

# VUOKRASOPIMUS

## Koukkuniemi Urpula

### 1. OSAPUOLET

#### 1.1. Vuokranantaja

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

#### 1.2. Vuokralainen

Pirkanmaan hyvinvointialue  
Y-tunnus 3221308-6  
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

### 2. VUOKRAKOHDE

#### 2.1. Vuokrakohde

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan hallinnoimasta, osoitteessa Ahlgrenin puistokuja 1, 33180 Tampere, sijaitsevasta Koukkuniemi Urpula nimisestä rakennuksesta (Vuokrakohde) liitteenä olevan tilaluettelon ja pohjakuvan mukaiset tilat. Vuokrattava pinta-ala on 1.1.2023 alkaen noin 3.603,1 m<sup>2</sup> ja 1.1.2024 alkaen noin 3.537,7 m<sup>2</sup>. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

#### 2.2. Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokrattava tila toimii pääasiallisesti sosiaali- ja terveystalouden käytössä. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, luvista ja hyväksynnöistä kustannuksellaan ja siitä, että Vuokralaisen toiminta Vuokrakohteessa täyttää Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait, säännöt, määräykset, ohjeet tai muut vaatimukset.

#### 2.3. Vuokrakohteen kunto ja varustus

Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa ja varustuksella, jossa Vuokrakohde on sopimuksen tullessa voimaan.

### 3. VUOKRA-AIKA JA SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 3.1. Tämä sopimus astuu Vuokranantajan ja Vuokralaisen puolelta voimaan, kun Vuokrasopimus on kummankin osapuolen toimesta allekirjoitettu ja kummankin osapuolen asiaa koskevan toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.
- 3.2. Vuokranantajalla on sosiaali- ja terveystalveluiden uudistuksesta annetun lain perusteella ollut velvollisuus luovuttaa ko. tilat 1.1.2023 aloittaneen hyvinvointialueen hallintaan.
- 3.3. Vuokrasopimus ja vuokra-aika alkaa 01.01.2023 ja päättyy 31.12.2025, ellei vuokralainen ole sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevasta lainsäädännöstä annetun lain (616/2021) 22§:n 2 momentin mukaisesti ilmoittanut vuokranantajalle pidentävänsä vuokra-aikaa vuodella, jolloin sopimus päättyy 31.12.2026.

### 4. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 4.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen Vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 4.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.
- 4.3 Vuokralainen ei saa alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

### 5. VUOKRAN MÄÄRÄ JA MAKSAMINEN

#### 5.1. Vuokra

Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja tarvittaessa erikseen sovittavasta investointivuokrasta. Vuokran määrä on Valtioneuvoston vuokra-asetuksen (liite 1) mukainen sen ollessa voimassa. Pääomavuokra määritellään asetuksen mukaisesti rakennuksen vuoden 2022 tekniseen nykyarvoon perustuen.

Ylläpitovuokra koostuu Valtioneuvoston vuokra-asetuksen mukaisesti rakennustyyppikohtaisesti ylläpidon yksikköhinnasta, kiinteähintaisesta hallinnon osuudesta ja rakennuksen jälleenhankinta-arvoon perustuvasta kunnossapito-osuudesta.

#### **Pääomavuokra:**

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 32.896,30 euroa kuukaudessa (9,13 €/htm<sup>2</sup>/kk), joka sisältää Vuokrakohteesta ja yhteiskäyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran (Pääomavuokra).

#### **Ylläpitovuokra:**

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle valtioneuvoston asetuksen (liite 1) mukaista rakennustyyppikohtaista ylläpitovuokraa (Ylläpitovuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 25.077,58 euroa kuukaudessa (6,96 €/htm<sup>2</sup>/kk). Ylläpitovuokraa vastaan

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpidosta liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Ylläpituokraan ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse.

### **Investointivuokra:**

Mikäli Vuokralainen esittää Vuokrakohteen toiminnan muuttamiseksi tai kehittämiseksi tarvittavia toimenpiteitä, sovitaan niistä osapuolten kanssa erikseen, kuitenkin niin, että investoinnit katetaan investointivuokrana. Vuokralaisen on kirjallisesti sitouduttava investoinnin ehtoihin ja vuokravaikutukseen ennen toimenpiteiden aloittamista.

Vuokravaikutus tarkistetaan Vuokranantajan toimesta toteutuneita kustannuksia vastaavaksi töiden valmistuttua ja kustannusten ollessa selvillä. Investointivuokralla on kuuden (6) prosentin vuotuinen korko, lyhennystapa annuiteetti. Investointivuokran kuoletusaika on Vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita. Investoinnin kuolettamaton osuus on maksettava kertakorvauksena sopimuksen päättyessä.

Mikäli kohteessa ilmenee sopimuskauden aikana korjaustarpeita, osapuolet neuvottelevat siitä edellä mainituista lähtökohdista.

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan investointivuokran periaatteista kohteesta tehtävän pidemmän vuokrasopimuksen yhteydessä.

## **5.2. Arvonlisävero**

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.

## **5.3. Vuokran maksuaika ja perintä**

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran, Ylläpituokran ja Investointivuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra, Ylläpituokra ja Investointivuokra.

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

## **6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN**

- 6.1. Vuokrien tarkistaminen tehdään liitteenä 1 olevan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti sen voimassaoloaikana. Asetuksen mukaisesti sekä pääoma- että ylläpitovuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7 määritellyn indeksiehdon mukaisesti.
- 6.2. 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 2022 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 2024.

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.

## 8. VAKUUS

Vakuutta ei aseteta.

## 9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

- 9.1. Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 9.2. 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.

## 10. VUOKRAKOHTEN HOITO

- 10.1. Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi.
- 10.2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.
- 10.3. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohteeseen jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.
- 10.4. Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheuttomasti viivyttää tällaisen luvan antamista. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 10.5. Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpituvuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.
- 10.6. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta.

## 11. PALOSUOJELU JA YMPÄRISTÖNSUOJELU MÄÄRÄYKSET

Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit, alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

## 12. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

- 12.1. 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.

- 12.2. 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 14 määritellyllä tavalla.

## 13. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

- 13.1. Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 2.3 mukaisesti.
- 13.2. Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut puutteet ilman aiheetonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.
- 13.3. Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

## 14. VUOKRAKOHTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

- 14.1. Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus:
- i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
  - ii) tyhjentää Vuokrakohte sekä siirtää Vuokrakohteessa olevat tavarat toiseen paikkaan;
  - iii) myydä tavarat parhaaksi katsomallaan tavalla ja ajankohtajana sekä muuten menetellä tavaroiden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

- iv) Vuokranantaja on velvollinen säilyttämään mahdollisesti kolmannelle kuuluvan omaisuuden, joka on erotettavissa muusta omaisuudesta; ja kuitata tavaroiden myynnistä saatavilla tuloilla Vuokralaiselta saamatta olevia vuokria sekä Vuokralaisen poismuuttoon liittyviä loppusiivous- ja Vuokrakohteen tyhjentämiskustannuksia. Vuokranantaja tallettaa kuittausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jääneet varat Vuokralaisen pankkitilille.

- 14.2. Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 14.1 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.

## 15. MUUT PALVELUT

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

## 16. MUUT EHDOT

### 16.1. 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.

Vuokranantajan yhteystiedot ja -henkilöt:

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka  
Frenckellinaukio 2 D, PL 487, 33101 Tampere  
tilaomaisuus@tampere.fi

Kiinteistöpäällikkö Jyrki Miettinen, 040 173 0234  
Toimitilapäällikkö Niko Suoniemi, 040 806 2794  
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, 0400 205 044  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Vuokralaisen yhteystiedot ja -henkilöt:

Pirkanmaan hyvinvointialue  
PL 272, 33101 Tampere  
vuokraus@pirha.fi

Toimitilapäällikkö Juhapekka Hirvimäki, 040 833 8387  
Tilahallintajohtaja Ari Kulmala, 044 472 9763  
etunimi.sukunimi@pirha.fi

## 16.2. Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

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

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.

## 16.3. Kulut

Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

## 16.4. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

## 17. 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).

## 18. ERIMIELISYYDET

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

## 19. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen. Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Pirkanmaan hyvinvointialueen puolelta tilahallintajohtaja Ari Kulmala.



## 20. LIITTEET

Sopimuksen ja sen liitteiden kesken noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä: 1) sopimuksen sisältö ja 2) sopimuksen liitteet numerojärjestyksessä pienimmästä isompaan.

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| Liite 1 | Valtioneuvoston asetus     |
| Liite 2 | Vuokrakohteen tilaluettelo |
| Liite 3 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 4 | Vastuunjakotaulukko        |
| Liite 5 | Ylläpituokran määräyty     |