

# LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## LIELAHDEN TUKIKOHTA TOIMISTORAKENNUS, TURVESUONKATU 15

### 1 OSAPUOLET

#### 1.1 VUOKRANANTAJA

Tampereen kaupunki,  
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)  
Y-tunnus 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere

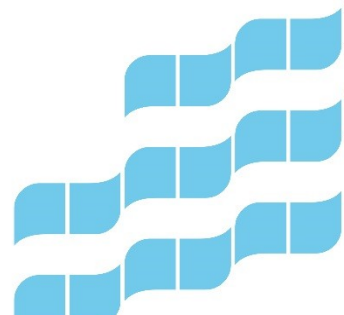
Yhteyshenkilö:  
kiinteistöpäällikkö Tanja Tiihonen  
Puhelin 0400 289 161  
Sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### 1.2 VUOKRALAINEN

Lemmikkisairaala Animedi Oy  
Y-tunnus 3627003-7

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

Yhteyshenkilöt:  
Merle Riihimäki  
Puhelin ████████████████████



sähköpostiosoite [REDACTED]

Johanna Reilin

Puhelin [REDACTED]

Sähköpostiosoite [REDACTED]

Laskutustiedot:

[REDACTED]

[REDACTED]

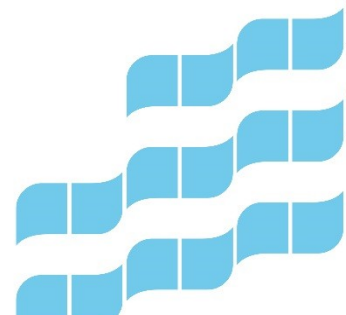
[REDACTED]

## 2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Osoitteessa Turvesuonkatu 15, 33400 Tampere, sijaitsevan Läntisen tukikohdan alueella sijaitsevan Toimistorakennuksen (rak. nro 3814) liitteenä 1 olevien pohjakuvien mukaiset tilat. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 549,0 m<sup>2</sup>. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-ala perusteinen. Vuokrahohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on eläinlääkäriaseman toimitila. Mikäli tilaa on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Vuokranantajan vuokralle anto-oikeus pohjautuu kiinteistön omistamiseen. Vuokranantaja voi siirtää sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle.



Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneet välittömät vahingot.

### 3 VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.7.2026 ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.8.2026. Vuokrasopimus on määräaikainen 30.6.2031 saakka.

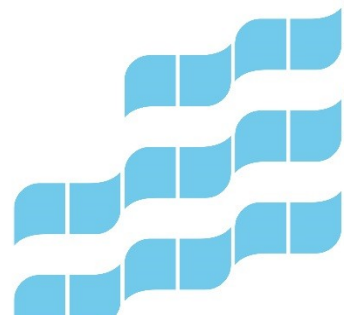
### 4 VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokrakohteen peruspääomavuokra sopimuksen alkamishetkellä on 3 294 euroa kuukaudessa (6,00 €/m<sup>2</sup>/kk). Tonttivuokra on 286,60 euroa kuukaudessa (2,023 €/m<sup>2</sup>/kk).

Pääomavuokran ja tonttivuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa. Arvioperusteinen ylläpitovuokra on sopimuksen alkaessa 2 745,00 euroa kuukaudessa (5,00 €/m<sup>2</sup>/kk). Ylläpitovuokran sisältö ja vuosittain suoritettava tasausmenettely on esitetty sopimuksen kohdassa ”6. Kohteen ylläpito”.

Laskutettavaan vuokriin lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä. Vuokralainen suorittaa sopimusvakuutena kolmen (3) kuukauden pääoma ja ylläpitovuokraa vastaavan vakuuden. Vakuuteen lisätään arvonlisävero.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.



Vuokralainen suorittaa vuokran kuukausittain etukäteen vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamalle tilille kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

## 5 VUOKRAN TARKISTUS

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksinä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2027.

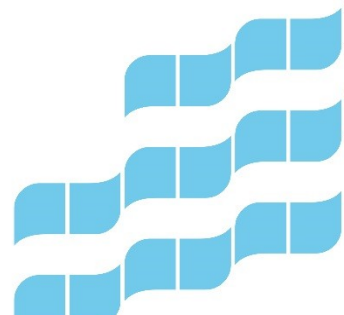
Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

Ylläpitovuokran tarkistus on esitetty sopimuksen kohdassa 6.

Vuosittaiset vuokrantarkistukset perusteluineen ilmoitetaan Vuokralaiselle tammi-kuun 15. päivään mennessä. Tietojen viivästyminen tai puutteellisuus ei oikeuta vuokralaista maksuista kieltäytymiseen tai myöhässä maksamiseen.

## 6 KOHTEEN YLLÄPITO, VASTUU- JA KUSTANNUSJAKO

Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa, jota vastaan vuokranantaja järjestää kohteen ylläpitopalvelut kohdekohtaisen vastuujakotaulukon mukaisesti. Kohteen



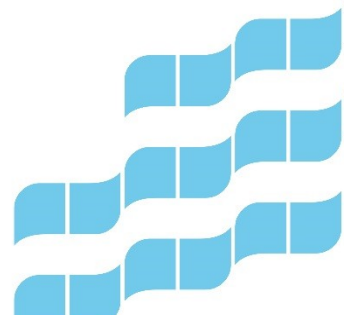
käyttäjän tarpeet ja toiveet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan ylläpitopalveluiden suunnittelussa ja mikäli tarpeilla on kustannusvaikutus, lisätään ne vuokraan.

Ylläpituokra sisältää mm. lämmityksen-, sähkön- ja veden, normaalin jätehuollon, huollon ja kunnossapidon sekä ulkoalueiden hoidon. Ylläpituokra ei sisällä vuokrakohteen siivousta, jonka vuokralainen hankkii kustannuksellaan.

Ylläpituokrassa veloitettavia ylläpitokuluja voivat olla voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut.

Ylläpituokran määrä tarkistetaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten perusteella vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Jos tarkistuksessa todetaan, että toteutuneet ylläpitokulut ovat poikenneet arviolaskutuksesta, veloitetaan erotus vuokralaiselta tai hyvitetään vuokralaiselle seuraavien veloitusten yhteydessä ja lisäksi muutetaan arviolaskutusta vastaamaan toteutuneita kustannuksia huomioiden tiedossa olevat kustannusmuutokset.

Tarkistus suoritetaan, kun kunakin vuonna toteutuneet Ylläpitokulut ovat Vuokranantajan tiedossa; lähtökohtaisesti kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä. Tarkistuksesta toimitetaan Vuokralaiselle selvitys. Hyvitys tai lisälaskutus suoritetaan tarkistusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.



Alueella suunnitellaan kaavakehitystä, jonka yhteydessä rakennuksen tulevaisuus ratkeaa. Rakennus vuokrataan tällä hinnalla nykykunnossaan. Mikäli merkittäviä investointiluonteisia tarpeita rakennuksen osalta sopimusaikana tulee, neuvotellaan sopimuksen päättämisestä määräaikaaisuudesta poikkeavasti tai ne toteutetaan vuokraaikutteisina. Mikäli sopimus päätetään ennenaikaisesti, vuokranmaksuvelvollisuus loppuu neuvotellusti sopimuksen päättyessä, eikä kummallekaan osapuolelle tule sanktioita ennenaikaisesta sopimuksen päättymisestä.

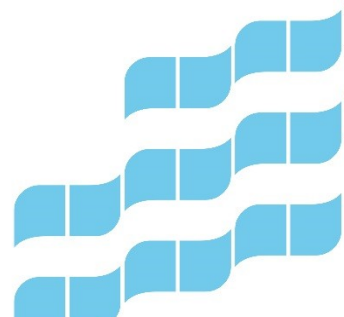
Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omaan toimintaansa liittyvistä kustannuksista, sekä vuokraamiensa tilojen sekä niitä yksinomaan palvelevien laitteiden kustannuksista. Tällaisia ovat esimerkiksi valomainosten ja vastaavien laitteiden sähkönkulutus sekä sellaisen jätteen jätehuolto, joka poikkeaa tavanomaisesta toimistojätteestä.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta.

Vuokralainen järjestää ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteisistä sekä puhelinkeskuksista ja –koneista sekä vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista.

Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut on tarkemmin eritelty sopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti.



## 7 VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokraoikeuden nojalla hallitsemissaan tiloissa muutostöitä vain vuokranantajan kirjallisella suostumuksella ja vuokranantajan tarkistaman ja hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen purkamaan muutostyöt ja saattamaan tilat alkuperäiseen kuntoonsa vuokrakauden päättyessä, elleivät osapuolet toisin sovi. Muutostöiden kustannuksista, mukaan lukien rakennuskustannukset ja purkukustannukset, vastaa vuokralainen.

Mikäli muutostyöt jäävät kohteeseen vuokrakauden päättyessä yhteisestä sopimuksesta, vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta suorittamistaan muutostöistä vuokrasuhteen päättyessä.

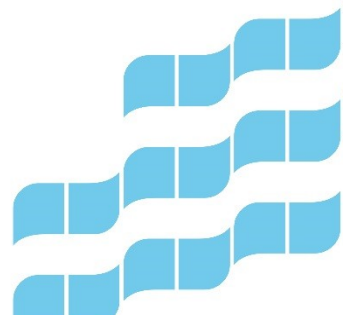
Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan tarvitsemiensa laitteiden, kalusteiden, varusteiden ja järjestelmien suunnittelusta, hankinnasta ja sovittamisesta osaksi rakennuskokonaisuutta yhteistyössä vuokranantajan yhteistyötahojen kanssa.

## 8 VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja saa ryhtyä koko rakennusta tai sen osaa koskeviin korjaus- ja muutostöihin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 19§ mukaisesti.

## 9 VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokrakohteessa olevasta palveluntuottajan



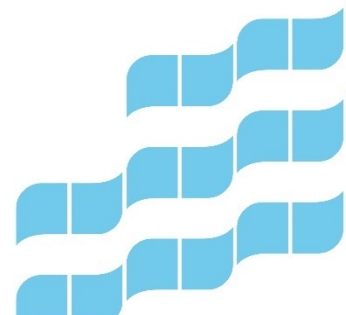
tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epä säännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

Kiinteistössä tehtävien tarpeellisten ylläpitotöiden aiheuttamat tilapäiset häiriöt tai katkokset vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- tai sähköjärjestelmissä eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin, ellei pakottavasta lain säädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkeistä tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeyttämisestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan myöskään vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa, järjestelmissä tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen tuottamuksella aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksellisesti aiheuttamista välittömistä vahingoista. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle vuokrattuja tiloja kohdanneesta vahingosta.



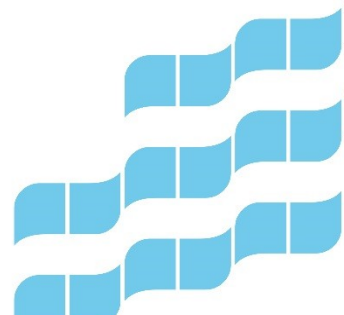
Vuokralainen on täysimääräisesti vahingonkorvausvastuussa aiheuttamistaan välittömistä vahingoista.

## 10 PILAANTUNUT MAAPERÄ

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumista myöhemmin kään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen pyydettäessä esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ja vuokra-alueella säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokranantajan pyynnöstä vuokralaisen tulee kustannuksellaan tutkituttaa vuokra-alueen maaperä ja/tai pohjavesi.



## 11 VUOKRASUHTTEEN PÄÄTTYMINEN

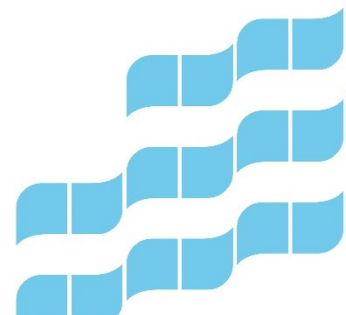
Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on kustannuksellaan asianmukaisesti poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan sekä palautettava kaikki kiinteistöön ja vuokratiloihin annetut avaimet/kulkukortit.

Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

Vuokralainen voi jättää vuokrakohteeseen kiinteää tai irtainta omaisuuttaan vuokranantajan kirjallisella luvalla.

## 12 MUUT EHDOT

- Vuokralaisen tavarantoimitus- ja huoltoajo tulee suorittaa osoitetuilla kulkureiteillä, eikä se saa aiheuttaa häiriötä muulle toiminnalle. Kulkureitit huomioidaan ulkoalueiden hoidossa
- Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan toiminnassaan syntyvän vaarallisen jätteen ja erityisjätteen asianmukaisesta käsittelystä
- Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista ja -sitoumuksista ja myötävaikuttaa mm. energiakulutuksen ja jätehuollon seurannan sekä raportoinnin kehittämisessä ja toteuttamisessa, sekä edesauttaa toiminnallaan ympäristötavoitteiden saavuttamisessa
- Vuokralainen voi kiinnittää mainoskilpiä ja -laitteita vuokranantajan kirjallisella luvalla



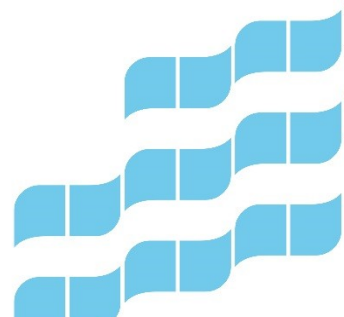
- Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevista vuokrakohteen avaimista ja kulkuoikeuksista sekä niiden katoamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista. Vuokralaisen tulee säilyttää luovutettuja avaimia ja kulkuoikeuksia huolellisesti ja palauttaa kaikki avaimet ja kulkuoikeudet vuokra-ajan päättyessä. Mikäli kaikkia avaimia ei luovuteta, vuokralainen vastaa lukkojen uudelleensarjoituksesta aiheutuvista kustannuksista
- Jos Vuokrakohteessa on käytössä muiden kuin vuokranantajan hallinnoimia järjestelmiä, kuten esim. Timecon kulunvalvonta, työaika- ja ruokalamaksu-päätteitä sekä tietoliikenneyhteyksiä, tekee Vuokralainen tarvittavien osapuolien kanssa sopimukset kiinteistössä olevien järjestelmien käytöstä.
- Vuokralainen vastaa mahdollisen kulunvalvontajärjestelmän käyttökuluista ja ylläpidosta
- Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuutta koskevat tiedossaan olevat seikat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.
- Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään sopimaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä, ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

### 13 LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHVL 482/95).

### 14 LIITTEET

1. Pohjakuva vuokrakohteesta
2. Vastuunjakotaulukko



## 15 ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo osapuolia, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Lemmikkisairaala Animedi Oy:n puolelta oikeutettu Johanna Reilin ja oikeutettu Merle Riihimäki.

