

**SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMISESTA**

**Vuokranantaja** Hemsö Suomi Oy,  
(2699026-8)  
c/o Colliers International Finland Oy  
Ratamestarinkatu 7B  
00520 HELSINKI

**Vuokralainen** Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka  
(0211675-2)  
Frenckellinaukio 2 B  
postiosoite PL 487  
33101 TAMPERE

Jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy vuokranantajana ja Tampereen Tilakeskus Liikelaitos vuokralaisena ovat 27.3.2013 allekirjoittaneet vuokrasopimuksen, jolla Tampereen Tilakeskus Liikelaitos on vuokrannut osoitteessa Hiitintie 2, Ylöjärvi sijaitsevan Teivon paloaseman tilat (Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintie 2). Sopimus on siirtynyt alun perin vuokranantajana olleelta Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:ltä Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintielle, 2.7.2020 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintie 2:n koko osakekannan omistaa Hemsö Suomi Oy.

Taustaksi todetaan, että edellä mainitun vuokrasopimuksen kohdan 5. Vuokran määrä mukaan kohteen vuokra koostuu Pääomavuokrasta sekä Ylläpitovuokrasta.

Lisäksi kiinteistön kauppakirjassa 2.7.2020 on todettu kiinteistön hoitokuluista seuraavaa:

- 5.2 Myyjän erityiset sitoumukset
- 5.2.1 Vuokrasopimuksen ylläpito- ja hoitokulut
- (a) Ostaja on tarjoustaan jättäessään ja aiesopimuksessa olettanut, että Vuokrasopimus on ns. triple-net -tyyppinen, jolloin vuokralainen maksaa vuokrasopimuksen mukaista pääomavuokraa ja vastaa toteutuneiden kustannusten mukaisesti kohteen kaikista käyttö-, kiinteistönhoito- ja korjauskustannuksista (sähkö, lämmitys, vesi, ulko- ja sisäpuolinen kiinteistönhoito, siivous, jätehuolto ja korjaukset). Ylläpitovuokran on myös oletettu pitävän sisällään kiinteistöveron, vartioinnin ja vuokranantajalle jäävät hallintokulut (isännöinti, kirjanpito- yms. kuluineen) sekä kiinteistövuokrat.

- (b) Mikäli vuokralainen Vuokrasopimukseen tai muihin vuokralaisen ja Myyjän välisiin sopimuksiin tai keskusteluihin perustuen vaatii takautuvasti korvauksia tai kieltäytyy maksamasta edellä kohdassa 5.2.1(a) mainittuja kustannuseriä osana ylläpituvookraa tai hankkimaan kyseisiä palveluita omalla kustannuksellaan, sitoutuu Myyjä korvaamaan Ostajalle euro eurosta tästä aiheutuvan vahingon Vuokrasopimuksen voimassaolon ajalta. Myyjällä on oikeus käydä keskusteluita vuokralaisen kanssa käyttö-, kiinteistöhoito- ja korjauserien sisällyttämisestä ylläpituvookraan ja siltä osin kuin vuokralainen sitoutuu tähän kirjallisesti, ei Ostajalle tarvitse suorittaa korvausta.

Tällä sopimuksella sopijapuolet ovat sopineet em. vuokrasopimuksen kohdan 5. Vuokran määrä muuttamisesta seuraavasti:

*Vuokran määrä*

*Vuokralainen maksaa Kohteesta Pääomavuokraa.*

*Osapuolet toteavat, että vuokrakohteen pääomavuokra 1.10.2020 on 13.757,41 € kuukaudessa. Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain Vuokrasopimuksen kohdan 9. Pääomavuokran indeksiehto mukaisesti. Pääomavuokraa ei kuitenkaan alenneta.*

*Vuokran lisäksi Vuokralainen on suoraan vastuussa vuokrakohteen käyttö- ja ylläpitokustannuksista sekä niiden järjestämisestä. Vuokralainen vastaa kiinteistöverosta ja vakuutuksesta sekä mahdollisesta maanvuokrasta, jotka vuokranantaja laskuttaa Vuokralaiselta toteutuman perusteella.*

*Vuokralaisen tulee ylläpitää ja hoitaa vuokrakohteen Tiloja ja Rakennusta kustannuksellaan Vuokranantajan puolesta kaikin puolin huolellisesti niin kuin huolellinen kiinteistönomistaja hoitaa omaansa. Vuokranantaja vastaa vain vuokrakohteen peruskorjauksista. Tämän sopimuksen liitteenä 1 on vuokrakohteen korjaus-, kunnossapito- ja hoitovastuuta koskeva vastuunjakotaulukko, jossa on määritetty yksityiskohtaisemmin sopijapuolten keskinäisen vastuun jakautuminen.*

*Mikäli Vuokralainen ei toteuta vastuullaan olevia korjaus-, kunnossapito- ja hoitovelvollisuuksiaan asianmukaisesti tai suorita niihin liittyviä kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa ne Vuokralaisen kustannuksella huomautettuaan laiminlyönnistä kirjallisesti Vuokralaiselle sekä laskuttaa siitä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta pääomavuokran lisäksi.*

Nyt sovitut muutokset tulevat voimaan 1.4.2021 alkaen ja niitä sovelletaan 1.1.2021 alkaen.

Muilta osin vuokrasopimuksen ehdot jäävät voimaan muuttumattomia.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) vuokranantajalle ja yksi (1) vuokralaiselle.

Helsingissä helmikuun 19. päivänä 2021

HEMSÖ SUOMI OY

---

Heidi Hanhijärvi

Mikko Salla

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

---

Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja