

Muutosliite vuokrasopimukseen 28145

Vuokra-ajan jatkaminen sekä tilamuutos ja lisävuokra

1. Osapuolet

Vuokranantaja	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy (jäljempänä Vuokranantaja)
Y-tunnus:	2268637-3
Osoite:	PL 310, 33101 TAMPERE
Yhteyshenkilö:	vuokrausasiantuntija Marika Yli-Houhala
Puhelin:	040 969 1399
Sähköposti:	marika.yli-houhala@sykoy.fi
Vuokralainen	Tampereen kaupunki Kiinteistö, tilat ja asuntopolitiikka (jäljempänä Vuokralainen)
Y-tunnus	0211675-2
Osoite	PL765 33101 Tampere
Yhteyshenkilö:	kiinteistöpäällikkö Anni Andrejeff
Puhelin:	040 630 9358
Sähköposti:	tilaomaisuus@tampere.fi

(jäljempänä erikseen Osapuoli ja yhdessä Osapuolet)

2. Vuokrauskohde

Kaupunki, kampus	Tampere, Hervannan kampus
Rakennus	Konetalo (304760)
	Vuokrakohteen laajuus 5.592,50 htm ²
Osoite	Korkeakoulunkatu 6, 33720 Tampere

3. Sopimusmuutoksen tarkoitus

3.1. Vuokra-ajan jatkaminen

Tällä liitteellä todetaan, että Vuokralainen käyttää vuokrasopimuksen nro 28145 (allekirjoitettu 19.4.2024 / 2.5.2024) mukaisen option vuokra-ajan jatkamiseksi tässä liitteessä sovituin ehdoin.

3.2. Tilamuutos ja lisävuokra

Osapuolet sopivat lisäksi Vuokralaisen tarpeesta syntyneen käyttäjälähtöisen muutostyön toteuttamisesta Konetalon tilaan 3112A ja 3112B (Hanke), sekä siihen liittyvästä lisävuokrasta.

3.3. Ulkoiluvälinevarastojen käyttöoikeus

Osapuolet sopivat kahden ulkoiluvälinevaraston käyttöoikeuden liittämistä vuokrasopimukseen. Varastojen yhteispinta-ala on 9,2 m². Varastojen sijainti on kuvattu liitteessä 2. Tiloista ei peritä erillistä korvausta. Muilta osin ulkoiluvälinevarastojen osalta noudatetaan pääsopimuksen 28145 ehtoja.

Ulkoiluvälineiden käyttöoikeuden lisäämisen myötä vuokrasopimuksen kokonaispinta-alaksi muodostuu 5601,7 m², joka sisältää 2 kpl ulkoiluvälinevarastoja (yht 9,2 m²).

4. Vuokra-ajan jatkaminen

Nykyinen voimassa oleva määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.8.2026.

Osapuolet sopivat, että määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatketaan uudella määräaikaisella sopimuksella 1.9.2026 alkaen ja uusi määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.1.2031.

Vuokra-ajan pidennyksellä ei ole vaikutusta vuokraan, vaan se jatkuu vuokrasopimuksella sovitun mukaisena. Selvyyden vuoksi todetaan allekirjoitushetken mukainen vuokra:

Etelä-Hervannan koulu (5601,7 m²)

Pääomavuokra	50.808,43 €/kk	(n. 9,07 €/m ²)
Ylläpitovuokra	29.415,41 €/kk	(n. 5,25 €/m ²)
Peruspalvelu, palvelumaksu	8.388,75 €/kk	(n. 1,50 €/m ²)
Yhteensä	88.612,59 €/kk	

4.1. Optio

Vuokralaisella on optio jatkaa vuokrasopimusta enintään kahdella (2) vuodella 1.2.2031 alkaen, mikäli Osapuolet näin yhdessä sopivat. Option käytöstä tulee kirjallisesti ilmoittaa Vuokranantajalle 31.1.2030 mennessä.

5. Tilamuutos ja lisävuokra

5.1. Hanke

Numero ja nimi	TA-10342 Opetustilojen 3112A ja 3112B muuttaminen kotitalousluokaksi
Kuvaus	Käyttäjälähtöinen muutostyö Konetalon luokkiin 3112A ja 3112B jäljempänä Hanke

Hankkeessa suunnitellaan ja toteutetaan tilan 3112A ja 3112B (n. 100 m²) käyttäjälähtöiset tilamutostyöt hankekuvauksen mukaisesti (Liite 1) sekä sovitaan Hankkeessa kertyneiden kustannustenkorvaamisesta, mikäli Hanketta ei toteuteta suunnitteluvaiheen jälkeen.

Osapuolet sopivat, että SYK toteuttaa hankkeen ja että Hankkeen valmistuttua Vuokralainen maksaa tilojen osalta lisävuokraa tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti. Muutostyöt toteutetaan Vuokralaisen määrittelemien tarpeiden mukaisesti ja Vuokralainen vastaa niiden toimivuudesta Vuokrauskohhteissa. Hankekuvauksen mukaisiin suunnitelmiin liittyvistä mahdollisista muutoksista tulee sopia aina erikseen.

5.2. Hankkeen aikataulu

Hankkeen arvioitu aikataulu on:

Hankkeen suunnittelu käynnistyy	6.2.2026
Rakennustyöt käynnistyvät	1.6.2026
Rakennustyöt valmistuvat	31.7.2026
Tilamuutoksen luovuttaminen käyttäjille	7.8.2026

5.3. Hankkeen raukeaminen ja kustannusten jako

Mikäli Hankkeen suunnittelu ei johda toteutukseen Vuokralaisesta johtuvasta syystä, korvaa Vuokralainen tällöin SYK:lle Hankkeen toteutuneista suunnittelukustannuksista 100 % (alv 0 %).

Hankkeen rautessa SYK laskuttaa Vuokralaiselta suunnittelukustannukset noin kolmen kuukauden sisällä Vuokralaisen ilmoituksesta Hankkeen keskeyttämisestä. Muuten Osapuolet eivät vastaa toiselle Osapuolelle aiheutuneista kustannuksista taikka muista vahingoista, mikäli Hanke ei toteudu riippumatta Hankkeen päättymisen syystä.

5.4. Hankkeen kustannusarvio ja lisävuokran määrä

Arvio hankkeen vuokravaikutteisista investointikustannuksista on 145.000 € (alv 0 %), joka muodostuu mm. hankkeen suunnittelu-, toteutus-, valvonta- ja rakennuttamis- sekä mahdollisista lupakustannuksista.

Vuokranantajan tuottovaade käyttäjälähtöisille muutostöille on 7,5 %.

Lisävuokran arvioitu määrä on 3.138,31 €/kk.

Perittävään lisävuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Hankkeen ja sen taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua lisävuokran määrä tarkistetaan vastaamaan Hankkeen toteutuneita kustannuksia. Toteutuneissa kustannuksissa huomioidaan mahdolliset vuokralaisen omat kalusteet tai laitteet Liitteessä 1 kuvatun mukaisesti. Hankkeen kokonaiskustannus ei voi kuitenkaan olla ilman erillistä päätöstä enempää kuin 145.000 eur (alv 0 %).

Lisävuokran maksuvelvollisuus alkaa hankkeen tilojen valmistuttua ja tilojen luovutettua vuokralaiselle, arviolta elokuussa 2026 ja lisävuokraa maksetaan 4,5 vuoden ajan (54 erää) tämän sopimusliitteen voimassaoloon asti.

Lisävuokra on korvaus tiloihin tehdystä investoinnista, ei korvausta tilojen käytöstä. Lisävuokrasta ei voi saada hyvitystä tai vapautusta eikä muutostyö oikeuta vuokrahyvitykseen.

5.5. Lisävuokran tarkistus

Lisävuokra sidotaan indeksiin ja lisävuokraosuuden määrän tarkistuksessa käytetään alkuperäisen sopimuksen mukaisia ehtoja, kuitenkin niin, että perusindeksinä on hankkeen valmistumisajankohdasta viimeisin tiedossa oleva Elinkustannusindeksin (EKI 1951:10 = 100) indeksipisteluku.

5.6. Tilamuutoksen ylläpito ja omistus

Käyttäjälähtöisten muutostöiden ylläpito eli huolto-, korjaus- ja uusimisvastuu on vuokralaisella.

Osapuolet sopivat vuokrasopimuksen päättyessä Hankkeessa toteutettujen toimenpiteiden ennallistamisesta. Mikäli Hankkeen osalta ennallistamista ei edellytetä, käyttäjälähtöiset muutostyöt (rakennukseen ja kiinteisiin rakenteisiin kohdistuvat muutokset) jäävät Vuokranantajan omaisuudeksi vuokrasopimuksen päättyessä.

6. Muut ehdot

Muilta osin noudatetaan pääsopimuksen 28145 ehtoja.

7. Allekirjoitukset

Tämä sopimusmuutos tulee voimaan, kun kumpikin osapuoli on sen allekirjoittanut. Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Vahvistus allekirjoituksista on erillisellä sivulla. Osapuolet tallettavat allekirjoitusten jälkeen sähköisen palvelun kautta saadun sopimuskappaleen itselleen.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

Tampereen kaupunki

Sanna Sianoja, toimitusjohtaja

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

asiatarkistus

Marika Yli-Houhala, vuokraasiantuntija

Liite 1. Tilamuutoksen hankekuvaus

Liite 2. Pohjakuva, ulkoiluvälinevarastot