

# VUOKRASOPIMUS

## 1 VUOKRANANTAJA

Lujatalo Oy  
y-tunnus 0172688-2  
Sokerilinnantie 11 B, 02600 Espoo

Markus Peltonen  
044 585 2526  
markus.peltonen@luja.fi

Vuokranmaksutili:

## 2 VUOKRALAINEN

Pirkanmaan hyvinvointialue  
y-tunnus 3221308-6

Ari Kulmala  
044 472 9763  
ari.kulmala@pirha.fi

## 3 VUOKRAKOHDE

Vuokrakohteen sijainti:

Tampereen kaupungin Lakalaivan kaupunginosaan asemakaavakartan 8628 mukaiselle korttelille 6035 rakennettavasta Peltolammin Liikekeskuksesta (liikekeskuksen tontti ja rakennus jäljempänä ”Liikekeskus”) alla määritellyt tilat (liite 1):

- Liikekeskuksen tilat 2-krs. yhteensä 2.030 h-m<sup>2</sup>
- Autopaikkoja 16 (13+3) kpl

Vuokrakohde on tarkemmin kuvattu liitteissä 1 ja 2. Liitteessä 1 on esitetty vuokra-alue ja se rakennetaan liitteissä 2 kuvattuun tasoon.

Vuokrattujen tilojen pinta-ala tarkistetaan osapuolten yhteisesti hyväksymän tahon toimesta mittaamalla ja määrittämällä vuokrattujen tilojen huoneistoala RT 12-11055 mukaisin laskentaperustein arkkitehdin työpiirustuksista ennen tilojen hallinnan luovutusta. Vuokra maksetaan lopullisten pinta-alojen mukaisesti. Vuokralaisen maksettava vuokra lasketaan kertomalla tarkennettu pinta-ala vuosivuokrien yksikköhinnoilla. Lopullisten pinta-alojen mukainen vuokralaskelma lähetetään vuokralaiselle ennen vuokra-ajan alkamista.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa rakennuksen julkisivuihin ja sisäisiin Liikekeskuksen käytäviin kiinteistöyhtiön mainosohjeistuksen mukaisesti ja osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla valomainos- ja muuta mainosmateriaalia.

#### **4 VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS**

Vuokralainen vuokraa kohteen käytettäväksi sosiaali- ja terveydenhuollon ja sitä välittömästi tukevan toiminnan tiloina.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan yllä määriteltä toimintaa. Kuvatuista toiminnoista ei saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkistamiseksi.

Jos vuokralaisen menettelytavat tai liiketoimintaperiaatteet ovat hyvän tavan vastaisia, tai jos vuokralainen ei ole toimittanut edellä mainittuja tietoja asetetussa määräajassa tai vuokranantajalla on perusteltu syy epäillä tietojen todenperäisyyttä, eikä vuokralainen ole annetun kirjallisen varoituksen saatuaan välittömästi toiminut sopimusvelvoitteidensa mukaisesti, on vuokranantajalla liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 48 § 1 momentin 7-kohdassa mainittu oikeus purkaa sopimus.

Vuokralaisen on hankittava tiloissa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvut ja noudatettava niiden ehtoja. Jos vuokralaisen tiloissa harjoittaman toiminnan vuoksi tulee vuokranantajalle viranomaisten taholta sanktioita tai velvoitteita, on vuokralainen velvollinen korvaamaan näistä aiheutuvat kulut täysimääräisesti.

#### **5 TILOJEN SUUNNITTELU, RAKENTAMINEN JA LUOVUTUS**

Vuokrakohteen suunnittelusta ja rakentamisesta on sovittu tässä sopimuksessa ja sen liitteissä.

Vuokrakohteen laatutaso on määriteltä liitteenä 2 olevassa rakennusteknisessä laatutapaselostuksessa. Sellaisia rakennus-, käyttö-, ylläpito- ja muista kustannuksista, jotka johtuvat vuokralaisen tarpeista ja ylittävät tässä sopimuksessa, sen liitteissä ja rakennusteknisessä laatutapaselostuksessa esitetyn tason, vastaa vuokralainen.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä rakennusta koskeviin suunnitelmiin muita kuin vuokrakohteen tilasuunnitelmaan kohdistuvia laatutason muutoksia. Näillä muutoksilla ei tule olemaan vaikutusta vuokrakohteen tarkoitettuun käyttöön.

Vuokratila luovutetaan ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa arviolta vuosien 2028-2029 aikana. Päivämäärä tarkentuu suunnittelun edetessä. Arvioitu Liikekeskuksen avausajankohta ajoittuu vuosille 2028-2029. Vuokralaiselle varataan yhteensä kuuden (6) viikon mittainen kalustamisaika ja ennen vuokrakohteen luovutusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan ja vahvistamaan kirjallisesti toteutuvan vuokratilan luovutusajan vähintään kuusi (6) kuukautta ennen vuokratilan luovutusta.

Vuokratila luovutetaan vuokralaiselle, joka on velvollinen ottamaan ne vastaan, kun seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- Vuokranantaja on rakentanut vuokratilan edellä määriteltäjä, vähäisiä viimeistelytyitä lukuun ottamatta valmiiksi tämän vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti; ja

- Viranomaiset ovat hyväksyneet vuokratilan ja vuokralainen on hyväksynyt vuokratilojen olevan tämän vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa ja vuokralaisella on käytettävissään vuokratilan kalustamiseen ja tarvoittamiseen tarvittava huoltoreitti. Vuokralainen ei voi kieltäytyä hyväksymästä vuokratilaa, jos mahdolliset vähäiset viimeistelytyöt eivät estä tai rajoita vuokratilan kalustamista, varustamista ja muita käyttöön-ottovalmisteluja ja vuokranantaja on sitoutunut viipymättä loppuunsaattamaan keskeneräiset suorituksensa.

Vuokralaisella on velvollisuus tarkastaa vuokratilan kunto hallinnanluovutuksen yhteydessä. Vuokrakohteen luovutuksen yhteydessä vuokralainen ja vuokranantaja laativat vastaanotto-tarkastuksesta pöytäkirjan, johon mahdolliset puutteet listataan ja pöytäkirjan allekirjoituksella vuokrakohteen hallinta siirtyy vuokralaiselle. Hallinnan luovutuksen yhteydessä vuokralaiselle luovutetaan kopiot tämän pyytämistä vuokratilan toimintakuntoisuuden osoittavista viranomais tarkastuspöytäkirjoista, käyttökoetuloksista ja muista vastaavista asiakirjoista.

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat siitä, kun vuokratila on luovutettu vuokralaisen hallintaan edellä sovitun mukaisesti. Hallinnan luovutuksesta laaditaan vuokrasopimukseen liite vuokra-ajan alkamisen ja päättymisen todentamiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdolliset kalusteasennukset tai muut vuokrakohteen avausaikataulun vuoksi rakennusaikaista toteutusta vaativat vuokralaisen erillishankinnat ovat pääurakoitsijan kanssa sovittavalla ja yhteen sovitettavalla tavalla mahdollisia rakennusaikana ennen vuokrakohteen hallinnanluovutusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen on noudatettava työmaan turvallisuusohjeita. Vuokralainen pääsee varustamaan ja kalustamaan tiloja erikseen sovittavassa järjestyksessä viimeistään kuusi (6) viikkoa ennen hallinnanluovutusta.

## **6 VUOKRA-AIKA**

Kohde vuokrataan 15 vuoden määräajaksi.

Vuokra-aika alkaa edellä kohdassa 5 määritellysti. Hallinnan luovutuksesta laaditaan vuokrasopimukseen liite vuokra-ajan alkamisen ja päättymisen todentamiseksi.

Vuokralaisella on oikeus, edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen velvoitteensa, tehdä vuokrakohteesta määräaikainen jatkovuokrasopimus tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla ja vuokralla vuokra-ajalle, joka alkaa välittömästi tämän sopimuksen päättymisestä ja päättyy 5 vuoden kuluttua. Vuokralaisen on ilmoitettava tämän oikeutensa käyttämisestä kirjallisesti 24 kk aikaisemmin ennen ensimmäisen vuokrakauden päättymistä. Mikäli vuokralainen ei ilmoita oikeutensa käyttämisestä sovitulla tavalla ja ajassa, menettää vuokralainen oikeutensa jatkovuokrasopimukseen.

## **7 VUOKRA**

Vuokrakohteen vuokratiloista ja pysäköintipaikoista maksettava vuokra koostuu sekä pääomavuokrasta että ylläpitovuokrasta. Kaikkiin vuokrasopimuksessa mainittuihin vuokriin, maksuihin ja korvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassaolevan verokannan mukaisena.

Vuokrakohteen vuokratilojen (2.030 h-m<sup>2</sup>) osalta pääomavuokra on 24,72 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk. Vuokrakohteen pysäköintipaikkojen (8 kpl) osalta pääomavuokra on 145 euroa/ap/kk ja pysäköintipaikkojen (8 kpl) osalta pääomavuokra on 215 euroa/ap/kk.

Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa vuokrakohteen osuudelta vuokranantajan kulloinkin vahvistamaa ylläpitovuokraa, joka kattaa vuokrakohteelle sen pinta-alan perusteella jyvitetyn osuuden Liikekeskuksen kiinteistöstä ja rakennuksesta sekä rakennusta ja vuokralaisia yhteisesti palvelevista laitteista ja kalusteista vuokranantajalle tai kiinteistöyhtiölle syntyneet käyttö-, hoito-, kunnossapito- ja ylläpitokustannukset. Ylläpitovuokraan kuuluu liitteen 4 mukaisesti vuokrasopimuksen tekohetkellä voimassaolevan kirjanpitoasetuksen (1339/1997) 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyistä ”kiinteistön hoitokuluista” seuraavat hoitokuluryhmät: hallinto (sis. kiinteistöyhtiön kirjanpito- ja tilintarkastuskulut), käyttö ja huolto, pysäköinti- ja liikennealueiden hoito, lämmityskulut, siivouskulut (yleiset tilat), muu kuin huoneistokohtainen sähkö, jätehuolto, vahinkovakuutus, kiinteistöverot ja vakuutus, vuokrat (ulkopuoliset korvaukset), korjauskulut, mahdollinen kiinteistön vartiointi ja muut hoitokulut (esim. mahdollinen katumaksu). Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen puhtaanapidosta.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle ylläpitovuokrana vuosittaiseen arvioon perustuvan summan, joka lasketaan vuokrakohteen pinta-alan suhteessa koko Liikekeskuksen vuokratavissa olevaan pinta-alaan. Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten perusteella vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Jos tilinpäätöksen tilintarkastuksen valmistuttua todetaan, että toteutuneet kulut ovat poikenneet budjetoidusta, veloitetaan arvioitujen ja toteutuneiden kustannusten erotus vuokralaiselta tai hyvitetään vuokralaiselle seuraavien veloitusten yhteydessä.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokralaisen maksettavaan ylläpitokorvaukseen tai sen perusteisiin ei sisällytetä muidenkaan vuokralaisten tai käyttäjien osalta sellaisia kulueriä, joista vuokralainen tämän sopimuksen mukaisesti vastaa suoraan itse tavarantavara- tai palveluntuottajalle.

Vuokralaisella on halutessaan oikeus tutustua ylläpitokorvauksen määräytymisen perusteena oleviin kuluihin ja niiden perusteisiin ja/tai saada vuokranantajalta muu luotettava selvitys perittyjen ylläpitokorvausten määrästä ja Liikekeskuksen toteutuneista ylläpitokustannuksista ja niiden perusteista.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle erilliskorvaukset käyttämästään sähköstä ja vedestä sekä jätevedestä vuokrasopimuksen ehtojen kohdan 8 mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Vuokralaisen on korvattava myös sopimusrikkomuksesta aiheutuvat muut kulut.

Jos vuokraustoiminnalle määrätään tämän sopimuksen tekemisen jälkeen valtiovaltan tai kuntien taholta uusia veroja tai muita maksuja, lisätään ne sopimuksen mukaiseen vuokraan.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus vuokrakohteen osalta alkaa vuokra-ajan alusta.

Vuokranmaksukausi on kuukausi. Vuokran eräpäivä on vuokranmaksukauden toinen (2) päivä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti.

Vuokralainen on vuokranmaksuvelvollinen myös hallinto-oikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen pitää huoneistoa edelleen hallinnassaan.

## 8 ERILLISKORVAUKSET

Vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vesi- ja jätevesikustannuksista erillisen mittauksen mukaisesti, tai siltä osin kuin mittareita ei ole tai ei voida käyttää, vuokralaisen maksama osuus arvioidaan aiheuttamisperiaatteella luotettavalla tavalla vastaamaan vuokrakohteessa tapahtuvan vesi- ja jätevesikulutuksen osuutta kiinteistön kokonaiskulutuksesta.

Vuokranantaja veloittaa erilliskorvauksena vuokratuissa tiloissa käytetyn sähkön mittarin osoittaman kulutuksen mukaan. Erilliskorvauksen perusteena on paikallisen sähköyhtiön jakelutariffin mukainen hinta lisättyä toteutuneilla kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkön toimittamisesta vuokrattuihin tiloihin. Vuokralaisella on oikeus tehdä sähköntoimittamissopimus valitsemansa sähköntoimittajan kanssa.

Vuokralainen vastaa koko vuokrakauden ajan toimintojensa ja vuokraamiensa tilojen sähkökustannuksista ja vesikustannuksista erillismittauksen perusteella, jos sellainen on.

Erilliskorvaukset laskutetaan jokaisen mittauksen jälkeen erikseen. Arviointiperusteisina ne laskutetaan kuukausittain ko. kuukauden vuokranmaksuun liittyen.

## 9 VUOKRAN TARKISTUS

Vuokrakohteen vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Tarkastukset tehdään arvonlisäverottomasta vuokrasta. Vuokran ensimmäinen tarkistus suoritetaan vuokra-ajan ja vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa. Vuokra-ajan alussa vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vuokra-ajan alkaessa viimeksi julkaistun indeksin pisteluku on perusindeksiä suurempi. Tämän jälkeen perusvuokra tarkistetaan kerran vuodessa siten, että kunkin vuoden tammikuun 1. päivästä alkaen sitä korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun pisteluku on perusindeksiä suurempi. Pisteluvun aleneminen ei alenna vuokraa.

Tämän vuokrasopimuksen perusindeksin ajankohta on helmikuu 2024.

Vuokranantajan tulee lähettää vuokralaiselle kirjallinen ilmoitus vuokran tarkistamisesta. Ilmoituksen on sisällettävä vuokran tarkistamisen perusteet, laskelma vuokran tarkistamisesta, tarkistetun vuokran määrä ja tarkistetun vuokran maksamisen alkamisajankohta.

## 10 VAKUUS

Vuokrasuhteesta johtuvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen on velvollinen asettamaan vuokranantajalle tämän hyväksymän 3 kuukauden verollista vuokraa vastaavan 199.777 euron suuruisen vakuuden. Vakuutena on pankkitakaus tai rahavakuus. Vakuus on toimitettava vuokranantajalle viimeistään kuukautta ennen vuokra-ajan alkamista.

Jos vakuutta ei toimiteta sovitulla tavalla, on vuokranantajalla oikeus purkaa sopimus.

Vakuus luovutetaan takaisin, kun vuokrasuhteen päättymisen jälkeisessä yhteisessä loppukatselmuksessa vuokranantajan vuokralaiselle mahdollisesti esittämät vuokrattuja tiloja koskevat vaatimukset on täytetty.

Loppukatselmuksen jälkeen vuokranantaja ei voi enää esittää vuokralaiselle sellaisia vaatimuksia, joiden peruste vuokranantajan olisi tullut huomata loppukatselmuksessa.

## **11 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **Vuokrakohteen suunnittelu, rakentaminen, laatu ja varustetaso**

Vuokranantaja suunnitteluttaa ja rakennuttaa vuokrakohteen vuokralaisen käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja vuokralaisen hyväksymiksi tiloiksi. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteeseen toteutetaan vuokrasopimuksen ja sen liitteiden määräysten mukaiseen laatuun ja että vuokrakohteeseen kokonaisuudessaan täyttää vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset.

Tämän vuokrasopimuksen ehdot ja liitetiedot täydentävät toisiaan. Mikäli määräyksissä on keskenään ristiriitaa, eikä niistä osapuolten kesken kirjallisesti myöhemmin muuta sovita, pätee ensin vuokrasopimus ja tämän jälkeen vuokrasopimuksen liitteet numerojärjestyksessä.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksesta (pois lukien vuokralaisen omien asiantuntijoiden ja henkilöstönsä kustannukset, joista vastaa vuokralainen), hankedokumentaatio- ja projektitiedonvälityskustannuksista sekä siitä, että vuokrakohteeseen valmistuttuaan täyttää vuokrakohteelle asetetut vaatimukset tämän vuokrasopimuksen, sen liitteiden ja määräysten sekä rakennusluvan mukaisesti.

Vuokralaisen toimintaan liittyvät laitteet sekä vuokralaisen omat turvallisuuteen ja varkaukseen liittyvät laitteet ym. kuuluvat vuokralaisen hankittaviin ja vastuulle liitteen 3 mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen vakuuttamisesta rakennusaikaisen vahingon varalta. Vuokralainen vastaa kuitenkin kustannuksellaan omien, edellä mainittujen erillistoitimistensa, valmiiden asennusten, työkohteessa olevan irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä rakennusaikaisesta vakuuttamisesta.

### **Rakentamisaikaiset lisä- ja muutostyöt**

Vuokralaisen rakentamisaikaiset lisä- ja muutostyöt tulee olla vuokranantajan hyväksymiä ja vuokralaisen tilaamia ennen niihin ryhtymistä.

Vuokrakohteen suunnitelmat tarkentuvat työn edetessä ja ne voivat muuttua mm. viranomaisista johtuvista, kaupallisista tai muista toiminnallisista syistä. Suunnitelmuutokset ja niistä johtuvat kustannusvaikutukset on hyväksyttävä molemmilla osapuolilla ja niiden vaikutuksesta sovitaan tapauskohtaisesti.

Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus tehdä koko kiinteistöä/rakennusta koskeviin suunnitelmiin muutoksia, jotka eivät vaikuta vähäistä enempää vuokrattavien tilojen käyttämiseen tai vuokralaisen tilojen toiminnallisuuteen. Selvyden vuoksi todetaan, että mikäli muutos johtuu viranomaisen vaatimuksesta, voi muutos olla vähäistä suurempi, mutta silloinkin ko. muutoksille etsitään yhdessä osapuolien kesken paras mahdollinen ratkaisu, jotta haitta olisi mahdollisimman vähäinen vuokralaiselle.

### **Muutostyöt vuokra-aikana**

Vuokralainen voi tehdä toimitiloissa omalla kustannuksellaan sellaisia muutostöitä, jotka vuokranantaja on kirjallisesti etukäteen hyväksynyt. Edellä sovitusta huolimatta vuokralainen voi tehdä vuokrakohteessa harkintansa mukaan kohtuullisia toimintansa kannalta tarpeellisia pienehköjä muutostöitä. Näistä riittää etukäteinen ilmoitus vuokranantajalle. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, hankkii vuokralainen kaikki tarvittavat luvat omalla kustannuksellaan. Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi, ellei vuokralaisen ja vuokranantajan kesken ole kirjallisesti muuta sovittu. Muutostöiden on oltava selkeitä, että vuokrakohteeseen on vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen kustannuksella palautettavissa alkuperäiseen kuntoonsa vuokra-ajan päättyessä.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä vuokrakohteessa tarvittavia korjauksia ja muutostöitä ilmoitettuaan tarvittavista töistä mahdollisimman aikaisin etukäteen vuokralaiselle. Häätapauksissa ei edellytetä etukäteistä ilmoitusta, mutta vuokralaisen vartiointiliikkeen edustajaa on informoitava ao. häätapauksesta ennen kuin tiloihin tullaan sisälle. Olennaista haittaa vuokrakohteen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista vuokrakohteessa on ilmoitettava vähintään neljä (4) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajalla on oikeus ottaa vuokratusta tilasta kiinteistön käyttöön sen tarvitsemia reittivarauksia esim. vesijohtoja, viemäreitä, sähkö- ja tiedonsiirtoreittejä yms. varten ilmoitettuaan niistä neljä (4) kuukautta ennen töiden suorittamista. Reittivaraukset tai niiden toteuttamiseksi tehtävät työt saavat häiritä tai aiheuttaa vuokralaiselle haittaa enintään vähäisesti. Tässä ehdossa tarkoitetuissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus liittää hankkimansa, omien tilojen kulunvalvonta- ja rikosilmoitusjärjestelmien laitteet kiinteistön vastaaviin järjestelmiin ja vuokrasopimuksen päättyessä irrottaa ne ja ottaa ne mukaansa. Vuokralaisella on myös oikeus irrottaa ja ottaa mukaansa itse asentamansa ylimääräiset ilmastointi- ja jäähdytyslaitteet, atk-järjestelmät ja muut omalla kustannuksellaan asentamansa koneet, laitteistot ja rakennelmat. Tässä kappaleessa tarkoitettu mukaan otettava omaisuus koskee vain ns. irtainta omaisuutta. Kiinteästi kohteeseen liitettävät laitteet tulee jättää vuokra-ajan päättyttyä kohteeseen.

Liitteessä 3 vuokralaisen hankittaviksi ja maksettaviksi sovitut laitteet, rakenteet ja tietoliikenneliittymät kuuluvat vuokralaiselle ja hänen vastuulleen. Siltä osin, kuin vuokralaisen omistamat laitteet ja rakenteet muodostavat osan laajempaa kiinteistökäytöstä kokonaisuutta, eikä niitä voida ilman korvaavia järjestelyjä kohtuudella poistaa, ne jäävät kuitenkin vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päättyttyä, eikä vuokralaisella ole velvollisuutta näiltä osin näitä rakenteita tai liittymiä purkaa tai suorittaa minkäänlaista purku- tai ennalleensaattamiskorvausta. Muilta osin vuokralainen palauttaa vuokratilan alkuperäiseen kuntoon. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vuokratilan normaalista kulumisesta.

Poistuva vuokralainen poistaa omaisuutensa, siivoaa jälkensä, paikallisesti paikkaa poistettujen laitteidensa tai rakenteidensa jäljet ja vastaa mahdollisista suorittamattomista vikakorjausvastuistaan, kuitenkin synnyttämättä käytössä jo kuluneelle rakennusosalle vuokranantajalle myöhempää etua tuottavaa ja seuraavaa käyttäjää palvelevaa uutta kunnossapitopakettia. Mahdollista kiinteistöön syntynyttä peruskorjausvelkaa ei ennallistamisperusteella makseta lähtevällä vuokralaisella vaan sen tekee vuokranantaja.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan asentamansa nimi- ja mainoskyltit, muut mahdolliset laitteet ja rakenteet sekä korjaamaan niiden mahdollisesti jättämät jäljet.

Jos vuokrakohde ei ole edellä mainitussa kunnossa vuokrasuhteen päättyttyä, vuokranantajalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saattaa ne tähän kuntoon. Vuokranantajalla on oikeus käyttää näistä toimenpiteistä syntyneiden kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vakuutusta.

### **Kunnossapitovastuu**

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että rakennus ja vuokratila ovat koko vuokra-ajan viranomais määräysten mukaisessa kunnossa niin, että vuokratilaa voidaan käyttää tämän vuokrasopimuksen mukaiseen toimintaan. Mikäli vuokralaisen toimintaan kohdistuva muuttunut lainsäädäntö tai viranomais määräykset edellyttävät vuokratilassa tai rakennuksessa muutostöitä, on vuokralainen velvollinen suorittamaan työt itse kustannuksellaan.

Vuokranantajan vastuulla on huolehtia kustannuksellaan, että suunnittelu- ja rakennusvirhekorjaukset urakoitsija hoitaa urakkasopimuksen mukaisesti, mikäli ne eivät johdu vuokralai-

sesta johtuvasta syystä, kuten esim. virheellisistä vuokralaisen lähtötiedoista. Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan myös rakennuksen ja vuokratilan peruskorjauksista. Peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena joko kokonaan tai suhteellisen suurelta osaltaan korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjaus kohdistuu kiinteistön rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin tai niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunoiden uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, IV-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen sekä mahdolliseen peruskorjaukseen liittyen kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että arvioitaessa rajankäyntiä ylläpitovuokralla katettavien (liite 4) vika- ja kunnossapitokorjausten, eli ylläpitokorjausten, ja vuokranantajan vastattavien peruskorjausten välillä, otetaan em. kriteerien lisäksi tarvittaessa avuksi seuraava tulkinta: Ylläpitokorjauksilla lähtökohtaisesti ylläpidetään rakennusosan toimivuutta sille tyypillisen ja käyttöolosuhteet huomioiden kohtuullisen kunnossapitajakson ajan. Jos korjaustoimella käytännössä syntyy joko kokonaan uusi kunnossapitajakso tai alkuperäisen kunnossapitajakson vähäistä merkittävämpi pidentyminen, on kyse peruskorjauksesta.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokratilaa ja mahdollisia yhteiskäyttötiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokranantaja voi tarkastaa tilojen kunnon sopimuskauden aikana ilmoitettuaan siitä kohtuullista varoitusaikaa käyttäen etukäteen vuokralaiselle.

Kiinteistöosakeyhtiö vastaa vuokralaisen vuokraamien tilojen jätehuollosta samoin kuin normaalista kunnossapidosta kuten esim. sisäpuolelta rikkoutuneiden ja sisällä olevien lasien korjaamisesta sekä tavanomaisista kunnostusmaalauksista. Ikkunoiden sisäpintojen ja sisäänpäin aukeavien ikkunoiden kaikkien pintojen pesusta vastaa vuokralainen. Vuokralainen vastaa huoneiston sisällä tapahtuvasta vartioinnista ja lamppujen vaihdosta. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöosakeyhtiön korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista, jotka kuvataan liitteessä 4 (vastuunjakotaulukko).

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnastaan mahdollisesti aiheutuvien teollisuus- ja ongelmajätteen käsittelystä, varastoisesta ja pois kuljetuksesta sekä kaikkien sen toimintaan mahdollisesti tarvittavien lupien hankkimisesta. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa mahdollisimman pian vuokranantajalle havaitsemistaan kiinteistöosakeyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista.

Mikäli vuokralainen jättäisi sille kuuluvaa omaisuuttaan tämän vuokrasopimuksen ulkopuolella oleviin tiloihin, vuokralainen hyväksyy ehdoista sen, että kyseistä omaisuutta voidaan pitää jätteenä ja poistaa vuokralaisen kustannuksella ilman oikeutta korvaukseen tai kompensatioon.

### **Kilvet ja mainoslaitteet**

Vuokralaisella on kustannuksellaan oikeus kiinnittää vuokratilassa harjoitettavaan toimintaansa liittyviä viranomaisien ja vuokranantajan hyväksymiä kilpiä ja mainoslaitteita vuokranantajan erikseen osoittamiin kiinteistön mainospaikkoihin. Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan edellä mainittuihin kilpiin ja mainoslaitteisiin tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralaisen tulee poistaa kyseiset kilvet ja mainoslaitteet ja kor-

jata poistamisen jättämät jäljet omalla kustannuksellaan vuokranantajan pyynnöstä vuokranajan loppuun mennessä.

### **Häiriöt**

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomasta syystä sähkön, veden ja lämmön jakelussa tai portin tms. laitteen toiminnasta pysäköintipaikoilla ilmenevistä puutteellisuuksista tai rajoituksista eikä lumen tai muun tilapäisen häiriön aiheuttamasta haitasta eikä vuokralaisen autopaikalla olevalle omaisuudelle tai kolmansille osapuolille aiheutuvista välittömistä tai välillisistä vahingoista. Vuokranantaja huolehtii, että suunnitelluista ja suunnitelmattomista käyttökeskeytyksistä ja häiriöistä ilmoitetaan viipymättä vuokralaiselle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen vuokrattujen tilojen ulkopuolella kolmansien tahojen toimesta tehtävien toimenpiteiden (esim. muiden vuokralaisten kunnossapitotyöt, lähikiinteistöjen tai katujen rakennus- tai kunnostustyöt) tai laiminlyöntien aikaansäämien häiriöiden vuoksi. Koska kyseessä ei ole vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai huolimattomuus, vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vahingonkorvaukseen vuokranantajalta mahdollisesti kärsimistään vahingoista. Vuokranantajan tulee kuitenkin pyrkiä vaikuttamaan mahdollisuuksiensa mukaan kolmannen tahon aiheuttamien toimenpiteiden osalta siten, että vuokralaisille aiheuttamat haitat olisivat mahdollisimman vähäisiä ja siten, että vuokralaisten etu tulisi huomioitua.

### **Avaimet**

Vuokralaiselle luovutetaan kiinteistön ja huoneiston avaimet kuittausta vastaan, kun vuokra-aika alkaa. Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

### **Viivästyskorko**

Tämän vuokrasopimuksen mukaisten maksusuoritusten viivästyessä viivästyskoron maksamisessa noudatetaan Suomen korkolain (663/1982) mukaista viivästyskorkokantaa.

### **Vuokrasopimuksen siirrettävyys ja alivuokraus**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus (mukaan lukien liikkeenluovutustilanteet) ainoastaan vuokranantajan etukäteen antamalla kirjallisella suostumuksella. Vuokranantaja ei saa pidättyä suostumuksen antamisesta mikäli kieltäytymiselle ei ole kohtuullisia perusteita. Vuokrasopimuksen siirtäminen toiselle, samaan hyvinvointialueeseen kuuluvalla yhtiöllä tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen ei kuitenkaan edellytä vuokranantajan lupaa.

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata vuokratila tämän vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen samaan hyvinvointialueeseen kuuluvalla yhtiöllä ilman vuokranantajan lupaa. Muu edelleenvuokraus edellyttää vuokranantajan kirjallisen luvan. Vuokranantaja ei saa pidättyä suostumuksen antamisesta mikäli kieltäytymiselle ei ole kohtuullisia perusteita.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata osa vuokrakohteesta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta sekä luovuttaa vuokrattujen tilojen käyttöoikeus samaan hyvinvointialueeseen kuuluvalla yhtiöllä ilman vuokranantajan suostumusta.

Ilmoitettuaan vuokranantajalle edelleen- tai alivuokrauksesta, vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

### **Vakuutus**

Osapuolet sopivat, että vuokralainen vakuuttaa omaistuutensa ja toimintansa Pirkanmaan hyvinvointialueen normaalin vakuutuspolitiikan mukaisesti. Vuokranantaja on vakuuttanut

kiinteistön normaalein kiinteistövakuutuksin ja pitää vakuutuksen voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan. Vuokralainen tietää ja hyväksyy sen, että vuokranantajan kiinteistövakuutus ei korvaa vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuvia vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen hallinnoimissa tiloissa olevalle vuokralaisen tai kolmansien omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokranantaja ei myöskään vastaa mahdollisista vahingoista, joita huoneistossa ehkä aiheutuu vuokralaisen työntekijöille, asiakkaille tai kolmansille, eikä vuokralaisen toiminnanvastuun piiriin kuuluvista vahingoista. Vuokranantaja ei vastaa mistään liukastumisvahingoista huoneistossa. Edellä sovitut vuokranantajan vastuunrajoitukset eivät koske tilannetta, jossa vahinko aiheutuu vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

Lisäksi vuokranantaja ja vuokralainen eivät vastaa toisen osapuolen välillisistä vahingoista, ellei kyse ole tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta.

### **Goodwill-arvo**

Vuokralainen hyväksyy ja ymmärtää, että huoneistolle ei muodostu liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 §:ssä tarkoitettua ns. goodwill-arvoa.

Rakennuskokonaisuus on itsessään kokonaisuutena vuokra-arvoa omaava liikepaikka, joka koostuu Liikekeskuksesta ja muista liikepaikoistaan, ja joka toimii ja jota markkinoidaan pitkäjänteisesti yhtenä kokonaisuutena kaikkien yrittäjien ja vuokranantajan yhteistoimin. Huoneisto liikepaikkana on näin erottamaton osa rakennuskokonaisuutta, eikä sille muodostu erillistä goodwill-arvoa.

### **Aukioloajat**

Vuokralaisella tai vuokratilojen loppukäyttäjällä on aina toimintaa vuokrakohteessa harjoittessaan oikeus noudattaa lain sallimia aukioloja.

### **Tietojen luovuttaminen**

Tämä sopimus, siihen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat osapuolten kesken luottamuksellisia, eikä niitä saa luovuttaa kolmansille ilman toisen osapuolen antamaa suostumusta taikka lain tai lain nojalla annettujen asetusten ja määräysten määräämää velvoitetta lukuun ottamatta pörssitiedottamista.

Vuokranantajalla ja vuokranantajan edustajalla on kuitenkin oikeus käyttää vuokralaisen nimitietoa/brändinimeä Liikekeskuksen markkinoinnissa. Vuokranantajalla on mahdollisessa vuokrakohteen myyntitilanteissa oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta neuvonantajilleen, vuokrakohteen ostajaehdokkaille ja tämän neuvonantajille. Vuokralaisella on edellä kohdan 14 mukaisessa sopimuksen siirtoneuvottelussa tai vuokratilojen käyttöoikeuden luovutusta koskevassa tilanteessa oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta toiselle. Lisäksi vuokralaisella on oikeus antaa tietoja tästä sopimuksesta toiselle hyvinvointialueeseen kuuluvalla yhtiölle. Vuokralaisella on oikeus antaa tietoja vuokrasopimuksesta tarpeellisilta osin vuokrakohteen ylläpidosta vastaaville yhteistyökumppaneilleen tai taloudellisille yms. neuvonantajilleen. Vuokralaisella on oikeus vaatia vuokranantajalta sellaisia kiinteistön tai huoneiston käyttöön tai ominaisuuksiin liittyviä tietoja, kuten esimerkiksi kiinteistön energiatehokkuuteen, energiankulutukseen liittyviä tai muita vastaavia tietoja, jotka ovat vuokranantajan hallussa ja joita vuokralainen mahdollisesti joutuu raportoimaan viranomaisille tai joita vuokralainen mahdollisesti käyttää tai sisällyttää julkiseen raportointiinsa.

Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään sille annetut tiedot luottamuksellisina. Vuokranantajalla on oikeus käyttää tämän sopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisessaan raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking-tutkimuksissa.

### **Pakotteet**

Vuokranantaja vakuuttaa, ettei vuokranantajaan, sen konserniyhtiöön, sen tai konserniyhtiön johtoon tai tosiasiallisiin edunsaajiin kohdistu Suomen valtion, Yhdistyneiden Kansakuntien, Euroopan Union, Yhdysvaltojen tai Yhdistyneiden Kuningaskuntien asettamaa pakotetta, taloudellista sanktiota, vienti- tai tuontikieltoa, kauppasaartoa tai muuta rajoittavaa toimenpidettä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tätä vakuutusta tai ei pysty sitä noudattamaan, on vuokralaisella oikeus purkaa tämä vuokrasopimus.

### **Purkava ehto**

Mikäli vuokrakohteen rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos tai rakennuslupa/-luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai vuokrakohteen kiinteistölle ei osoiteta rakennusoikeutta 31.12.2030 mennessä siten, että vuokranantaja pystyy toteuttamaan rakennushankkeen, joka pitää sisällään vuokrakohteen, tämä vuokrasopimus päättyy automaattisesti ilman eri ilmoitusta eikä osapuolilla ole tällöin mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan. Mikäli rakentamisen mahdollistava asemakaava ja rakennuslupa on hyväksytty em. päivämäärään mennessä, mutta niistä on tehty valitus, jatkuu tämän sopimuksen voimassaolo siihen saakka, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu. Mikäli valitus hyväksytään lainvoimaisesti, päättyy sopimus edellä sovitun mukaisesti.

Vuokrakohteen ja koko Liikekeskuksen rakentamisen aloittaminen ja vuokraaminen ovat alisteisia Lujatalo Oy:n hallituksen päätökselle ja hyväksynnälle. Mikäli Lujatalo Oy:n hallitus ei tee hyväksyvää päätöstä vuokrakohteen ja Liikekeskuksen rakentamisen aloittamisesta ja vuokrakohteiden vuokraamisesta, tämä vuokrasopimus päättyy automaattisesti em. päätöksellä ja vuokranantajan kirjallisella ilmoituksella. Osapuolilla ei ole tällöin mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

### **Sovellettava laki**

Tässä huoneenvuokrasuhteessa noudatetaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

### **Riitojen ratkaisu**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki.

## **12 SOPIMUSKAPPALEET**

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

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Vuokranantaja

Vuokranantaja

Henri Sulankivi  
Lujatalo Oy

Markus Peltonen  
Lujatalo Oy

Vuokralainen

Ari Kulmala  
Pirkanmaan hyvinvointialue

## **LIITTEET**

1. Vuokratilakaavio ja pohjapiirustus
2. Laatutasokuvaus
3. Hankintarajaselostus
4. Ylläpitokustannusten vastuunjakotaulukko