

1. OSAPUOLET

LUONNOS

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	Biokatu 10, 33520 Tampere		
Laskutustapa	Verkkolasku: ☒	Sähköposti:	☐
Sopimuksen yhteyshenkilö	Ari Kulmala		
Sähköposti	ari.kulmala@pirha.fi	Puhelin	
Kohteen yhteyshenkilö	Juhapekka Hirvimäki		
Sähköposti	juhapekka.hirvimaki@pirha.fi	Puhelin	
Vuokranantaja ei saa lähettää tiedotteita vuokralaiselle ☐			
Vuokranantaja ei saa lähettää tyytyväisyyskyselyä vuokralaiselle ☐			

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kohde	Kiinteistö Oy Tampereen Biokatu 12		
Kohteen nimi		Osoite	Biokatu 12, 33520 Tampere
Vuokrattavat tilat	Vuokrattava tila F7-1 esitetty pohjakuvaliitteessä.	Tilojen pääasiallinen käyttötarkoitus	Toimisto
Konseptikuvaus			
Vuokrattavien tilojen pinta-ala yhteensä noin (ei tarkistusmitattu), Vuokrattava tila ja niiden m² esitetty pohjakuvaliitteessä (joka on määräävä).		472,0 m ²	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimus voimassa	Vuokrakauden alkamispäivä, hallinto-oikeuden luovutus- ja maksuvelvollisuuden alkamispäivä	Päätymispäivä
Toistaiseksi	1.1.2026	
Vuokranantajan irtisanoessa irtisanomisaika on 6 kuukautta. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä. Vuokralainen on ottanut huomioon sopimusta tehtäessä, että vuokranantaja voi liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) mukaisin perustein aina irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen (esimerkkeinä mm. kiinteistökehityshanke, kiinteistön ilmeen muutos, kiinteistön liiketoimintasuunnitelman muutos jne.). Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen poismuuttopäivä on vuokrasopimuksen päätymispäivä.		Vuokralaisen irtisanoessa irtisanomisaika on 6 kuukautta. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä.
Voimassaolon lisätieto: Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.12.2028, jonka jälkeen kunkin kuukauden viimeinen päivä. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen päätymispäivä on siten 30.6.2029.		

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)	7.986,57 €
B) YLLÄPITOVUOKRA	
Arvio vuokrattujen tilojen ylläpitoluokasta per vuokrattu m ² Veroton/kk per vuokrattu m ² (arvio sopimuksen allekirjoitushetkellä, joka muuttuu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisella tavalla; ALV lisätään, jos soveltuu, ks. alla):	
Vuokralaisen toiminta kokonaan arvonlisäverollista: 5,56 €/kk/m ² (arvio vuodelle 2025)	Arvio ylläpitoluokasta sopimuksen allekirjoitushetkellä: 2.625,18 €
Arvio vuokrasta yhteensä sopimuksen alkutilanteessa, ilman ALV:a (pois lukien mahdollinen muutostyökustannuksiin perustuva investointivuokra): Mahdolliset vuokran lisäksi maksettavat muutostyökorvaukset yms. on esitetty kohdassa 7	10.611,57 €/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).
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 määrätymisestä 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.	

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 2025
Tarkistuksen lisätieto	-
Ensimmäinen tarkistus	1.1.2027
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)	☒		☐	☐	☐	
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	Ei

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

9. MUUT EHDOT

Vuokralainen on hallinnut vuokrattavia tiloja 20.3.2019 allekirjoitetun vuokrasopimuksen (mahdollisine muutoksineen ja lisäyksineen) mukaisesti yhtäjaksoisesti tämän sopimuksen alkamiseen asti. Vuokralainen ottaa vuokrattavat tilat vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat eikä kummallakaan osapuolella ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan kyseisestä vuokrasopimuksesta. Tämä vuokrasopimus ei vapauta vuokralaista mistään vanhan vuokrasopimuksen mukaisista täyttämättömistä velvoitteista, jotka ovat syntyneet ennen tämän vuokrasopimuksen alkamispäivää. Vuokralainen on siten vastuussa muun muassa siitä, että kaikki maksamattomat vuokrat ml. ylläpitovuokran tasaukset maksetaan vanhan vuokrasopimuksen mukaisesti ja että vuokratiloja on ylläpidetty ja hoidettu moitteettomasti. Vuokratilat tulee tämän vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättyessä luovuttaa tämän vuokrasopimuksen alkamispäivän kunnan mukaisina (lukuun ottamatta normaalia kulumista).

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

Sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi, vasta sen jälkeen, kun Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet ja vuokralaisen sopimusta koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

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#>

<#DD.Vuokralaisen allekirjoittaja 1.1#>

Ari Kulmala

Vuokranantajana toimiva erikoissijoitusrahasto

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

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 1.1#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 1.1#>

Aleksi Keskinen
Kiinteistökohteen vastaava

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 2.1#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 2.1#>

Katja Holmström
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy

<#DS.eQ:n allekirjoittaja 2.2#>

<#DD.eQ:n allekirjoittaja 2.2#>

Marjaana Berger
edustamisoikeutettu
eQ Rahastoyhtiö Oy