

ASUMISNEUVONNAN TYÖHUONEIDEN VUOKRASOPIMUS

1. Vuokranantaja

Tampereen Vuokratalosäätiö sr (jäljempänä Vuokranantaja)
Puutarhakatu 11 A, 33210 Tampere
Y-tunnus 0155666-8
Yhteyshenkilö sopimussasioissa Päivi Linjamäki puh. 040 722 4535
ja kunnossapitoasioissa Jari Kauppinen puh. 040 185 0489

2. Vuokralainen

Tampereen kaupunki (jäljempänä kaupunki)
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Frenckellinaukio 2 B
33101 Tampere
Yhteyshenkilö Jyrki Miettinen, puh. 040 173 0234

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena on Vuokranantajan Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:ltä vuokraamat työhuoneet osoitteessa Puutarhakatu 8 A, Tampere
- työhuone nro 128, pinta-alaltaan yhteensä 8,7 m²
- työhuone nro 129, pinta-alaltaan 8,9 m²
Tilojen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrä ole pinta-alaperusteinen.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi asumisneuvojen työhuoneina.

5. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa tässä sovittavin ehdoin 1.8.2020.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi irtisanomisajan ollessa kolme (3) kuukautta molemmin puolin.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen päättymispäivä on se päivä, jona vuokrasuhde päättyy sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta. Muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivä.

6. Vuokran määrä ja erilliskorvaukset

Vuokralainen maksaa vuokraamistaan työhuoneista vuokraa tämän hetkisen arvion mukaan yhteensä vähintään 491,70 €/kk +alv. Vuokran määrä tarkistetaan vastaamaan rakentamis- ja siivouskustannuksia, kun lopulliset kustannukset ovat selvillä.

Vuokraan sisältyy:

- huoneiden kalusteet (työpöytä, tuoli ja lukittava kaappi). Vuokralainen hankkii itse tietoliikenneyhteydet, tietokoneet ja tulostimet.
- sähkö ja lämmitys
- siivous
- jätehuolto
- infopalvelut

Vuokraan sisältyy oikeus käyttää -1 kerroksen tauko- ja sosiaalityloja sekä pyöräsuoja. Taukotila varustetaan mikroaaltouunilla, jääkaapilla ja kahvinkeitinillä. Tauko- ja sosiaalitylat valmistuvat vasta myöhemmin syksyllä. Siihen saakka Vuokralaisella on oikeus käyttää 1. kerroksen wc-tyloja ja neuvotteluhuonetta sosiaalitylana yhdessä Vuokranantajan henkilökunnan kanssa.

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta alv-velvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle, jos vuokralaisen vuokrauskohteen käyttö muuttuu verottomaksi.

Mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai ei saa vuokrauksen kohteeseen liittyvien maksujen arvonlisäveroja täysimääräisesti vähennettyä vuokrauksen kohteena olevien tylojen osalta, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon.

Mikäli vuokranantajan kustannukset valtiovallan, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteistä johtuen nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.

7. Sopimusvakuus

Sopimusvakuutta ei vaadita.

8. Vuokranmaksuvelvollisuus

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokra-aika alkaa. Vuokranmaksukausi on kuukausi ja vuokra sekä siihen liittyvät maksut suoritetaan kunkin kuukauden 5. päivään mennessä Vuokranantajan määräämään paikkaan.

Myöhästyneestä maksusta peritään Vuokralaiselta viivästyskorkoa korkolain mukaan eräpäivästä maksupäivään. Lisäksi Vuokralaiselta peritään lisämaksu myöhästymisen johdosta suoritetuista toimenpiteistä sekä oikeudenkäynti- ja perimiskulut.

9. Vuokran ja erilliskorvausten tarkistaminen

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdasta lukien. Tarkistusajankohta on kunkin vuoden maaliskuu. Ensimmäinen tarkistusvuosi on 2022.

Tarkistusperuste: elinkustannusindeksi (1951:10=100), kuitenkin vähintään 1 % vuodessa.

Perusindeksi: 11/2019 pisteluku: 1973

Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden marraskuun indeksi.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdollisesti vuokraustoimintaan välittömästi tai välillisesti liittyvät uudet verot ja maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä samalla määrällä vuokraan lähinnä seuraavan kuun alusta lukien.

10. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, liikkeen luovutustilanne mukaan lukien siirtää tätä vuokrasopimusta kolmannelle.

11. Jälleen vuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta jälleen vuokrata vuokraamaansa tilaa ilman Vuokranantajan erillistä lupaa.

12. Autopaikat

Vuokraan ei sisälly autopaikkoja.

13. Vuokrattujen tilojen hoito ja käyttö

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hallinnassaan olevia tiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että niitä käyttävät noudattavat kulloinkin voimassa olevia kiinteistön järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttamansa tai jälleen vuokralaisen aiheuttaman vahingon.

14. Vuokralaisen oikeus muutos- ja korjaustöihin ja niistä aiheutuvat kustannukset

Vuokran määrään sisältyy oikeus hallita vuokrauksen kohteena olevia tiloja. Vuokralaisella on oikeus tehdä vuokraamissaan tiloissa omalla kustannuksellaan sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka eivät aiheuta erityistä haittaa tilojen käytölle vuokrasopimuksen päätyttyä. Muutostöistä on aina ennen niiden aloittamista kirjallisesti sovittava Vuokranantajan kanssa. Muutostöiden on oltava sellaisia, että tilat ovat Vuokranantajan niin vaatiessa palautettavissa muutostöiden osalta Vuokralaisen kustannuksella alkuperäiseen kuntoonsa vuokrakauden päättyessä.

15. Vuokranantajan oikeus muutos- ja korjaustöihin ja niistä aiheutuvat kustannukset

Vuokrasuhteen kestäessä on Vuokranantaja oikeutettu suorittamaan talossa ja vuokratuissa tiloissa välittömästi sellaisen toimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokralainen ei saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu.

Vuokranantaja saa teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle, ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamisesta. Vuokranantajalla ei ole tällöin velvollisuutta antaa vuokran alennusta.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Korjaus- ja muutostöille pyritään löytämään yhteisesti neuvotellen molemmille osapuolille sopivin ajankohta. Vuokralaisella ei ole tällaisessa tapauksessa sopimuksen purkuoikeutta.

16. Tupakointikielto

Tupakointi on kielletty kaikissa kiinteistön sisätiloissa ja kiinteistön ulkoalueilla.

17. Ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa Vuokranantajalle tilan vahingoittumisesta tai puutteista.

Vuokralainen on velvollinen välittömästi ilmoittamaan Vuokranantajalle myös seikoista, jotka saattavat aiheuttaa vaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle.

18. Vakuuttaminen ja vaaranvastuu

Kiinteistön pelastussuunnitelmasta vastaa Vuokranantaja. Vuokralainen vastaa henkilökuntansa kouluttamisesta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen palovakuuttamisesta, mutta ei ole vastuussa vuokratuissa tiloissa tai niihin liittyvissä tiloissa olevasta Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudesta, joiden vakuuttamisesta vastaa Vuokralainen kustannuksellaan.

19. Jakeluhäiriöt ja katkokset, vuodot, viemäritukokset ja muut vahingot

Vuokranantaja ei ole velvollinen alentamaan vuokraa tai korvaamaan Vuokralaisen irtaimistolle tai toiminnalle aiheutuvia vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista tulipaloista, tukoksista, häiriöistä tai rikkoutumisista. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan ilkeillä vahinkojen aiheutuvia vahinkoja.

Ennakoimattomat ja tilapäiset häiriöt vesi-, jätevesi-, viemäri-, paineilma-, lämpö-, kaapelitv-, puhelin-, tietoliikenne- ja sähkölaitteissa tai vastaavissa laitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta Vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. häiriöistä. Vuokranantaja ei vastaa GSM-puhelimien kuuluvuudesta.

20. Vartiointi

Kiinteistössä voidaan suorittaa Vuokranantajan hankkimaa vartiointia ja kulunvalvontaa. Vuokranantajalla on oikeus Vuokralaista kuulematta muuttaa, poistaa tai lisätä alueen vartiointia ja kulunvalvontaa. Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokratilansa vartioinnista ja valvonnasta.

21. Kulku vuokratilaan

Vuokralainen saa käyttää ainoastaan Vuokranantajan ilmoittamia kulkureittejä vuokratilaan. Vuokralainen hyväksyy Vuokranantajan ilmoittamat pysäköinti- ja kulunvalvontajärjestelyt. Vuokralainen hyväksyy myös muut vastaavat kiinteistöjä koskevat Vuokranantajan antamat järjestysmääräykset (vts.fi) ja yleiset järjestysmääräykset.

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan lupaa teettää tilaan avaimia tai turvalukkoja. Kiinteistönhoidon päivystyksen pääsy on taattava tilaan äkillisen tai ennalta-arvaamattoman vahinkotapauksen sattuessa (esim. jos käytössä turvalukko tai hälytysjärjestelmä).

22. Tilojen luovutus vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen luovuttaa vuokraamansa tilan takaisin samassa kunnossa kuin se vuokra-ajan alkaessa oli, normaalia kulumista lukuun ottamatta ja niitä muutostöitä, joista Vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti on sovittu.

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralaisen on luovutettava hallinnassaan olleet tilat tyhjennettyinä ja siivottuina ja mahdolliset ikkunainokset ja kyltit poistettuina. Mikäli Vuokralaiselta jää vuokrasuhteen päättyessä vuokrattuihin tiloihin kalusteita, laitteita tai tavaroita, on Vuokranantajalla oikeus tarvittaessa murtaa Vuokralaisen asentamat lukot, hävittää tavarat ja siivota tilat Vuokralaisen kustannuksella. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen sitoutuu palauttamaan kaikki avaimet muuttopäivänä Vuokranantajalle.

23. Muut ehdot

Siltä osin, kun tässä sopimuksessa ei toisin ole sovittu, sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa Lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/1995).

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Vakuutamme tutustuneemme vuokrasopimukseen, sen liitteisiin ja muihin vuokrasopimuksessa viitattuihin dokumentteihin, hyväksymme ne ja sitoudumme noudattamaan niitä.

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

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tampereella, . päivänä kuuta 2020

Tampereen Vuokratalosäätiö sr

Satu Eskelinen
toimitusjohtaja

Tampereella, . päivänä kuuta 2020

Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja