

ALIVUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja	Pirkanmaan hyvinvointialue ("Pirha")	Y-tunnus	3221308-6
	Osoite PL 272, 33101 Tampere		
	Yhteyshenkilö, puhelin ja sähköposti toimitilapäällikkö Juhapekka Hirvimäki, p. 040 833 8387, vuokraus@pirha.fi		
Vuokralainen	Pirkanmaan Voimia Oy ("Voimia")	Y-tunnus	2938704-2
	Osoite Hatanpään valtatie 30, 33100 Tampere	Laskustiedot: OVT-tunnus: 0037293870422190 Välittäjä-tunnus, CGI: 003703575029	
	Yhteyshenkilö, puhelin ja sähköposti Kehitysjohdaja Perttu Ylinen, p. 040 806 3667, perttu.ylinen@voimia.fi		

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Pirkanmaan hyvinvointialue on vuokrannut Pirkkalan kunnalta 1.1.2023 alkaneella päävuokrasopimuksella osoitteessa Lehtimäentie 2 C, 33960 Pirkkala sijaitsevasta rakennuksesta tilaa 4515 m². Päävuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 asti. Pirhalla on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Tällä alivuokrasopimuksella sovitaan ehdoista, joilla Pirha vuokraa Voimialle 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. SOPIMUKSEN KOHDE

Kiinteistö ja osoite Vanhustyön keskus Pirkankoivu Lehtimäentie 2 C, 33960 Pirkkala	Pinta-ala noin 189,3 m ²
Vuokrauskohteen käyttötarkoitus Ateriapalvelut	Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

4. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen voimassaolo <input checked="" type="checkbox"/> Määräajan	Sopimus alkaa 1.1.2023	Sopimus päättyy 31.12.2025	Vuokranmaksu alkaa 1.1.2023
---	---------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Sopimuksen lisätiedot

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle, mikäli päävuokrasopimuksen optiokautta käytetään, jolloin tämän vuokrasopimuksen voimassa oloa jatketaan vastaavasti.

Määräaikainen vuokrasopimus on irtisanottavissa sekä vuokranantajan että vuokralaisen toimesta ennen vuokra-ajan päättymistä, jos Pirkanmaan hyvinvointialueen tarvitsema ateriapalvelutarve kiinteistössä lakkaa tai oleellisesti vähenee, jonka seurauksena kannattavan liiketoiminnan edellytykset oleellisesti heikkenevät. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisessa ennen määräaikaisen vuokra-ajan päättymistä noudatetaan neljän (4) kuukauden irtisanomisaikaa.

5. VUOKRA

5.1 Vuokra

Vuokra (alv 0 %) 3819,88 euroa/kk	Vuokra (sis alv 24 %) 4736,66 euroa/kk	Vuokra (alv) 916,77 euroa/kk
Viivästymiskorko Korkolain mukainen	Vuokranmaksu jakso 1 kk	Eräpäivä kuukauden 5. päivään mennessä laskua vastaan.

Arvonlisävero

Kiinteistön omistaja on hakeutunut kiinteistön vuokraamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokratut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat vuokralaisen em. velvoitteen rikkomisesta tai siitä, että vuokralainen sopimuksellaan tai muutoin aiheuttaa vuokranantajalle tai luovutusketjun muulle taholle velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Kaikkiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin maksuihin lisätään aina kulloinkin arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan Vuokranantajalle kirjallisesti tai sähköpostilla arvonlisäverovelvollisuuden muuttumisesta vähintään 6 kuukautta ennen muutoksen tekemistä. Vuokranantaja sitoutuu tekemään arvonlisäverotusasetuksen muutokseen liittyvät arvonlisäverotuksen muutostoimenpiteet.

5.2 Vuokran tarkistus

Vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi 1951:10	Elinkustannusindeksin perusluku 2022:10 (2211)	Tarkastusajankohta Tammikuu, lokakuun indeksi mukaan
---	---	---

ALIVUOKRASOPIMUS

Vuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuussa 1.1.2024 alkaen elinkustannusindeksin mukaan. Jos indeksi laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Mikäli vuokranantajan kustannukset valtion, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteitten takia nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä.

5.3 VAKUUS

Ei vakuutta.

6. 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 Tiloissa edellyttää. Vuokralaisen tulee noudattaa kaikkia lakeja ja määräyksiä, jotka koskevat Vuokralaista Tilojen käyttäjänä, mukaan lukien sähkö- ja paloturvallisuusmääräyksiä sekä terveys- ja ympäristömääräyksiä, sekä kaikkia Vuokranantajan 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 sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä. Vuokralaisen tulee itse omalla kustannuksellaan huolehtia toimintansa vaativista erillisjärjestelmistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Pirkanmaan hyvinvointialueelle on siirtynyt 1 päivänä tammikuuta 2023 sen järjestämisvastuulle kuuluvaan toimintaan liittyvä irtaimisto (laki 616/2021 23 §). Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Pirkanmaan Voimia Oy:n välisen liiketoiminnan kauppakirjan kohdan 1.1. mukaisesti em. irtaimisto on siirtynyt Pirkanmaan Voimia Oy:lle.

Vuokralainen vastaa omien tavanomaisten jätteidensä poiskuljetuksesta kiinteistön jäteastioihin sekä toiminnastaan aiheutuvien 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 vuokrasopimuksen päättyessä siivottuna ja samassa kunnossa, kun luovutushetkellä, pois lukien luonnollinen kuluma, ellei muutoksien yhteydessä ole erikseen muuta kirjallisesti sovittu. Vuokrasuhteen päätyttyä vuokratuissa tiloissa pidetään katselmus. 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 kohdassa mainitut velvoitteet, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

7. MUUT EHDOT

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

Vuokraan ei sisälly mm. tilojen puhtaanapito eikä erillisveloitettavat tilaustyöt.

Vuokralaisen vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä välittömistä vahingoista on viisi (5) miljoonaa euroa.

Muutokset sopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

8. 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.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimieleisyydet 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.

10. SOPIMUSKAPPALEET, 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

ALIVUOKRASOPIMUS

ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleanto-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.

Vuokranantaja
Pirkanmaan hyvinvointialue

Vuokralainen
Pirkanmaan Voimia Oy

_____._____._____.
Petri Laurikka
kiinteistöjohtaja

_____._____._____.
Tarja Alatalo
Liiketoimintajohtaja

11. LIITTEET

1. Vastuunjakotaulukko
2. Pohjakuva

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