

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

OSTAJA

ShelCo 234 Oy, y-tunnus 3283681-4
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 HELSINKI

(Yhtiön tuleva nimi on KOy Tampereen Taavankuja 1, odottaa rekisteröintiä)

KAUPAN KOHDE

Tontti 837-90-8112-9 rakennuksineen (Kämmenniemen toimintakeskus), osoitteessa Taavankuja 1, 34020 Tampere. Tontin pinta-ala on 2 649 m² ja rakennusoikeus 1 060 k-m². Tontti on asemakaavassa Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialue (YSH-1).

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on miljoonakahdeksansataatuhatta euroa (1 800 000,00 €).

Kauppahinta ei ole pinta-ala perusteinen. Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkastusmittattu ja kaupan kohteen pinta-ala voi poiketa merkittävästikin tässä sopimuksessa ja sen liitteissä esitetystä

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen ja em. päätökset ovat saaneet lainvoiman sekä osapuolet ovat allekirjoittaneet liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen.

Kauppahinta tulee maksettavaksi vastaavalla tavalla, jos liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen sijaan kohdan 14. voimaanpanolain mukainen vuokrasopimus on voimassa ja ostaja kirjallisesti ilmoittaa kaupungille luopuvansa oikeudesta vetäytyä kaupasta kohdan 17. mukaisesti.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen tai kohdan 14. voimaanpanolain mukaisen vuokrasopimuksen ja em. päätökset ovat saaneet lainvoiman ja kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle, kun kohteen omistusoikeus kohdan 2. mukaisesti siirtyy myyjältä ostajalle.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva tontti myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisteriotteelta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote

4. Kaavakartta ja -määräykset

5. TDD-tarkastusraportti, Dimen Oy 30.11.2021

Ostaja on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee Kämmenniemen toimintakeskus. Ostaja on tutustunut huolellisesti rakennukseen sekä siitä annettuihin tietoihin ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa, kun se nyt on eikä ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista.

Myyjä ei vastaa mistään rakennuksen korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä. Edellä mainitut seikat on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan kaupan kohteen perusteella.

7. Mahdollisen rakennushankkeen toteuttaminen

Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan mahdollisen uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kaupan kohteena olevalla alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

8. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteena olevalla tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on ostajan otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kaupunkiin. Kaupunki korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai

pohjaveden puhdistamisesta.

9. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä kuten laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään riippumatta siitä, onko katu luovutettu yleiseen käyttöön vai ei.

10. Yhdyskuntatekniset laitteet, maanalaiset hankkeet ja muuntamo

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Tämä kauppakirja sisältää ostajan valtuutuksen rasitteen perustamista varten. Alueen omistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontin alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita alueen tontin asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

Ostaja on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolalle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m²:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille kaupungin hyväksi perustaa tarvittava rasite.

11. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupanteon yhteydessä kaupunki on antanut ostajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät liitteen 2 mukaiset selvitykset, ja ostaja puolestaan vahvistaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin hankkivansa kaupan kohteen liiketoimintaa varten.

12. Liittymät

Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymä ja niiden käyttöoikeudet siirtyvät kaupan mukana ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta niiden toimittajille, mutta Kaupunki vastaa siitä, että kaikki kiinteistön nykyisen käytön kannalta tarvittavat liittymäsopimukset ovat olemassa ja saadaan siirrettyä ostajan nimiin.

Kaupunki vastaa myös siitä, että kaikki liittymäsopimusten liittymämaksut on täysimääräisesti maksettu. Tätä kauppaa ei seuraa muuta irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

Tontti 837-90-8112-6 käyttää kaupan kohteen LVIS-liittymiä. Ostaja ottaa huolehdittavakseen liittymien käytön järjestämisen edellä mainitun kiinteistön kanssa. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan liittymäasian ratkaisemisessa edellä mainitun kiinteistön kanssa.

13. Kaupan kohteeseen kohdistuvat sopimukset

Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita siirrettäviä sopimuksia liittymäsopimusten lisäksi.

14. Takaisinvuokraus

Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan kaupungin kanssa liitteenä 1 olevan luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa kaupan kohteena olevat rakennukset maapohjineen.

Mikäli tämä kauppakirja ei ole tullut voimaan 20.12.2022 mennessä, vuokraa Tampereen kaupunki kaupankohteen Pirkanmaan hyvinvointialueelle sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (voimaannpanolaki 22 §) mukaisesti kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 annetun valtioneuvoston asetuksen mukaisella vuokrasopimuksella. Tällöin Myyjän ja Pirkanmaan hyvinvointialueen välinen vuokrasopimus siirtyy Ostajalle, jos Ostaja ei vetäydy kaupasta kohdan 17. mukaisesti.

15. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevan tontin lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

17. Voimaantulo ja kauppakirjan kappaleet

Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Lisäksi tämän kauppakirjan voimaantulon edellytyksenä on, että Tampereen kaupunki hyväksyy päätöksellään liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen. Mikäli Tampereen kaupunki ei ole

osaltaan hyväksynyt tätä kauppakirjaa ja liitteen 1 mukaista vuokrasopimusta tai jos osapuolet eivät ole allekirjoittaneet liitteen 1 mukaista vuokrasopimusta 20.12.2022 mennessä, on ostajalla oikeus vetäytyä tästä kaupasta. Tällöin kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että jos kohdan 14. voimaannpanolain mukainen vuokrasopimus on voimassa, Ostaja voi kirjallisesti ilmoittaa luovuvansa oikeudesta vetäytyä kaupasta, jolloin tämä kauppakirja tulee voimaan (edellyttäen, että kaupunki on kauppakirjan päätöksellään hyväksynyt ja päätös on saanut lainvoiman). Ostajan on annettava kyseinen ilmoitus viimeistään 31.3.2023 tai muussa tapauksessa Ostajan tulkitaan vetäytyneen kaupasta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

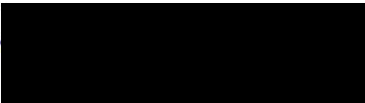
18. Allekirjoitukset

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Tampereella lokakuun 5. päivänä 2022

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:



Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja

SHELCO 234 OY (y-tunnus 3283681-4)

valtuutettuna:



Kalle Koutonen

19. Liitteet Liite 1, Vuokrasopimusluonnos
Liite 2, ALV-selvitys

Kaupanvahvistajana todistan, että Virpi Ekholm valtakirjalla luovuttajan puolesta sekä ...

Kalle Koutonen valtuutettuna luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maa-kaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella, lokakuun 5. päivänä 2022



Satu Franssila

toimitusinsinööri, 8375/6

Tampere
4.10.2022

Valtuutetaan kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen kauppakirja:

Myyjä	Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2 PL 487 33101 Tampere
Ostaja	ShelCo 234 Oy, y-tunnus 3283681-4 c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 HELSINKI (Yhtiön tuleva nimi on KOy Tampereen Taavankuja 1, odottaa rekisteröintiä)
Kaupan kohde	Tontti 837-90-8112-9 rakennuksineen (Kämmenniemen toimintakeskus), osoitteessa Taavankuja 1, 34020 Tampere. Tontin pinta-ala on 2 649 m ² ja rakennusoikeus 1 060 k-m ² . Tontti on asemakaavassa Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialue (YSH-1).
Kauppahinta	Kauppahinta on miljoonakahdeksansataatuhatta euroa (1.800.000 €).
Muut kauppaehdot	Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI


Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

KOY TAMPEREEN TAAVANKUJA 1

Pöytäkirja / Minutes ___/2022

Y-tunnus / Registered number: 3283681-4

**HALLITUKSEN PÄÄTÖS
RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS**

Aika / date 4.10.2022 / 4 October 2022

Hallituksen jäsenet / *Members of the board of directors* Nils Styf, hallituksen puheenjohtaja / *chairman of the board of directors*
Jarkko Leinonen, hallituksen jäsen / *member of the board of directors*Mikko Salla, hallituksen jäsen / *member of the board of directors*

Tämä päätös on yhtiön hallituksen osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 6 luvun 3 §:n mukaisesti kokousta pitämättä tekemä kirjallinen päätös.

This resolution is a written resolution made by the board of directors of the company without convening a meeting in accordance with chapter 6, section 3 of the Finnish Limited Liability Companies Act (624/2006, as amended).

1 KAUPPAKIRJA / SALE AND PURCHASE AGREEMENT

Todettiin selvyden vuoksi, että Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy omistaa Yhtiön koko osakekannan.

Todettiin, että Yhtiö on neuvotellut Tampereen kaupungin kanssa kauppakirjasta koskien tonttia 837-90-8112-9 rakennuksineen (Kämmenniemen toimintakeskus), osoitteessa Taavankuja 1, 34020 Tampere ("**Kauppakirja**") hintaan miljoonakahdeksansataatuhatta euroa (1.800.000 €). Päätettiin yksimielisesti hyväksyä Kauppakirja ja sen mukainen kauppa olennaisesti neuvotellun mukaisin ehdoin.

Päätettiin valtuuttaa Kalle Koutonen (██████████) yksin Yhtiön puolesta neuvottelemaan, viimeistelemään ja allekirjoittamaan Kauppakirja, sekä kaikki muut sen allekirjoittamiseksi tai täytäntöönpanemiseksi tarvittavat sopimukset, asiakirjat, todistukset, merkinnät ja ilmoitukset, sekä hyväksymään kaikki tarvittavat muutokset ja lisäykset. Todettiin selvyden vuoksi, että valtuutus kattaa myös Kauppakirjan liitteenä olevan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen.

It was noted for the sake of clarity, that Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy is the sole shareholder of the Company.

*It was noted that the Company has negotiated a sale and purchase agreement with the city of Tampere concerning the real property 837-90-8112-9 located at address Taavankuja 1, 34020 Tampere (the "**SPA**") for the purchase price of one million eight*

KOY TAMPEREEN TAAVANKUJA 1

hundred thousand euros (1,800,000 euros). It was resolved to approve the SPA and the purchase set out therein substantially with the negotiated terms.

It was resolved to authorise Kalle Koutonen (06.11.1990) individually on behalf of the Company to negotiate, finalise and sign the SPA and all other agreements, documents, certifications, endorsements and notices necessary for execution or closing of the SPA and to approve all necessary changes and amendments thereto. For the avoidance of any doubt, it was acknowledged that the authorisation covers also signing of the lease agreement appended to the SPA.

Vakuudeksi In fidem

DocuSigned by:
Nils Styf
9C1AC879FA134E7...

Nils Styf
Hallituksen puheenjohtaja
Chairman of the board

DocuSigned by:
Jarkko Leinonen
A2F29D97EFE2491...

Jarkko Leinonen
Hallituksen jäsen
Member of the board

VUOKRASOPIMUS

Kämmenniemen toimintakeskus

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

ShelCo 234 Oy, y-tunnus 3283681-4
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 Helsinki
(Vuokranantaja)

(Yhtiön tuleva nimi on KOy Tampereen Taavankuja 1, odottaa rekisteröintiä)

1.2 Vuokralainen

Tampereen kaupunki,
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Y-tunnus 0211675-2
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. VUOKRAKOHDE

- 2.1 Tampereen kaupunki myy erillisellä kauppakirjalla kohteen rakennuksen ja maapohjan vuokranantajalle ja vuokraa kohteen takaisin tämän vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan omistaman rakennuksen maapohjineen, kiinteistötunnus 837-090-8112-0009, osoitteessa Taavankuja 1, 34240 Kämmenniemi (Vuokrakohde). Vuokrasuhteen alkaessa Vuokrattava ala on noin 898 m², pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

- 3.1 Vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää, että vuokrattavien rakennusten kauppaa koskeva päätös on lainvoimainen ja omistusoikeus on siirtynyt vuokranantajalle. Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan heti, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja kun vuokrasopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.

- 3.2 Vuokra-aika alkaa kohdan 3.1 mukaisesti ja on voimassa toistaiseksi 24 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 13 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta.

Edellä kerrotun estämättä, sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla vuokralaisella on vuoden 2024 ja/tai 2025 aikana oikeus, kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (siten kun se on

voimassa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä) 3§ edellyttämällä tavalla, irtisanoa tämä sopimus päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1 Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta.

Pääomavuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 7.040 euroa kuukaudessa, joka sisältää Vuokrakohteen rakennuksesta, yhteiskäyttöön tulevista tiloista sekä tontista maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Pääomavuokraa vastaan Vuokranantaja luovuttaa Vuokrakohteen vuokralaisen käyttöön ja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaa ylläpitovuokraa (Ylläpitovuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 5.617 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon, joka on sopimuksen liitteenä 5. Ylläpitokustannuksiin ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Ylläpitovuokraa vastaan Vuokranantaja vastaa kohteen ylläpidosta liitteenä 2 olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Ylläpitovuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Ylläpitovuokrassa veloittavia 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.

Veloitettaviin korjauskuluihin luetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa hoitokuluiksi. Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat yhteistoiminnassa kalenterivuositain toteutettavista suunnitelmallisista korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteistä 30.11. mennessä.

Investointivuokra:

Vuokranantaja laatii ja esittelee vuosittain Vuokrakohteen 10 vuoden korjaus- ja muutostarvesuunnitelman kustannusarvioineen. Suunnitelman lähtökohtana on liitteenä 5 oleva TDD-raportti. Vuokravaikutteisten investointien toteuttamisesta ja niiden sisällöstä sovitaan yhdessä vuokranantajan ja vuokralaisen kesken. Investointi muodostuu niistä korjauskustannuksista, jotka aktivoidaan

kirjanpidossa. Investointivuokralla on viiden (5) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita.

Mikäli vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse vuokravaikutteisten investointien tarpeellisuudesta sopimukseen, asian ratkaisee ulkopuolinen rakennusalan asiantuntija, jonka osapuolet nimittävät ja vastaavat kustannuksista.

Vuokrakohteessa on seuraavat määräaikaisesti voimassa olevat investointivuokrat

- Kiinteistöturvallisuuden parantaminen, 316 €/kk, 1.1.2022-31.12.2031

- 5.2 Vuokranantaja on hakeutunut Vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään laskutettaessa voimassa olevan lain mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan käytettävissä olevin keinoin sen, että tilat säilyvät vähennykseen oikeuttavassa käytössä.

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan palautettavan arvonlisäverovähennyksen määrän Vuokranantajalle, jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan arvonlisävähennyksiä.

6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

- 6.1 Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7 määritellyn indeksiehdon mukaisesti.
- 6.2 Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaiselta kunakin kalenterivuonna veloitetun Ylläpitovuokran oikeellisuuden vertaamalla sitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin kohdassa 5.1 ylläpitovuokra määriteltyihin kuluihin. Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet kulut ovat Vuokranantajan tiedossa (kuitenkin viimeistään kunkin vuoden maaliskuun 31. päivään mennessä) ja siitä toimitetaan vuokralaiselle liitteen 4 mukainen selvitys. Mikäli veloitettu Ylläpitovuokra poikkeaa toteutuneista kuluista, erotus hyvitetään Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta tarkistusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.
- 6.3 Mikäli Vuokranantajan vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät kustannukset nousevat vuokraustoimintaan välittömästi liittyvien verojen viranomaismaksujen tai -vaatimusten vuoksi, on Vuokranantajalla oikeus korottaa vuokraa tällaista nousua vastaavalla määrällä korotusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

7. VUOKRAN INDEKSIEHTO

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2021 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. 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 2023.

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

8. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran, Ylläpitovuokran ja Investointivuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra, Ylläpitovuokra ja Investointivuokra sekä vuokralaisen esittämät laskun automaattisen käsittelyn mahdollistamat tiedot.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

9. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattava tila toimii pääasiallisesti sosiaali- ja terveystalvveluiden tiloina. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.

10. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohtteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta.

11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO

11.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Jos Vuokralainen huomaa puutteen Vuokrakohteessa näiltä osin, Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle tästä kohdan 11.2 mukaisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen tai vuokranalennukseen em. asioiden osalta ennen kuin Vuokralainen on ilmoittanut asiasta Vuokranantajalle ja ellei Vuokranantaja perusteettomasti laiminlyö hoitovelvoitettaan Vuokralaisen ilmoituksen saamisen jälkeen.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

11.2 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohtteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohte jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

- 11.3 Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.
- Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 11.4 Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 7 päivää ennen työn aloittamista.
- 11.5 Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä aiheutuviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yhtä (1) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Edellyttäen, että Vuokranantaja on noudattanut em. ilmoitusvelvollisuutta, Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vahingonkorvaukseen tai sopimuksen purkamiseen.
- 11.6 Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt veloitetaan investointivuokrana, jolla on viiden (5) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita.

12. JÄTTEET

Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jätesäiliöihin. Jätesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpitovuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

13. VARTIOINTI

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen piirivartiointista, kameravalvonnasta ja rikosilmoitinlaitteistosta. Vuokranantaja asentaa tarvittaessa Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asentaa turvallisuutta lisääviä laitteita ja järjestelmiä.

14. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

- 14.1 Liikemerkkien, tarrojen, mainoskilpien, mainosvalojen ja vastaavien laitteiden (Kyltit) kiinnittäminen Vuokrakohteen ulkoseiniin tai muualle Vuokrakohteen alueella edellyttää Vuokranantajan lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.

Mikäli Kylttien kiinnittäminen edellyttää viranomais- tai muita lupia, sitoutuu Vuokranantaja myötävaikuttamaan tällaisten lupien saamiseen ilman erillistä korvausta.

- 14.2 Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa ja ennallistamaan asennuskohdan kustannuksellaan. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä Vuokrasopimuksen kohdassa asetetun velvollisuutensa, on Vuokranantajalla oikeus poistaa Kyltit Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokranantajalla on oikeus menetellä Kylttien kanssa tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18 määritellyllä tavalla.

15. LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO

Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle tässä Vuokrasopimuksen kohdassa tarkoitetuista huoltotoimenpiteistä yhtä (1) viikkoa ennen toimenpiteiden suorittamisajankohtaa.

16. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

- 16.1 Vuokranantaja hankkii Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 16.2 Vuokranantaja vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa Vuokranantajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), viemäröinnin, paineilman tai lämmön rajoituksista taikka niihin liittyvistä häiriöistä, eikä niiden johdosta Vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista, ellei rajoitus, häiriö tai Vuokralaiselle aiheutunut vahinko johdu Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

17. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

- 17.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohteen oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10. mukaisesti.
- 17.2 Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut puutteet ilman aiheutonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.

- 17.3 Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

18. VUOKRAKOHTTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

- 18.1 Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus:
- i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohhteessa olevat lukot;
 - ii) tyhjentää Vuokrakohde sekä siirtää Vuokrakohhteessa olevat tavarat toiseen paikkaan;
 - iii) myydä tavarat parhaaksi katsomallaan tavalla ja ajankohtajana sekä muuten menetellä tavaroiden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokranantaja on velvollinen säilyttämään mahdollisesti kolmannelle kuuluvan omaisuuden, joka on erotettavissa muusta omaisuudesta; ja
 - iv) kuitata tavaroiden myynnistä saatavilla tuloilla Vuokralaiselta saamatta olevia vuokria sekä Vuokralaisen poismuuttoon liittyviä loppusiivous- ja Vuokrakohhteen tyhjentämiskustannuksia. Vuokranantaja tallettaa kuittausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jääneet varat Vuokralaisen pankkitilille.
- 18.2 Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18.1 tarkoitettuja oikeuksiaan, tulee Vuokranantajan ilmoittaa oikeuden käyttämisestä Vuokralaiselle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen oikeuksien käyttöajankohtaa. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle yksityiskohtaisen selvityksen oikeuksien käyttämisen yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä.

19. MUUT PALVELUT

Muista kuin Vuokrasopimuksessa ja/tai sen liitteessä 2. olevassa vastuunjakotaulukossa mainituista Vuokranantajalta ostetuista palveluista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulukorvauksen.

20. PALOSUOJELU

Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokrakohhteen palosuojelua koskevat määräykset.

21. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus ympäristönsuojelumääräyksiä.

22. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 22.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 22.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa. Edellisestä poiketen vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokrasopimus sellaisenaan sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä vastaavalle taholle liikkeenluovutuksen tai sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuun lainsäädännön muutoksen seurauksena ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokranantajalle. Tässä tarkoituksessa vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus sellaisenaan Pirkanmaan hyvinvointialueelle, jolla on kohdan 3.2. mukainen irtisanomisoikeus.
- 22.3 Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralaisen tulee hyväksyttää alivuokralainen Vuokranantajalla ennen alivuokrasopimuksen allekirjoittamista.

23. MUUT EHDOT

23.1 Voimaantulo

Vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää, että vuokrattavien rakennusten kauppaa koskeva päätös on lainvoimainen ja omistusoikeus on siirtynyt vuokranantajalle. Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan heti, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja kun vuokrasopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.

23.2 Ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset (mukaan lukien kaikki muu viestintä) on toimitettava todisteellisesti alla mainituille toisen Osapuolen osoittamille henkilöille. Osapuolen tulee ilmoittaa muuttuneista yhteystiedoista viipymättä.

Vuokranantaja:

ShelCo 234 Oy, y-tunnus 3283681-4
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 Helsinki

Vuokralainen:

Jyrki Miettinen, [REDACTED]
Virpi Ekholm: [REDACTED]

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Frenckellinaukio 2 D, PL 487, 33101 Tampere

23.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

- 23.3.1 Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen Vuokrasopimuksen muutokseen tai täydennykseen.

23.3.2 Osapuoli ei menetä oikeuttaan vedota toisen Osapuolen sopimusrikkomukseen, tämän Vuokrasopimuksen oikeaan tulkintaan tai tästä Vuokrasopimuksesta seuraavaan oikeusvaikutukseen, ellei Osapuoli kirjallisesti ilmoita luopuvansa tällaisesta oikeudesta. Osapuolen mahdollinen oikeudesta luopuminen koskee vain kyseisessä ilmoituksessa yksilöityä sopimusrikkomusta tai muuta seikkaa, eikä se estä toista Osapuolta vaatimasta muilta osin tämän Vuokrasopimuksen noudattamista.

23.4 Kulut

Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

23.5 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

24. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Siltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

25. ERIMIELISYYDET

Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään sopimaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Päivämäärä ja paikka: _____

Tampereen kaupunki

ShelCo 234 Oy, y-tunnus 3283681-4

Nimi, titteli

Nimi, titteli

LIITTEET

Liite 1	Pohjapiirros, pohjakrs ja 1.krs
Liite 2	Tilaluettelo
Liite 3	Vastuunjakotaulukko
Liite 4	Ylläpitovuokra
Liite 5	Tekninen Dd, 30.11.2021, Dimen Oy

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Arvonlisäverolain edellyttämä tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvä selvitys

Selvityksen pvm: 30.9.2022

Luovuttaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere

Luovutuksensaaja: ShelCo 233, 3283680-6
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52, 00101 Helsinki
y-tunnus 3283680-6

Kohde: Tontilla 837-128-1271-0001 osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere sijaitsevat rakennukset (Päiväperhon perhetukikeskus ja Päiväperhon sauna).

Luovutus: Myynti 5.10.2022

Muut tiedot: Ei aikaisempia kertatarkistuksia

Rauhaniemen perhetukikeskus (Romsinpolku 6) rakennuksen seurattavat kiinteistöinvestoinnit ja arvonlisäveron tarkistusvastuu

	Valmistumis- päivä	Investointi summa	Rakentamis- palveluun sisältyvä alv	Tarkistus- vastuu
v. 2014 valmistuneet investoinnit, tarkistusvastuu päättyy 31.12.2023				
Rauhaniemen perhetukikeskus, Päiväperho, Pihatien perusparannus	31.12.2014	12 150,78	2 916,19	583,24
v. 2015 valmistuneet investoinnit, tarkistusvastuu päättyy 31.12.2024				
Rauhaniemen perhetukikeskus, Päiväperho, Kosteustekninen perusparannus	11.5.2015	243 589,47	58 461,47	17 538,44
Rauhaniemen perhetukikeskus, Päiväperho, Kosteustekninen perusparannus	11.5.2015	233 137,90	55 953,10	16 785,93
v. 2016 valmistuneet investoinnit, tarkistusvastuu päättyy 31.12.2025				
Rauhaniemen perhetukikeskus, Päiväperho, Julkisivun ja vesikaton perusparannus	31.12.2016	77 777,50	18 666,60	7 466,64
YHTEENSÄ			135 997,36	42 374,25