

ESISOPIMUS VUOKRASUHTEESTA

OSAPUOLET

- (1) Kiinteistö Oy Sastamalan Palvelukiinteistöt
("Vuokranantaja") y-tunnus: 2371384-7
Tampereentie 5, 38200 Sastamala
Yhteyshenkilö: toimitusjohtaja Kimmo Toukonieni (kimmo.toukonieni@sastamala.fi)
- (2) Pirkanmaan hyvinvointialue
("Vuokralainen") y-tunnus: 3221308-6
PL 272, 33101 Tampere
Yhteyshenkilö: toimitilapäällikkö Mikko Alin (mikko.alin@pirha.fi)
- Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osa-puoli".

1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantaja aikoo rakennuttaa Sastamalan kaupungissa osoitteessa Harjukatu 8, 38200 Sastamala sijaitsevalle kiinteistölle 790-5-3-8 ("Kiinteistö") pelastus- ja ensihoitopalvelujen tuottamiseen käytettäviä tiloja sisältävän pelastusasemarakennuksen ("Rakennus"). Rakennusta koskeva rakennushanke käsittää uudisrakennuksen ja piharakennusten kokonaisuuden rakentamisen Kiinteistölle ("Rakennushanke"). Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vuokraa rakennettavan Rakennuksen tilat käyttöönsä palvelutuotantaan varten.

Tällä Esisopimuksella Osapuolet sopivat keskeisimmistä vuokraehdoista sekä niistä ehdoista ja aikataulusta, joiden puitteissa Osapuolet allekirjoittavat jäljempänä Esisopimuksessa määriteltä Vuokrakohtetta koskevan lopullisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen ("Vuokrasopimus"). Vuokrasopimus on tämän Esisopimuksen liitteenä 1.

Vuokranantaja toimii Rakennuksen rakennuttajana ja huolehtii Rakennushankkeen kilpailuttamisesta, urakkasopimuksen tekemisestä sekä Rakennushankkeen toteutumisesta ja valvonnasta. Vuokranantaja ja Vuokralainen vastaavat yhteistyössä Rakennuksen suunnittelun ja toteuttamisen ohjauksesta. Yhteistyöstä sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

2 VUOKRAKOHDE

Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä tämän Esisopimuksen mukaisesti allekirjoitettavan Vuokrasopimuksen kohteena on Vuokranantajan omistukseen tulevan, rakennettavan Rakennuksen tilat välittömine piha-alueineen ("Vuokrakohte"). Vuokrakohteessa on pelastus- ja ensihoitopalvelun palvelutuotannon tiloja. Vuokrakohteeseen kuuluvien tilojen huonetilaohjelman mukainen pinta-ala on yhteensä noin 1.500 m². Pinta-alat tarkentuvat Rakennushankkeen suunnittelun edistyessä. Lopullisessa Vuokrasopimuksessa käytetään

Vuokrakohteen pinta-alana huoneistoalaa.

3 VUOKRAKAUSI

Vuokrakausi alkaa Vuokranantajan luovuttaessa Vuokrakohteen hallintaoikeuden Vuokralaiselle. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokrakauden alkamisesta Vuokralaiselle kirjallisesti viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen Vuokrakauden alkamista. Rakennuksen arvioitu valmistumis- ja käyttöönottoaika ja siten hallinnanluovutuksen ja Vuokrakauden alkamisajankohta tarkennetaan kohdetta koskevan rakennusurakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrakohdetta koskeva Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta Vuokrakauden alkamisesta lukien ("**Vuokrakausi**"). Tämän jälkeen Vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, ellei Osapuoli kahtatoista (12) kuukautta ennen Vuokrakauden päättymistä ilmoita toiselle Osapuolelle Vuokrasopimuksen irtisanomisesta.

Mahdollisella toistaiseksi voimassa olevalla jatkovuokrasopimuskaudella Osapuolten irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Vuokralaisen ja Vuokranantajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisen ajankohta on yhdeksäntoista (19) vuotta hallinnanluovutuksesta. Tällöin tehdyn irtisanomisen johdosta Vuokrasopimus päättyy alkuperäisen Vuokrakauden päättyessä.

4 VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISEN PERUSTEET

Vuokralainen maksaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle kuukausivuokraa ("**Vuokra**"). Vuokra jakautuu Vuokrakohteen investointi- ja rahoituskustannuksiin sekä muihin pääomavuokraan sisältyviin eriin perustuvaan pääomavuokraan ("**Pääomavuokra**") sekä Vuokrakohteen todellisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaan ylläpitovuokraan ("**Ylläpitovuokra**"). Pääomavuokran laskentaperusteet on esitetty laadittavan Vuokrasopimuksen liitteessä. Lopullinen Pääomavuokra lasketaan, kun Vuokrakohteen todelliset rakentamiskustannukset ovat tiedossa. Ylläpitovuokraa tarkistetaan Vuokrakohteen todellisten ylläpitokustannusten muutoksen perusteella. Ylläpitovuokran tarkistusmekanismi sovitaan tarkemmin lopullisessa Vuokrasopimuksessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero. Alustava vuokralaskelma on Esisopimuksen liitteessä 2.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokrakauden alkaessa.

Kiinteistön tontinvuokra ja kiinteistövero huomioidaan Ylläpitovuokrassa.

5 VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen Vuokrasopimuksen, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt Vuokrakohteelle käyttöönottoluvan rakentamislain (751/2023) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa ja Vuokrakohteen hallintaoikeus on luovutettavissa Vuokralaiselle.

Allekirjoitettava Vuokrasopimus noudattaa tätä Esisopimusta sekä tämän Esisopimuksen liitteenä 1 olevaa Vuokrasopimusta. Ennen Vuokrasopimuksen allekirjoittamista Vuokrasopimukseen voidaan tehdä

tarkennuksia, siten kuin Osapuolet niistä yhdessä sopivat. Osapuolet sitoutuvat ennen lopullisen Vuokrasopimuksen allekirjoittamista tarvittaessa neuvottelemaan Vuokrasopimukseen tehtävistä tarkennuksista noudattaen Esisopimuksessa ja Vuokrasopimuksessa sovittuja periaatteita.

6 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy ilman eri ilmoitusta, kun Osapuolten välinen lopullinen Vuokrasopimus on allekirjoitettu. Esisopimus päättyy myös siinä tapauksessa, että hankkeen investointikustannus sekä muut pääomavuokraan sisältyvät erät nostavat määräaikaisen vuokrauden aikana maksettavan vuokran suuremmaksi kuin Vuokralaisen hyväksytyssä investointisuunnitelmassa on hankkeelle varattu eikä Vuokralainen erikseen hyväksy hankkeen käynnistämistä tässä tapauksessa.

7 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen on sitoutunut Vuokrakohteen Rakennushankkeeseen tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrakohdetta ei rakenneta ilman varmuutta siitä, että Vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan Vuokrakohdetta koskevan Vuokrasopimuksen tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Mikäli Rakennushanke keskeytyy Vuokralaisesta johtuvasta syystä jo ennen Rakennushanketta koskevan urakasopimuksen allekirjoittamista, rajautuu Vuokralaisen maksuvelvoite kuitenkin ainoastaan hankkeen suunnittelusta ja valmistelusta Vuokranantajalle tähän mennessä aiheutuneiden todellisten kustannusten määrään.

8 ILMOITUKSET

Kaikki tätä Esisopimusta koskevat ilmoitukset ja tiedoksiannot on tehtävä sähköpostitse Esisopimukseen merkitylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolen on ilmoitettava välittömästi yhteyshenkilön vaihtumisesta toiselle Osapuolelle.

9 SOPIMUSMUUTOKSET JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kaikki tätä Esisopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti Osapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella. Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä Esisopimusta tai siitä johtuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta siirtää tämä Esisopimus hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle tai hyvinvointialueen toimintaa jatkavalle organisaatiolle, jolle sen oikeudet, vastuut ja velvoitteet siirtyvät hyvinvointialueiden mahdollisissa lainsäädäntöön perustuvissa yhdistymistilanteissa tai muun lainsäädännön perusteella.

Vuokranantajalla ei ole ilman Vuokralaisen suostumusta oikeutta luovuttaa Vuokrakohdetta keskeneräisenä ja siirtää osaksi ja/tai kokonaan tätä Esisopimusta kolmannelle osapuolelle. Mikäli Vuokrakohde ja Esisopimus siirretään, on kolmannen ulkopuolisen osapuolen täytettävä Vuokrasopimuksen kohdan 12.2 mukainen ehto ja siirron tapahduttava siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän Esisopimuksen ja Vuokrasopimuksen ehtoja vuokranantajana.

10 SALASSAPITO, TURVALLISUUS JA TIETOSUOJA

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Esisopimuksen liitteinä olevia Salassapito- ja turvallisuusliitettä sekä Tietosuojaliitettä.

11 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt. Tästä Esisopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan ensiasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

12 LIITTEET

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Alustava vuokrahintalaskelma (liitetään vuokrasopimukseen allekirjoitusvaiheessa)
- 3 Salassapito- ja turvallisuusliite (liitetään vuokrasopimukseen allekirjoitusvaiheessa)

13 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle

_____, xx.xx.2026

Vuokranantaja

Vuokralainen

Kimmo Toukoniemi

Ari Kulmala

Toimitusjohtaja
Kiinteistö Oy Sastamalan Palvelukiinteistöt

Tilahallintajohtaja
Pirkanmaan hyvinvointialue