

VUOKRASOPIMUS

1.1 VUOKRANANTAJA

TREDU-Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2605630-1
Frenckellinaukio 2 Dp, PL 487
33101 Tampere

1.2 VUOKRALAINEN

Tampereen kaupunki, Tampereen Tilakeskus Liikelaitos
Y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere

1.3 SOPIMUKSEN TAUSTA

TREDU-Kiinteistöt Oy ja Tampereen Tilakeskus Liikelaitos ovat tehneet 22.9.2014 sopimuksen tilojen vuokrauksen järjestämisestä, kiinteistöjen ylläpidosta ja talon-rakennusinvestointien rakennuttamistehtävien hoitamisesta.

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohde on osoitteessa **Myötätuuli 71, Pirkkala**, sijaitseva oppilaitoskiinteistö, jonka vuokrattava pinta-ala on n. 5332,5 htm². Vuokrattavassa pinta-alassa mahdollisesti myöhemmin ilmenevät suureltaan poikkeavat todellisesta pinta-alasta eivät oikeuta vuokralaista vuokran alentamiseen tai vuokranantajaa vuokran korottamiseen.

Vuokranantajan vuokralleanto-oikeus perustuu rakennusten osalta omistamiseen ja tontin osalta jälleenvuokraamisoikeuteen.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on oppilaitostoiminta. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa kirjallisesti.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa luovuttaa vuokraoikeuttaan, rakennusoikeuttaan, vuokrauskohdetta tai sen osaa muuhun kuin Tampereen kaupungin sisäiseen käyttöön toiselle. Vuokranantaja on tietoinen, että vuokrakohteen käyttäjänä toimii Tampereen seudun ammattiopisto (TREDU). Vuokranantaja sallii kohteen lyhytaikaisen tilavuokrauksen pääkäyttäjän toimesta muille vuokralaisille.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonalisäverolaissa määritetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat 1.6.2017 tässä sovittavin ehdoin, jolloin kohde on vastaanotettu sekä luovutettu käyttäjälle. Vuokrasopimus on määräaikainen ja vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta vuokra-ajan alkamispäivästä (jatkossa ensimmäinen vuokrakausi).

Vuokrasopimus jatkuu ensimmäisen vuokrakauden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 24 kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokrasopimuksen päättymisestä ei ilmoiteta kirjallisesti toiselle osapuolelle kahtakymmentäneljää kuukautta ennen ensimmäisen vuokrakauden päättymistä eli viimeistään 1.6.2035.

Mikäli vuokrasuhde jatkuu ensimmäisen vuokrakauden jälkeen, pidättää vuokranantaja itselleen oikeuden tarkistaa vuokran määrää ja vuokrankorotuksesta tulee ilmoittaa irtisanomisaikojen puiteissa.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ JA SEN MAKSUAIKA

Vuokra määräytyy vuokrakauden alkaessa siten että investoinnissa sidotulle pääomalle lasketaan 6 %:n pääomatuotto. Vuokra on viisikymmentä tuhatta sata seitsemänkymmentäkaksi euroa (50.172 €) kuukaudessa ja siihen lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä. Pääomavuokraan sisältyy 80 % asematason rakentamiskustannuksista.

Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa vuokranantajalle tontin vuokraa, joka laskutetaan vuokran yhteydessä samansuuruisena kuin maanomistaja on sitä vuokranantajalta laskuttanut.

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 sekä lisäksi kaupunginhallituksen ohjeiden mukainen lisämaksu myöhästymisen johdosta suoritetuista toimenpiteistä sekä oikeudenkäynti- ja perimiskulut.

5. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokra (jatkossa perusvuokra) sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään vuoden 2016 lokaan indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksia.

Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien.

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

6. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta, mutta ei ole vastuussa vuokralaisen toiminnan keskeytymisestä tai vuokrakohteessa olevasta vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudesta, joiden vakuuttamisesta vuokralainen vastaa kustannuksellaan. Vakuutukseen menevien vahinkojen omavastuun (10.000 euroa) maksaa vuokralainen.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi-, viemäri- ja sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvat häiriöt ja tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkeistä aiheutuvia vahinkoja.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä taikka kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet em. syistä.

7. KOHTEEN YLLÄPITO

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen ylläpidosta ja solmii sitä varten tarvittavat sopimukset. Ylläpitoon kuuluu mm. sähkö, lämpö, vesi, jätteet, vartiointi ja turvajärjestelmät, sisäpuolinen huolto ja siivous, ulkoalueiden hoito, avainhallinta ja kunnossapito. Kunnossapitoon kuuluu mm. vuokralaisen toiminnasta kohteelle aiheutuvan kulutuksen ja rasituksen korjaaminen sekä muiden kuin yli 10 000 euron muutostarpeiden korjaaminen.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen kiinteistöverosta ja kiinteistövakuutuksesta.

8. INVESTOINNEILLA HOIDETTAVAT PERUSPARANNUKSET JA MUUTOSTYÖT

Vuokralainen laatii vuokranantajalle vuosittain suunnitelmaehdotuksen tulevan vuoden investointitarpeista, joiden kustannusarvio on yli 10.000 €. Vuokranantaja hyväksyy ehdotuksen pohjalta ilman vuokravaikutusta vuokranantajan kustannuksella toteutettavat vuosittaiset työt. Investointeihin voidaan lukea työt, jotka ovat pitkävaikutteisia ja voidaan aktivoida kirjanpidossa.

Käyttäjän tarpeista toteutettavat tai erikseen sovittavat investoinnit tehdään vuokravaikutteisina pääomittamalla ne vuokraan erikseen sovitulla, investoinnin vaikutusaikaan sidotulla poistoajalla.

9. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omaisuus ja jätettävä kohde siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksissa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

10. MUUT EHDOT

- Vuokrakohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä
- Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti
- Sopimusvakuutta ei suoriteta
- Vuokranantaja voi siirtää sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle huomioiden kuitenkin, mitä 22.9.2014 päivätyssä sopimuksessa on sovittu vuokrauksen tarkoituksesta.

11. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

12. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin allekirjoittajalle.

Tampereella 18.10.2017

TREDU-Kiinteistöt Oy



Marko Tulokas, toimitusjohtaja

Tampereella _____._____.2017

Tampereen kaupunki, Tampereen Tilakeskus Liikelaitos

Petri Mölsä, toimitusjohtaja