

Vuokranantaja

Nimi	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy		
Y-tunnus	2268637-3		
Osoite	PL 310, 33101 TAMPERE	Sähköposti	juuso.syvanen@colliers.com
Yhteyshenkilö	Syvänen Juuso	Puhelin	+358 50 355 7972
Vuokranmaksutili	FI80 1660 3000 0732 99 / NDEAFHH		

Vuokralainen

Nimi	Tampereen kaupunki Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka		
Y-tunnus	0211675-2	Puhelin	
Osoite	PL 765, 33101 TAMPERE	Sähköposti	jenni.ramala@tampere.fi
Yhteyshenkilö	Rämälä Jenni	Puhelin	0401981286
Verkkolaskuosoite	0037021167521350	Välittäjä	CGI, 003703575029

Vuokrauskohde ja vuokra

Vuokrauskohde	Tampere, Keskustakampus, Pinni		
Osoite	Kanslerinrinne 1, 33100 TAMPERE		
Käyttötarkoitus	Toimisto	Pinta-ala yhteensä	3006,7 m²

Kohde-erittely: vuokran ja erilliskorvauksen määrä

Pinni, Kanslerinrinne 1, 33100 TAMPERE								
Kohde, nimi				Kerros	Pinta-ala		Huoneistotyyppi	
Pinni A, Tampereen Kaupunki					3 006,7 m²			
Voimassaolo	Maksulaji	Määrä	Yksikköhinta	Veroton vuokra €	ALV %	Veron määrä €	Verollinen vuokra €	Perusindeksi ja pisteluku
01.10.2026-	Toimitilavuokra	3 006,70	16,00 €/m²	48 107,20	25,5	12 267,34	60 374,54	elinkustannus 2025:11=2333
01.10.2026-	Sähkömaksu	3 006,70	1,50 €/m²	4 510,05	25,5	1 150,06	5 660,11	
01.10.2026-30.09.2033	Lisävuokra	1,00	37 313,99	37 313,99	25,5	9 515,07	46 829,06	
Yhteensä €/kk				89 931,24		22 932,47	112 863,71	

Vuokratun tilan pinta-alaa ei ole tarkistussmittattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.		
Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.		
Maksujakso yksi (1) kk	Maksukuukaudet joka kuukausi	Maksujakson aloituskuukaudet joka kuukausi
Viivästyskorko kulloinkin voimassaolevan korkolain mukainen		Eräpäivä kuukauden 5. päivänä

Vuokra-aika

Sopimus voimassa toistaiseksi	Vuokra-aika alkaa 01.10.2026	Hallintaoikeus alkaa 01.10.2026	
Irtisanomisaika vuokranantajan puolelta 12 kuukautta		Irtisanomisaika vuokralaisen puolelta 12 kuukautta	
Vuokranantajan ensimm. irtisanomispäivä 30.09.2032	Päättyy aikaisintaan 30.09.2033	Vuokralaisen ensimm. irtisanomispäivä 30.09.2032	Päättyy aikaisintaan 30.09.2033

Vuokrantarkistus

Vuokrantarkistus on sidottu elinkustannusindeksiin.
Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Tarkistuksen lisätiedot

Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella.
Tarkistuksessa käytetään syyskuun indeksiä.
Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 01.01.2028.

Muut ehdot**VUOKRA-AIKA**

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen päivä, jolloin irtisanomisen voi toimittaa on 30.9.2032. Vuokrasopimus päättyy aikaisintaan 30.9.2033. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 12 kalenterikuukautta.

Mikäli vuokratilanne otetaan käyttöön suunnitellusti, on sopimuksen alkamispäivä 1.10.2026. Vuokrattujen tilojen hallinnanluovutuksesta tehdään erillinen dokumentti, joka liitetään tähän sopimukseen. Vuokrasopimuksen alkupäivämäärä on hallinnanluovutuspäivä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alkupäivämäärän mahdollinen muuttuminen vaikuttaa vastaavasti myös päättymispäivään.

VUOKRANMAKSUJELVOLLISUUS

Tilan hallinnanluovutus ja vuokranmaksu alkavat, kun tilat ovat sopimuksen mukaisien liitteiden mukaiset, kuitenkin siten, että vuokranantajalla on oikeus korjata puutteita, virheitä ja tehdä säätöjä hallinnanluovutuksen jälkeenkin. Kiinteistössä tapahtuvien muutostöiden aiheuttamat mahdolliset häiriöt ja katkokset eivät oikeuta vuokran alennuksiin. Vuokralainen on tietoinen, että mikäli IV-koneiden vaihdon ajankohta ei ole mahdollinen muutostyöaikaan, tulee asiakkaan hyväksyä IV-katkokset IV-koneiden uusinnasta johtuen. Kiinteistössä tehtävät muutostyöt (lukio + ilmanvaihtokone ym.) suoritetaan siten, että niissä huomioidaan vuokralaisen asiakaspalvelun jatkuvuus tiloissa muutostöistä huolimatta ainakin arkipäivinä klo 8-16 välillä. Vuokralaiselle tarjotaan vuokrasopimuksen alkuun kaksi (2) vuokravapaakuukautta (Toimitilavuokra: 48.107,20 € / kk, alv 0%).

TILOJEN MUUTOSTYÖT JA AIKATAULU

Vuokranantaja toteuttaa tilaan erikseen sovitut ja sovittavat muutostyöt. Vuokralainen on ilmaissut vuokranantajalle tilatarpeensa tiloihin kohdistuvan muutostyötarpeensa alustavasti, ilman varsinaista tilasuunnittelua. Vuokralainen osallistuu tilojen suunnitteluun. Vuokranantajan esittämä alustava tilasuunnitelma on vuokrasopimuksen liitteenä 3. Muutostöiden arvioitu aikataulu on 1.2.2026 – 30.9.2026. Aikataulu tarkentuu muutostyöprojektin edetessä. Vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle 2 kk aikaisemmin, onko tilat sellaisessa kunnossa, että ne voidaan ottaa käyttöön.

VUOKRANMUODOSTUS, TILOJEN MUUTOSTYÖT JA INVESTOINNIN INDIKATIIVINEN LISÄVUOKRA

Vuokra muodostuu toimitilavuokrasta, sähkömaksusta sekä lisävuokrasta. Toimitilavuokrataso on esitetty vuokrasopimuksessa, mihin molemmat osapuolet sitoutuvat koko sopimuskauaksi. Toimitilavuokra indeksoidaan vuosittain sopimuksen mukaisesti. Toimitilavuokran ja sähkömaksun lisäksi vuokralainen maksaa erikseen sovitujen muutostöiden aiheuttaman lisävuokran kuukausittain. Lisävuokran maksuaika on 7 vuotta ja sisältää 7,25 % tuottovaatimuksen. Lisävuokran maksun päättymisen jälkeen, sopimuksen edelleen voimassa ollessa, maksaa vuokralainen edelleen toimitilavuokraa ja sähkömaksua sopimuksen mukaisesti.

Sopimuksen allekirjoitushetkellä, on investoinnin suuruudeksi arvioitu vuokranantajalla tiedossa olevien alustavien lähtötietojen perusteella ja parhaan käsityksensä mukaan muodostaman muutostöistä saamansa kokonaiskuvan kautta yhteensä noin 2 500 000 € (alv 0%). Kyseinen investointi ja siitä laskettu lisävuokra muodostuu liitteen 3 mukaisista muutostöistä. Kustannusarvio on laskettu neliöperusteisesti verrattuna aiempiin toteutuneisiin vastaavan tasoihin muutoksiin. Muutostöistä vuokranantajalle aiheutuneet kustannukset, joista lisävuokra muodostetaan, sisältää myös suunnittelu- ja viranomaiskustannukset. Investoinnin perusteella on lisävuokraksi laskettu 37 313,99 € / kk (alv 0%). Vuokranantajan investointisumma ei voi missään tilanteessa ylittää 2 500 000 € (alv 0%), mistä muodostuu nyt esitetty lisävuokra. Mikäli investointi toteutuu arvioitua matalammalla summalla, lasketaan lisävuokra sen mukaisesti. Lopullinen lisävuokra määritellään, kun muutostöiden taloudellinen loppuselvitys on valmistunut. Lisävuokrassa ei ole indeksitarkistusta. Vuokralaisella on myös mahdollisuus missä tahansa vaiheessa vuokrasuhdetta maksaa kertasuorituksena jäljelle jäävät lisävuokrat vuokranantajalle. Mikäli vuokrasopimus päädytään purkamaan aikaisemmin, jäljellä oleva jäännösvelka erääntyy kokonaisuudessaan maksettavaksi kerralla 14 vrk kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

Vuokralainen ymmärtää, että vuokranantajan investointipäätös perustuu yllä esitettyihin kustannuksiin, jotka on pyritty selvittämään parhaan käytettävissä olevan tiedon perusteella. Mikäli tässä vuokrasopimuksessa sovitut muutostyösuunnitelmat muuttuvat tai tehtävien muutostöiden osalta muuten nousee eriäviä näkemyksiä, vuokranantajalla on oikeus jättää tekemättä työt, jotka aiheuttaisivat investointirajan ylityksen. Tällaisessa tilanteessa vuokranantajan tulee valita poisjätettäväksi sellaiset työt, jotka vähiten haittaavat vuokralaisen tulevaa toimintaa vuokratuissa tiloissa. Vuokralainen vastaa itse kustannuksellaan mahdollisista omista muutostöistä sekä irtokalusteistaan, varusteista ja omista laitteistaan. Vuokralainen hankkii irtokalusteet, varusteet ja laitteet ml. mahdollisesti tarvittavat data-/sähkötolpat avotiloihin, sekä mahdolliset toimintaansa tarvittavat luvat.

Vuokranantaja sitoutuu luotettavasti todentamaan vuokralaiselle hankkeen kustannukset ns. open book -periaatteella.

AVAIMET

Vuokralaiselle luovutetaan enintään 200 kpl avaimia / kulunvalvontatunnisteita / ILOQ-avaimia. Vuokrasuhteen kestäessä mahdollisesti tarvittavista lisäavaimista veloitetaan kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Vuokratilauksen päättyessä vuokralainen palauttaa saamansa avaimet. Mikäli kaikkia avaimia ei palauteta, voidaan mahdolliset lukituksen muutos- tai avainten ja kulunvalvontatunnisteiden uusimiskustannukset veloittaa vuokralaiselta.

AUTOPAIKAT

Tähän sopimukseen ei sisälly autopaikkoja.

SIIVOUS

Vuokralainen huolehtii itse toimitussopimusten tekemisestä rakennukselle kulloinkin valitun siivouspalveluyrittäjän kanssa ja maksaa kustannukset suoraan tuotteen tai palvelun suorittajalle. Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokraamiensa toimitohuoneiden perussiivous tehdään vähintään kerran vuodessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa vain yksilöllisessä käytössä olevien tilojensa siivouksesta. Vuokranantaja vastaa yhteiskäytössä olevan tilojen siivouksesta sekä tarvittavista vaihtomattopalveluista.

PERUSPALVELU

Yritys vastaa itse tarvitsemiensa käyttäjäpalvelujen järjestämisestä ja tilaamisesta. Ensisijaisesti suositellaan hyödynnettävän kampusalueella toimivia palveluntarjoajia.

Vuokraan sisältyvät tavanomaista toimistokäyttöä vastaavat tilojen lämmitys-, vesi- sekä kiinteistön hoito- ja huoltokulut. Vuokraan sisältyy kiinteistön jätahuolto kiinteistön yhteisten tilojen ja jätepisteiden osalta. Vuokraan sisältyy sähkö ja siitä maksetaan erillinen vuokralaji. Vuokralaisen omissa tiloissa syntyvän jätteen jätahuolto ei sisälly vuokraan, mutta vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomainen toimistotoiminnassa syntyvä jäte kiinteistön yhteiseen jätepisteeseen kiinteistön jätahuoltomääräyksiä noudattaen.

MUUTA

Pohjakuvassa esitetty portaikko ja sen välitön läheisyys on kaikkien kiinteistössä asioivien käytössä.

Vuokralaisella on oikeus käyttää rakennuksen käyttäjien yhteiskäyttöön merkittyjä olemassa olevia yleisiä tiloja, kuten porrashuoneet, pukuhuoneet, wc-tilat, aulat ja sisäkäynnit, liitteen 1. pohjakuvien mukaisesti.

Vuokra-alue voi muuttua suunnittelun edetessä, jolloin vuokrasopimus muutetaan vastaamaan muuttunutta tilannetta. Mikäli vuokra-alue muuttuu sopimuksen allekirjoituksen jälkeen, vuokrasopimus muutetaan vastaamaan muuttunutta tilannetta ja muilta osin noudatetaan voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

ALLEKIRJOITUS

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 Sgne -palvelussa ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Liitteet

- 1) Pohjakuva
- 2) Vastuunjakotaulukko
- 3) Muutostyöerittelyt
- 4) Vuokrasopimuksen yleiset ehdot

Sopimuksen voimaantulo ja allekirjoitukset

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.	
Paikka ja aika	Paikka ja aika
Vuokranantaja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Vuokralainen Tampereen kaupunki Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Sanna Sanoja Toimitusjohtaja	Virpi Ekholm Kiinteistöjohtaja