

ALIVUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja	Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus	3221308-6
	Osoite PL 272, 33101 Tampere		
	Yhteyshenkilö toimitilapäällikkö Juhapekka Hirvimäki, vuokraus@pirha.fi		
Vuokralainen	Istekki Oy	Y-tunnus	2292633-0
	Osoite PL 4000, 70601 Kuopio		
	Yhteyshenkilö tilapalveluasiantuntija Olli Tolvanen, olli.tolvanen@istekki.fi		

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Pirkanmaan hyvinvointialue on solminut päävuokrasopimuksen Ikaalisten kaupungin kanssa Ikaalisten Sote-keskuksesta, joka sijaitsee osoitteessa Vanha Tampereentie 21, 39500 Ikaalinen.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Kiinteistö ja osoite Ikaalisten Sote-keskus Vanha Tampereentie 21, 39500 Ikaalinen	Pinta-ala noin 10,9 m ²
Vuokrauskohteen käyttötarkoitus Toimistotila	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"/> Toistaiseksi voimassa oleva	Sopimus alkaa 1.11.2024	Sopimus päättyy	Vuokranmaksu alkaa 1.11.2024
Irtisanomisaika vuokranantajan puolelta 3 kk	Irtisanomisaika vuokralaisen puolelta 3 kk		

5. VUOKRA

5.1 Vuokra

Vuokra (alv 0%) 213,00 euroa/kk	Vuokra (sis alv 24%) 264,12 euroa/kk	Vuokran alv-osuus 51,12 euroa/kk
Viivästymiskorko Korkolain mukainen	Vuokranmaksu jakso 1 kk	Eräpäivä kuukauden 5. päivään mennessä laskua vastaan.
Vuokra sisältää pääomavastikkeet, tilojen hoito-, huolto- ja korjauskulut, lämmön, sähkön ja veden, yleiset turvallisuuspalvelut, ulkoalueiden hoidon ja yleisen yhdyskuntajätteen jätehuollon. Lisäksi vuokraan sisältyy hallintokustannukset ja kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja kiinteistövakuutuksen kustannukset.		
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 3 kuukautta ennen muutoksen tekemistä. Vuokranantaja sitoutuu tekemään arvonlisäverotusasetuksen muutokseen liittyvät arvonlisäverotuksen muutostoimenpiteet.		

5.2 Vuokran tarkistus

Vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi 1951:10	Elinkustannusindeksin perusluku 2023:10 (2318)	Tarkastusajankohta Tammikuu, lokakuun indeksi mukaan
Vuokraa tarkistetaan vuosittain tammikuussa 1.1.2025 alkaen elinkustannusindeksin mukaan. Jos indeksi laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli vuokranantajan kustannukset valtion, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteiden takia nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä.		

ALIVUOKRASOPIMUS

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. Vuokralainen vastaa lisäksi sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutostöistä. Vuokralaisen tulee itse omalla kustannuksellaan huolehtia toimintansa vaativista erillisjärjestelmistä.

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 päättyttyä 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.

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. ERIELEMISYYKSIEN 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 ilmoittanut mihin vuokranantajan vuokralleento-oikeus perustuu sekä sen mahdolliset rajoitukset.

Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta.

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

Vuokranantaja
Pirkanmaan hyvinvointialue

Vuokralainen
Istekki Oy

Ari Kulmala
tilahallintajohtaja

Lasse Koskivuori
toimitusjohtaja

11. LIITTEET

1. Pohjapiirros

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