



Tampereen kaupunki

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja Tampereen kaupunki, jäljempänä vuokranantaja

Osoite	Frenckellinaukio 2B PL 487 33101 TAMPERE
Puhelin	03 56 56 6471
Telefax	03 56 56 5333
E-mail	anne.karinen@tampere.fi
Y-tunnus	0211675-2

1.2 Vuokralainen Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä, jäljempänä vuokralainen

Osoite	Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä Taloustoimisto PL 2000 33510 Tampere
Puhelin	
Telefax	
E-mail	juhani.jauhiainen@pshp.fi
H-tunnus	
Y-tunnus	0826597-8

2. VUOKRATTAVAT TILAT

Osoitteessa Naulakatu 2, 33100 Tampere, sijaitsevan Tietotalon liitteenä olevan tilaluettelon ja pohjakuvan mukaiset tilat. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 495 m². Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä tilojen ilmoitetussa pinta-alassa mahdollisesti tapahtuvat suuretkaan muutokset aiheuta muutosta vuokrasopimukseen.

Vuokralaiselle varataan tilassa tyhjiillään oleva noin 225 m² (jyvitetty pinta-ala) suuruisen tila 31.5.2018 saakka, jonka jälkeen vuokralainen joko vuokraa tilan itselleen tai tilaan osoitetaan toinen vuokralainen. Vuokralainen sallii myös toisen toimialan vuokralaisen samoihin tiloihin tai vuokraa tilan kokonaan itselleen.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.1.2018 ja on voimassa toistaiseksi kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Osapuolten tavoitteena on, että vuokralaisena toimisi sote- ja maakunta -uudistuksen voimaantullessa Maakuntien Tilakeskus Oy.

4. SOPIMUSVAKUUS Vuokrasopimukselle ei aseteta sopimusvakuutta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra on alla esitetyn mukainen lisättynä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla. Ylläpitovuokraa laskutetaan alla olevan arvion mukaisena ja tasataan kerran vuodessa. Ylläpitovuokran mukaiset ylläpitopalvelut on esitelty jäljempänä sekä liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

495m²: Pääomavuokra 7.920 €/kk, 16 €/ m²/kk
 495m²: Ylläpitovuokra (arvio) 743,5 €/kk, 1,50 €/ m²/kk
 Mahdolliset autopaikat sovitaan erikseen (arvio) 70 €/kk/kpl

6. VUOKRAN KOROTUS

Vuokran määrä korotetaan jäljempänä kohdassa 9 mainitun indeksiehdon mukaisesti.

Mikäli vuokranantajan kustannukset valtiovallan, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteistä johtuen nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.

7. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

Vuokra ja siihen liittyvät maksut on suoritettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan määräämään paikkaan.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään sekä lisäksi kaupunginhallituksen ohjeiden mukainen lisämaksu myöhästymisen johdosta suoritetuista toimenpiteistä sekä oikeudenkäynti- ja perimiskulut.

8. KORKO

Korkolain mukainen.

9. VUOKRAN INDEKSIEHTO

Voimassa olevan annetun lain mukaisesti edellä mainittu vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutoksiin. Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1, jolloin vertauslukuna käytetään edellisen lokakuun indeksilukua siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2019, jolloin verrataan lokakuun 2018 indeksipistelukua lokakuun 2017 vastaavaan. Indeksien alenemista ei oteta huomioon. Siitä lähtien, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön, vuokra on ensimmäiseen tarkistusajankohtaan asti kohdassa 5 sanotun suuruinen.

10. VUOKRATILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattavaa tilaa käytetään sosiaali- ja terveysalan toimintaan.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat vuokralaisen em. veloitteen rikkomisesta tai siitä, että vuokralainen muulla sopimusrikkomuksellaan tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä (mm. investoinnin arvonlisävero sekä ylläpidon vähennyskelvoton arvonlisävero). Vuokralainen voi halutessaan ja erillistä korvausta vastaan harjoittaa myös arvonlisäverotonta toimintaa edellyttäen, että asiasta ja siitä aiheutuvista kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa kirjallisesti.

11. JÄTTEET

Vuokralaisella on oikeus toimittaa normaalit konttorijätteensä vuokranantajan osoittamiin ulkona sijaitseviin jätekeräyspisteisiin. Keräyspisteiden jätensäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa vuokranantaja, joka perii tästä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta ylläpitovuokrana. Vuokralainen vastaa jätteiden kuljettamisesta vuokranantajan osoittamiin jättepisteisiin sekä muusta kuin normaalista konttorijätteestä kustannuksellaan.

12. VARTIOINTI

Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokratilansa vartioinnista ja valvonnasta.

13. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO

Vuokranantaja luovuttaa tilan siinä kunnossa, kun se on sopimuksen tekohetkellä.

14. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

Vuokralainen saa vuokranantajan kirjallisella luvalla ja valtuutuksen saatuaan kiinnittää liikemerkkejä tms. rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin alueella. Vuokralaisen on saatava ennen merkkien kiinnittämistä myös rakennusvalvonnan ao. lupa. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen välittömästi poistamaan kiinnittämänsä liikemerkit uhalla, että vuokranantaja poistaa ne vuokralaisen kustannuksella.

15. VUOKRATUN TILAN HOITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja ylläpitämään sen kuntoa eikä saa suorittaa siellä muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa vuokraamansa huoneiston ja tilan ja siellä käyttämiensä sekä tilaan itse asentamiensa laitteiden ja rakenteiden kunnosta ja kunnossapidosta. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.

Vuokralainen vastaa hänen luvallaan huoneistossa olevan henkilön tahallaan tai tuottamuksesta huoneistolle aiheuttamasta vahingosta.

Lain liikehuoneiston vuokrauksesta 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteista ja myös jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

Tavaroiden säilytys käytävillä, auloissa yms. yhteisissä tiloissa sekä rakennuksen läheisyydessä on kielletty ilman erillistä sopimusta.

16. KULKU VUOKRATILAAN

Vuokralainen saa käyttää ainoastaan vuokranantajan ilmoittamia kulkureittejä vuokratilaan. Vuokralainen hyväksyy vuokranantajan ilmoittamat muut pysäköinti ja kulunvalvontajärjestelyt ja muut vastaavat kiinteistöjä koskevat vuokranantajan kulloinkin antamat järjestysmääräykset ja yleiset järjestysmääräykset ja vuokralainen sitoutuu noudattamaan niitä.

17. LVIS YMS. LAITTEIDEN HUOLTO

Vuokranantaja vastaa kiinteistön LVIS-järjestelmistä.

Vuokranantajalla on oikeus päästä huoltamaan vuokratiloissa olevat sähkö-, lämmitys-, ym. laitteet ja muutoinkin menetellä kuten laissa liikehuoneiston vuokrauksesta on määrätty.

18. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen palovakuuttamisesta, mutta ei ole vastuussa vuokratuissa tiloissa olevasta vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudesta, joiden vakuuttamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset tilapäiset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta.

Vuokranantajan ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi-, viemäri- tai sähkö- tai lämpö- ja sähkölaitteissa tapahtuvat häiriöt ja tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkeistä aiheutuvia vahinkoja.

Vuokranantaja ei vastaa sähkön, veden, jäteveden, paineilman, lämmön eikä lämpimän veden jakelussa tai verkostossa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista tai puutteellisuuksista tai niistä aiheutuvista vahingoista.

19. KULJETUKSET

Vuokralainen saa järjestää tavaroidensa päivittäisen kuljetuksen siten, että se ei aiheuta tarpeetonta haittaa muille alueella.

20. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratiloja tai niiden osaa toiselle.

21. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päätyttyä luovuttamaan tilat siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista ja vuokranantajan hyväksymiä muutostöitä lukuun ottamatta.

23. YLLÄPITOPALVELUT

Ylläpitopalveluina käytetään kohteen omistajan järjestämiä ylläpitopalveluita päävuokrasopimuksen mukaisesti.

24. VEDEN, JÄTEVEDEN JA SÄHKÖN HINTOJEN MUUTOKSET

Vuokranantaja on oikeutettu korottamaan mahdollisesti veloittamia veden, jäteveden ja sähkön hintoja Tampereen kaupungin vesi- ja sähkölaitoksen tariffikorotusten mukaisesti. Korotus toteutetaan Tampereen kaupungin ao. laitoksen ilmoittaman korotuksen voimaantulopäivän mukaisesti.

25. MUUT PALVELUT

Muista kuin vuokrasopimuksessa mainituista vuokranantajalta pyydetyistä palveluista suorittaa vuokralainen vuokranantajalle tämän kulloinkin vahvistaman palkkion ja kulujen korvauksen. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokranantajan ilmoittamia vikailmoitus- ja helpdesk järjestelmiä annetun ohjeistuksen mukaisesti.

26. KAHDEN JA USEAMMAN VUOKRALAISEN YHTEISVASTUU

Kahden ja useamman vuokralaisen yhteisestä vuokratilasta ja siihen liittyvistä vuokrista, koroista ja muista maksuista vastaa kukin vuokralainen yhteisvastuullisesti.

27. PALOSUOJELU

Vuokranantaja on osoittanut vuokralaiselle poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat ja antanut rakennuksen palosuojelua koskevat määräykset. Vuokratila on varusteltu tarvittavalla alkusammutuskalustolla. Alkusammutuskaluston huolloista ja mahdollisista uudishankinnoista vastaa vuokralainen.

28. VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten ja vuokranantajan antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä sekä osallistumaan pelastussuunnitelman laadintaan ja ylläpitoon.

29. VUOKRANANTAJAN OIKEUS SIIRTÄÄ SOPIMUS

Vuokranantaja voi siirtää vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle.

30. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä.

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

Tampereella . päivänä kuuta 2017

Vuokranantaja

Tampereen kaupunki

Petri Mölsä, toimitusjohtaja

Vuokralainen Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

Juhani Jauhiainen, kiinteistöjohtaja

Liitteet: pohjapiirustus
vastuujakotaulukko