

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja: Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus: 3221308-6
Osoite: PL 272, 33101 Tampere	
Yhteyshenkilö: Juhapekka Hirvimäki, toimitilapäällikkö	Sähköposti: vuokraus@pirha.fi
Vuokralainen: Tampereen kaupunki	Y-tunnus: 0211675-2
Osoite: PL 487, 33101 Tampere	
Yhteyshenkilö: Anni Andrejeff, kiinteistöpäällikkö	Sähköposti: anni.andrejeff@tampere.fi

2. VUOKRAUSKOHDE

Kohteen nimi: Tays keskussairaala Y-rakennus	Käyttötarkoitus: sairaalakoulu
Osoite: Niveltie 21, 33520 Tampere	Pinta-ala yhteensä: 1.295,0 m ²
Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.	

3. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen voimassaolo	Alkamispäivä	Päätymispäivä	Hallintaoikeus alkaa
Toistaiseksi	1.2.2028	-	1.2.2028
Irtisanomisaika 12 kuukautta	Ensimmäinen irtisanomispäivä 31.1.2042	Sopimus päättyy aikaisintaan 31.1.2043	
Voimassaolon lisätiedot Vuokra-ajan arvioitu alkamisaika on 1.2.2028. Vuokranantaja tarkentaa vuokra-ajan alkamispäivän noin kuusi (6) kuukautta ennen arvioitua alkamispäivää. Mikäli vuokra-ajan alkamispäivä viivästyy arvioidusta, siirtyvät muut tämän sopimuksen mukaiset päivämäärät vastaavasti. Vuokra-ajan alkaminen edellyttää, että hankkeen G2063 mukaiset työt on suoritettu ja vuokrauskohte on valmistunut tässä sopimuksessa kuvattuun ja myöhemmin täsmentyneiden suunnitelmien mukaiseen tasoon ja että vuokranantaja, vuokralainen ja vuokrauskohteen käyttäjä ovat käyttöönottotarkistuksessa hyväksyneet vuokrauskohteen tätä sopimusta vastaavaksi ja viranomaiset ovat antaneet käyttöönottoluvan. Vuokrauskohteessa voi vuokra-ajan alkaessa rakennustöiden valmistumisen jälkeen tilapäisesti ilmetä vähäisiä puutteita tai säätö- ja muutostarpeita. Vuokralainen hyväksyy, että vuokra-ajan alkamisen jälkeen vuokrauskohteessa voidaan tehdä tällaisia viimeistelyitä. Selvyynen vuoksi todetaan, että Tays keskussairaalan L- ja Q-rakennuksien sairaalakoulun tiloja koskevat vuokrasopimukset ja muutostyövuokrasopimukset päättyvät, kun tämän vuokrasopimuksen tilat ovat luovutettu vuokralaiselle ja vuokranmaksuvelvollisuus on alkanut.			

4. VUOKRA

4.1 Vuokran määrä ja arvonlisävero

Vuokralaji	€/m ² /kk	€/kk
Pääomavuokra	26,76	34.655,50
Ylläpitovuokra	8,38	10.852,10
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.		
☒ Vuokrasopimus on arvonlisäverollinen. Vuokriin ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. ☐ Vuokrasopimus on arvonlisäveroton.		
Viivästymiskorko	Vuokranmaksukausi	Eräpäivä
Voimassa olevan korkolain mukainen	1 kk	kuukauden 5. päivään mennessä

4.2 Vuokran tarkistus

Tarkistustyyppi	Indeksitarkistus			Indeksi, johon vuokra sidotaan	Elinkustannusindeksi (1951:10=100)
Perusindeksi	Tarkistuskuukausi	Indeksin muutoksesta otetaan huomioon	Perusvuokra €/kk		
2027:4 =	10	100 %	34.656,50		
Pääomavuokran tarkistuksen lisätiedot: Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen. Tarkistuksessa käytetään lokakuun indeksiä. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan ja tarkistettua vuokraa maksetaan vuokra-ajan alkaessa.					

Ylläpitovuokran tasaus ja tarkistus seuraavalle vuodelle:

Ylläpitovuokra tasataan vuosittain perustuen toteutuneisiin kustannuksiin ja tarkistetaan aina seuraavalle vuodelle vastaamaan ylläpito-
kulujen arviota, kuten on tarkemmin sovittu (kts. liite 1).

4.3 Muut maksut

Sähkö: Laskutetaan toteumaperusteisesti kerran kuukaudessa.

Lämmitys: Normaali kulutus sisältyy ylläpitovuokraan.

Vesi: Normaali kulutus sisältyy ylläpitovuokraan.

Sosiaali- ja pukuhuonetilat: Erilliskorvaus.

Autopaikat: Ei sisälly vuokrasopimukselle.

Liikuntasali: Erilliskorvaus. Ei sisälly vuokrasopimukselle.

5. VAKUUS

Ei vakuutta.

6. MUUT EHDOT

Vuokranantaja toteuttaa vuokrauskohteen tilat osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien (hankkeen G2063) mukaisesti. Hank-
keen arvioitu valmistumisaika on 31.1.2028.

Hanke on kokonaisuudessaan vuokravaikutteinen ja hankkeen kustannusarvio on 67 270 000 euroa, josta Vuokralaisen osuus on noin
6 931 100 euroa. Hankkeen vuokrattava-ala on 12.569 m2, josta Vuokralaisen osuus on 1.295 m2. (Urakkalaskentasarja 31.08.2023)

Vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät yhdessä ohjaamaan hanketta siten, että kustannusarvio ei ylitä. Mikäli hankkeen laatutaso tai
laajuus muuttuvat ja muutokset vaikuttavat olennaisesti kustannustasoon, sovitaan maksutavasta ja vuokran määräytymisen perusteista
kirjallisesti erikseen.

Hankkeen aikana tilatut lisä- ja muutostyöt lisätään pääomavuokraan täysimääräisesti, mikäli ne kohdistuvat Vuokralaisen tiloihin tai
rakennuksen kiinteistötekniikkaan. Lisä- ja muutostyöt, jotka eivät kohdistu Vuokralaisen hyödynnettäväksi eivät nosta pääomavuokran
määrää (mm. rakennuksen muiden käyttäjien toiminnalliset lisä- ja muutostarpeet.)

Vuokran määrä on laskettu käyttäen hankekustannusten osalta vuokraprosenttina 6,0 %. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja
tarkistetaan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina.

LOPULLINEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN Vuokra-ajan alkamisajankohta, vuokran määrä (pääomavuokraosuus) ja vuokrantarkis-
tuksen perusindeksi ovat arvioituja. Lopullinen vuokra ja vuokrantarkistuksen perusindeksi määräytyvät hankkeen taloudellisen loppu-
selvityksen jälkeen hankkeen toteutuneiden kustannusten ja valmistumisajankohdan perusteella edellä kuvatulla periaatteella. Vuokra-
sopimuksen muutoksesta sovitaan osapuolten kesken vuokrasopimukseen liitettävällä muutosliitteellä noin neljän (4) kuukauden kulu-
essa hankkeen vastaanottamisesta. Ennen muutosliitteen voimaantuloa maksettu vuokra tarkistetaan ja erotus hyvitetään/peritään seu-
raavan vuokralaskutuksen yhteydessä.

7. LIITTEET

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

- Liite 1 – Vuokrasopimusehdot
- Liite 2 – Ylläpidon vastuunjakotaulukko
- Liite 3 – Hankintarajataulukko
- Liite 4 – Pohjapiirros
- Liite 5 – Tilaluettelo
- Liite 6 – Hankesuunnitelma

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

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA ALLEKIRJOITUKSET

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.

Tämä sopimus astuu Vuokranantajan ja Vuokralaisen puolelta voimaan, kun Vuokrasopimus on kummankin osapuolen toimesta allekir-
joitettu ja kummankin osapuolen asiaa koskevan toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

Paikka ja aika

Paikka ja aika

Vuokranantaja Pirkanmaan hyvinvointialue	Vuokralainen Tampereen kaupunki
Ari Kulmala tilahallintajohtaja	Virpi Ekholm kiinteistöjohtaja