt):

Kaikki muutostyöt on suoritettava tämän sopimuksen mukaisesti, ammattimaisesti ja lainsäädännön ja viranomaisten asettamien vaatimusten mukaisesti ja noudattaen hyvää rakennustapaa. Mikäli muutostöiden laatutasoa (tai muita määrittelyjä) ei ole erikseen tarkasti kirjallisesti sovittu, sovelletaan peruslaatu- ja laatutasoa vastaavaa laatutasoa kuin mikä kyseisessä kiinteistökohteessa on ennen muutostöiden aloittamista. Töidenaikainen suojaus ja turvallisuusseikat tulee järjestää tarvittavassa laajuudessa. Tässä sopimuksessa "muutostyöt" käsittävät varsinaisten rakennustöiden lisäksi mm. suunnittelun, lupaprosessit, valvonnan ja kaikki muut itse rakentamistöihin kiinteästi liittyvät toimet.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vuokran vapautukseen tai muuhun korvaukseen sovittujen muutostöiden ajalta.

Töiden suorittaminen (lisäehdot vuokralaisen suorittamille töille):

Vuokralaisen on dokumentoitava mahdollisesti vastuullensa kuuluvat työt asianmukaisesti ja toimitettava dokumentaatio vuokranantajalle tai sen edustajalle sähköisessä muodossa. Vuokralainen vastaa siitä, että se suorittaa sen vastuulla olevat muutostyöt siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vahinkoa vuokranantajalle, kiinteistökohteen muille käyttäjille tai kolmansille osapuolille. Mikäli vuokralaisen suorittamista töistä johtuen muut kiinteistökohteen vuokralaiset olisivat sopimusperusteisesti ja/tai suoraan lain perusteella oikeutettuja vuokranalennukseen tai muihin korvauksiin, näistä korvauksista vastaa vuokralainen. Vuokranantajalla on oikeus valvoa vuokralaisen vastuulla olevien töiden suorittamista kustannuksellaan. Vuokranantaja nimeää projektiin kiinteistön edunvalvojan, mutta se ei poista vuokralaisen velvollisuutta valvoa projektia asianmukaisesti. Edunvalvojalle toimitetaan projektin lopuksi kaikki projektiin liittyvä dokumentaatio. Kaikki muutostyösuunnitelmat on hyväksyttävä kirjallisesti kiinteistön edunvalvojalla, ennen muutostöiden aloittamista.

Vuokralainen on yksin vastuussa siitä, että Vuokralaisen suunnittelemat muutostyöt ovat toteutettavissa olemassa olevaan tilaan ja kiinteistöön suunnitelman mukaisesti, ja Vuokralainen ottaa täysimääräisen vastuun mahdollisista kustannuksista, jotka syntyvät tarpeesta mukauttaa suunnitelmaa selvittämättä olevien taikka myöhemmässä vaiheessa selviävien seikkojen myötä. Mikäli myöhemmin ilmenee korjaustarvetta muutostyön takia, sitoutuu Vuokralainen korjaamaan asian kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa täysimääräisesti myös mahdollisista kohteen yleisissä/julkisissa ja muiden vuokralaisten tiloissa tehtävistä töistä. Tilojen talotekniikkaan tehtävät muutokset eivät saa vaikuttaa heikentävästi kiinteistön muiden tilojen olosuhteisiin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ilmanvaihtoon, jäähdytykseen ja lämmitykseen.

Melua tuottavat työvaiheet on suoritettava kiinteistön ohjeistuksen mukaisesti ja kohteen muita vuokralaisia huomioiden. Kaikki vuokralaisen tilaan lisäämät tekniset asennukset ja järjestelmät ovat vuokralaisen ylläpito-, korjaus-, huolto- ja uusimisvastuulla. Vuokralainen vastaa, että lain asettamat paloturvallisuuden vaatimukset täyttyvät. Vuokralainen vastaa lisäksi poistumistiesuunnitelman päivittämisestä kustannuksellaan sekä sitoutuu toimittamaan vuokranantajalle ajantasaisen poistumistiesuunnitelman, jossa vuokralaisen suorittamat tilamuutokset ovat huomioituna.

Kun vuokralainen tekee muutostöitä olemassa olevassa tilassa, selvydeksi todetaan, että vuokranmaksu- ja muut vuokrasopimuksen vastuut ja velvoitteet säilyvät myös koko muutostöiden ajan.

Mikäli vuokrattuun tilaan asennetaan laitteita ja/tai koneita, joilla on erityisominaisuuksia ja/tai -vaatimuksia (esim. kantavuus ym.), niin vuokralainen vastaa siitä, että kohteen rakenteiden ominaisuudet soveltuvat laitteiden ja koneiden asentamiselle, eikä heikennä myöskään muiden tilojen ja/tai alueiden käytettävyyttä. Vuokralainen varmistaa ja tarvittaessa huomioi rakentamisessa, asentamisessa ja käytönaikana, että laitteiden ja/tai koneiden käyttö ei häiritse muita vuokralaisia ja/tai tiloja. Selvydeksi todetaan, että mikäli asennukseen liittyy erityisvaatimuksia, niin vuokralaisen tulee töitä suorittaessaan noudattaa hyvää rakennustapaa ja erityistä huolellisuutta.

Ennallistaminen:

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen sitoutuu purkamaan koneet ja laitteet tiloista ja ennallistamaan tilat ja muut rakenteet omalla kustannuksellaan vuokrasopimuksessa viitattuun hallinnanluovutuksen laatutason huomioiden normaali kuluminen.

Työturvallisuus ja tilaajan vastuut:

Vuokralaisen teettäessä rakennustöitä vuokrakauden aikana tulee vuokralaisen huolehtia, että rakennustyöissä noudatetaan voimassa olevia työturvallisuuteen liittyviä lakeja ja määräyksiä. Rakennustyön tilaajalla on velvollisuus antaa urakkatiedot Verohallintoon.

- Vuokralainen vastaa muutostöiden ja asennusten ja urakoitsijoiden osalta työturvallisuudesta.
- Vuokralainen vastaa työnjohdosta.
- Kaikilla työntekijöillä tulee olla voimassa oleva työturvallisuuskortti ja Valtti-kortti. Työntekijöiden tulee aina käyttää työmaalla määräysten mukaisia suojavarusteita.
- Vuokralaisen tulee huolehtia, että töille on otettu rakennus- ja asennustyövakuutus ja että vuokralaisen omat ja vuokralaiseen sopimussuhteessa olevien työntekijät on asianmukaisesti vakuutettu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ei toimi muutostöiden osalta tilaajana milään osin. Kaikki tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet ovat vuokralaisen vastuulla.

Lisäksi vuokralainen sitoutuu rakennustöitä tilatessaan noudattamaan vuokranantajan Code of Conduct -toimintaohjeita (liite) tai vähintään samantasoisia omia ohjeitaan.

Omistusoikeus:

Kaikki tässä sovitut muutostyöt jäävät vuokranantajan tai kiinteistöyhtiön omaisuudeksi vuokrasopimuksen päättyessä pois lukien sellaiset vuokralaisen itse tekemät muutostyöt, jotka katsotaan selkeästi irtaimistoksi (esimerkiksi liikuteltavat tilat ja huonekalut ja laitteet, jotka voidaan irrottaa ilman erityisiä työkaluja). Osapuolet nimenomaisesti toteavat, ettei tässä sopimuksessa sovitut vuokralaisen suorittamat muutostyöt nosta huoneiston arvoa eikä vuokralaisella ole oikeutta korvaukseen muutostöiden johdosta.

Suhde vuokrasopimukseen:

Tähän sopimukseen sovelletaan osapuolten välistä vuokrasopimusta, ellei tässä sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu. Mikäli osapuolten välinen vuokrasopimus päättyy mistä tahansa syystä, tämä sopimus purkautuu automaattisesti samassa hetkessä, elleivät osapuolet toisin sovi. Selvyydeksi todetaan, että mikäli vuokrasopimus purkautuu sen johdosta, että vuokralainen ei ole toimittanut vuokrasopimuksen mukaista vuokravakuutta sovitussa ajassa tai vuokralainen muutoin olennaisesti rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja, vastaa vuokralainen tämän sopimuksen mukaisista (itselleen ja) vuokranantajalle koituvista kustannuksista siltä osin kuin ne ovat jo toteutuneet tai tulevat toteutumaan sitovien sopimusten perusteella (esimerkiksi solmitun urakkasopimuksen perusteella).

Voimassaolo:

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kumpikin osapuoli on sen allekirjoittanut. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti sopien. Mahdolliset riidat ratkaistaan vuokrasopimuksen riidanratkaisuehdon mukaisesti, ja ellei sellaista ole, Helsingin käräjäoikeudessa.

8. ALLEKIRJOITUKSET:

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän sopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Tämä sopimus allekirjoitetaan vain sähköisesti. Vuokranantajan puolesta ja sen lukuun sopimuksen allekirjoittaa eQ Rahastoyhtiö Oy, jota edustaa kaksi ko. yhtiön edustamisoikeutettua henkilöä yhdessä.

Vuokralainen

Ari Kulmala

Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto

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

Aleksi Keskinen
Kiinteistökohteen vastaava

Katja Holmström
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

Marjaana Berger
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy