

Osapuolet

Vuokranantaja	Agore Kiinteistöt Sub Ky	Puhelin	
Osoite	c/o Trevian AM Oy Uudenmaankatu 1-5, 00120 HELSINKI	Y-tunnus	2834361-1
Yhteyshenkilö	Enomaa Erka	Puhelin	+358 50 514 8102
Sähköposti	erka.enomaa@trevian.fi		
Vuokranmaksutili	FI96 1660 3001 1145 97	BIC	NDEAFIHH

Vuokralainen	Tampereen kaupunki 0037021167521350	Hetu / Y-tunnus	0211675-2
Osoite	PL 5014, 02066 DOCUSCAN	Puhelin	
Yhteyshenkilö	Jenni Rämälä	Puhelin	0401981286
Sähköposti		Yht.henk. sähköposti	jenni.ramala@tampere.fi

Sopimuksen kohde

Kohteen nimi	Kiinteistö Oy Tullintori	Osoite	Tullinkatu 6, 33100 TAMPERE
Tilan käyttö		Pinta-ala noin	102,00 m²
Sopimuskohteen yksilöinti 2B-05 (liiketila)			
Tietoja vuokrauskohteesta tilan käyttötarkoitus: toimisto ja asiakaspalvelupiste			

Vuokra-aika

Sopimus voimassa määräajan	Alkamispäivä 1.11.2026	Päättymispäivä 31.10.2027	Hallintaoikeus alkaa 1.11.2026	Maksuvelvollisuus alkaa 1.11.2026
Voimassaolon lisätieto Vuokralaisella on oikeus jatkaa sopimusta yhdellä (1) vuodella. Vuokralaisen on ilmoitettava option käytöstä kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään 30.6.2027. Muussa tapauksessa sopimus päättyy ym. ehdon mukaisesti ilman erillistä irtisanomista.				

Vuokra

Huoneistosta on hakeuduttu/voidaan hakeutua arvonlisäverolliseksi, jolloin sovitun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	Arvonlisäverokanta 25,5 %	Vero/kk 624,24 €
Vuokra/kk 2 448,00 € (24,00 €/m²/kk)	Verollinen vuokra/kk 3 072,24 €	
Erilliskorvaukset/kk	Verollinen erilliskorvaus/kk	
Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 2. päivänä	Vuokranmaksukausi 1 kk	Viivästyskorko Korkolain mukainen
Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattua tilaa arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön ja sitoutuu korvaamaan kaikki vuokranantajalle aiheutuvat kulut, kustannukset ja vahingot, jos vuokralainen rikkoo sopimusta tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä. Vuokralainen on korvausvelvollinen myös silloin, jos vuokralaisen seuraaja aiheuttaa vahingon eikä vuokralainen ole siirtänyt sopimusta tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti. Kaikkiin tässä sopimuksessa mainittuihin vuokriin lisätään arvonlisävero kulloinkin eräpäivänä voimassa olevan verokannan mukaisena.		

Maksujen voimassaolo

Alkaen	Päättyen	Maksulaji	Tarkistustyyppi	Nettosumma/kk
1.11.2026		Ylläpito vuokra ALV 25,5 %		303,96 €
1.11.2026		Pääomavuokra toimisto ALV 25,5 %	Indeksitarkistus	2 144,04 €

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)	
Indeksillä tarkistettavat maksulajit Pääomavuokra toimisto ALV 25,5 %			Nettosumma/kk 2 144,04 €
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi 7 / 2026	Pisteluku 2390,00	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti Marraskuu alkaen 2027, 100,00%.	

Ensimmäinen vuokrantarkistuksen ajankohta: 1.11.2027
Tarkistusindeksikuukaudet: Syyskuu
Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.
Tarkistus perustuu alkuperäiseen vuokraan ja perusindeksiin.

Tarkistuksen lisätieto

Tarkistustyyppi

Tarkistettavat maksulajit
Ylläpituokra ALV 25,5 %

Nettosumma/kk
303,96 €

Tarkistuksen lisätieto

Muut ehdot

Muista ehdoista on sovittu alla mainituissa liitteissä. Vuokrasopimus liitteineen on kokonaisuus. Mikäli sopimuksen ja sen liitteiden välillä ilmenee ristiriitaa, on asiakirjojen etusijajärjestys seuraava:

1. Sopimus
2. ☒ Liite A - Lisä- ja erityisehdot
3. ☒ Liite B - Ylläpidon vastuunjakotaulukko
4. ☒ Liite C - Pohjakuva
5. ☐ Liite D -
6. ☒ Liite E - Yleiset sopimusehdot

LIITE A: LISÄ- JA ERITYISEHDOT

1. Hoitovuokra

Vuokralainen sitoutuu maksamaan pääomavuokran lisäksi hoitovuokraa, jolla katetaan kaikki vuokranantajalle tai sen omistamalle kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistön ylläpidosta johtuvat, sekä kiinteistöön ja sen käyttöön liittyvät muut kulut. Osana hoitovuokraa veloitettaviin korjauskuluihin luetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa kuluksi. Peruskorjauskustannukset sekä muut korjauskustannukset, jotka on aktivoitu, jäävät vuokranantajan kustannuksiksi. Hoitovuokra peritään muun vuokranmaksun yhteydessä vuokranmaksukausittain.

Hoitovuokrana velotettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun budjettiin, ja vaihtelee vuosittain. Hoitovuokra määritellään euroa/vuokrattava neliometri ottaen huomioon tilojen käyttötarkoituksen mukainen jyvityskerroin. Jyvityskertoimet, joista on yhteisesti sovittu, ovat seuraavat:

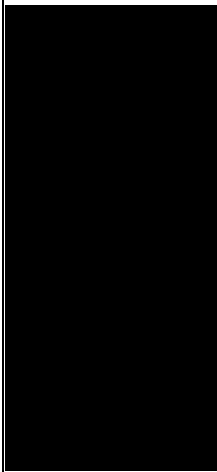
	kerroin	tila
- liiketilat	1,0	___ m ²
- toimisto- ja asuintilat	0,5	102 m ²
- varasto- ja sosiaalitilat	0,25	___ m ²

Kulujen toteutumista seurataan vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Jos vuokranantajan ja vuokranantajan omistaman kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätöksen valmistuttua todetaan, että toteutuneet kulut ovat poikenneet budjetoiduista, vuokralaiselta laskutetaan vuosittain mahdollinen alijäämä tai palautetaan mahdollinen ylijäämä. Mikäli vuokrasopimus päättyy ennen tilinpäätöksen valmistumista, kumpikaan osapuoli ei maksa yli- tai alijäämää toiselle osapuolelle.

Hoitovuokrassa velotettavia ylläpitokuluja ovat muun muassa vuokranantajan omistaman kiinteistöosakeyhtiön sopimuksen tekoetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat muun muassa: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut. Hoitovuokraan sisällytetään myös kiinteistövakuutuksesta aiheutuvat kulut.

2. Muutostyöt

Vuokranantaja purkaa kustannuksellaan tilan etuosan lasielementit pois tilasta (merkitty pohjakuvaan keltaisella) ja säätää ilmanvaihdon vastaamaan uutta tilajakoa.



Vuokralainen vastaa asentamiensa laitteiden, kalusteiden ja/tai rakenteiden huollosta ja ylläpidosta.

3. Hyödykkeet Vesi ja/tai sähkö

Vuokranantaja laskuttaa vuokralaiselta vedestä ja sähköstä erillismaksut kulutuksen mukaan. Laskutettava summa vastaa kiinteistösaakeyhtiölle kulloinkin aiheutuvia kustannuksia ja perustuu vuokrakohteessa tehtävään erillismittaukseen.

LIITE B: YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

Kohteen käytettävyyttä ja koettavuutta pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Vuokranantaja	Vuokralainen	
RAKENTEET			
vesikatto (koko rakenne)	x		
ylä-, ala- ja välipohja (koko rakenne)	x		
ulkoseinä (koko rakenne)	x		
seinät, pilarit, palkit			
- painumat, muut halkeamat kuin hiushalkeamat ym.	x		
märkien huonetilojen vesieristeet	x		
sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		x	muutostyöt vuokrakauden aikana
sisärappaukset, tasoteipinnat ja puu- tms. verhoukset, alaslasketut katot		x	muutostyöt vuokrakauden aikana
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET			
kaapistot, komerot, lokerikot ja varastohyllyt		x	
vaatenaulakot		x	
pesupöytä ja -taso		x	
liesikupu, huuva		x	
ikkunalauta, näyteikkunataso		x	
ikkunaverhotanko, verhojasko		x	
OVET			
ulko-ovien rakennevikat, käyntihäiriöt tms.	x		

Liikehuoneiston vuokrasopimus 20151011320

huoneiston sisäisten väliovien rakenne-, heloitus- ja maalausviat, käyntihäiriö	x	x	aiheuttamisperiaatteen mukaan
palo-oven rakenneviat	x		
- käyntihäiriö (sulkeutuminen)	x		
postiluukku	x		
postilaatikko	x		postilaatikon avaimet vuokralaisen vastuulla
ovensuljin (ovipumppu)		x	
ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkop.)	x		
ovikello (mekaaninen)		x	kiinteistön järjestelmään liitetyt ovikellot kuuluvat vuokranantajan vastuulle
ovien tiivistys	x		
IKKUNAT			
ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	x		rikkoutuneiden ikkunalasien korjaus ja uusiminen aiheuttamisperiaatteen mukaan
ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito ja sisäpuolen ja välien maalaus		x	rikkoutuneiden ikkunalasien korjaus ja uusiminen vuokralaisen vastuulla
ikkunat (myös ovien ym.) umpiolasielementit	x	x	katutason ikkunan vastuu vuokralaisella, siitä ylemmät kerrokset aiheuttamisperiaatteen mukaan
ulkopuitteiden käynti ja heloitus	x		
sisäpuitteiden käynti ja heloitus	x		
ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)	x		
ikkunapuitteiden tiivistys	x		
sälekaihtimet		x	
markiisit, teippaukset		x	
sisä- ja ulkopuolen pesu		x	
VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET			
pesuallas		x	
suihkuallas		x	
vesihana		x	aiheuttamisperiaatteen mukaan
koneiden letkut		x	aiheuttamisperiaatteen mukaan
viemäritukos		x	aiheuttamisperiaatteen mukaan
WC:n huuhtelulaitteet		x	aiheuttamisperiaatteen mukaan
WC:n allas, säiliö ja istuin		x	aiheuttamisperiaatteen mukaan
pesukoneen liittäminen		x	
putkistovuodot	x		

huoneen lämpötilan perussäätö	x		
vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys, pyyhekuivaimet)	x		
patteriventtiilit ja -termostaatit	x		
vesilukko ja lattiakaivo			
- puhdistus		x	
- korjaus ja uusiminen	x		
rasvakaivon tyhjennys ja rasvakanavan puhdistus		x	
KIINTEISTÖN LÄMMITYS			
lämmityslaitte (vaihdin, kattilalaitos) sekä automatiikka	x		
määräaikaishuolto	x		
putkisto (sulut, säätöventtiilit, kannattimet)	x		
patterit (patteriventtiilit, termostaatit, kannattimet)	x		
SÄHKÖLAITTEET			
sähkösovimukset		x	mikäli vuokratilassa on oma sähkömittarointi
huoneiston sisäiset sähköjohdot kiinteän verkon liitännäspisteeseen (sähköjohdon päähän) saakka	x		
jakokeskus (varoketaulu)	x		
sähkömittari			
- sähkönkulutuksen alamittari	x		
kytkin, käynnistin ja pistorasia	x		
sulakkeet		x	vaihto
valaisimet (kiinteät)		x	vuokralaisen tilat
-lamput: huolto, korjaus, vaihto		x	vuokralaisen tilat
yhteisantennilaitteet	x		
ovikello ja ovisummeri		x	
sähkölämmityslaitteet, lämmityskaapelit ja säätimet	x		
ovipuhallin	x		
-ovipuhallin, huolto ja puhdistus		x	
jääkaappi, huoneistokylmiö, pakastin		x	
liesi, liesitaso ja uuni		x	
pesukoneet			
- astianpesukone		x	
- pyykinpesukone		x	

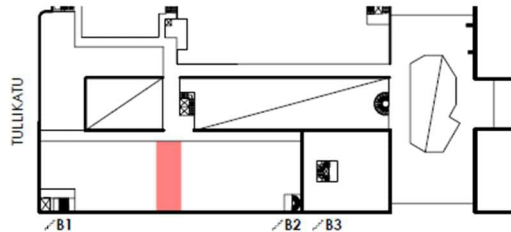
huoneiston ulkopuoliset sähkölämmityslaitteet	x	x	omistusperiaatteen mukaan
- huolto ja puhdistus		x	
ILMANVAIHTO JA HORMIT			
ilmanvaihtokoneisto (kokonaisuudessaan) sekä automatiikka	x		
ilmanvaihtokoneisto			
- perussäätö	x		
- suodattimet	x		
- nuohous	x		
ilmanvaihtventtiilien puhdistus		x	
kohdepoistot	x		
huoneistossa sijaitsevat kanaviston varusteet	x		
erilliset huoneilman jäähdytyskoneet ja sähkösuodatinlaitteet yms.		x	
rasvakanavan puhdistus		x	
PIHA-ALUEET			
piha, aita ja portit	x		
nurmikko, istutukset ja puut	x		
pihavarastot ja -katokset, terassit ym.	x		
pihavalistus ja pistorasiat ym.	x		sisältää myös lampunvaihdot
postilaatikko	x	x	omistusperiaatteen mukaan
PUHTAANAPITO			
ulkoalueiden hoito	x		myös talvikauden ulkoalueiden hoito (lumityöt, hiekkoitus, kattolumet ja -jääät)
Ulkoalueiden puhtaanapito (lehdet, rännit ja syöksyt, sadevesiviemärinti)	x		
vuokralaisen käytössä olevat tilat		x	
autohalli	x		
tekniset tilat	x		
tuholaistorjunta		x	ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle
PALONTORJUNTA			
turvallisuussuunnitelma	x	x	osana kiinteistön suunnitelmaa
alkusammutuskalusto	x		sisältää koestuksen ja huollon
- pikapaloposti	x		
- sammutin		x	vuokralaisen tilat
- sammutuspeite		x	vuokralaisen tilat
- merkkaukset	x		
palovaroitinjärjestelmä	x		sisältää koestuksen ja päiväkirjan ylläpidon

palovaroitin, erillinen		x	
turvamerkkivalojärjestelmä	x		sisältää koestuksen ja päiväkirjan ylläpidon
poistumistiemerkkivalojärjestelmä	x		sisältää koestuksen ja päiväkirjan ylläpidon
poistumis- ja varapoistumistiet	x		
- merkkkaus	x		
MUUT LAITTEISTOT			
murtohälytysjärjestelmä		x	
puhelinjärjestelmä	x		
- sisäjohtoverkon kiinteään liitäntäpisteeseen saakka	x	x	vuokralaisella muutostyöt
- kojeet (puhelin ym.)		x	
ICT-järjestelmä		x	
nimikilvet ja opasteet	x	x	omistusperiaatteen mukaan
yhteisopasteet	x		
lukitus	x		
- kulunvalvonta	x	x	mikäli on kiinteistön oma järjestelmä, muussa tapauksessa vastaa vuokralainen
- lukot	x	x	toimitilaa rajaavat ovet vuokranantaja, sisäpuoliset ovet vuokralainen
- avaintilaus ja -hallinta	x	x	lisätilausten kustannuksista vastaa vuokralainen, sisäpuoliset kokonaisuudessaan vuokralainen
- vastuuhenkilö	x	x	toimitilaa rajaavat ovet vuokranantaja, sisäpuoliset ovet vuokralainen
JÄTEHUOLTO (kiinteistön oman lajitteluohjeen mukaan)			
Toimisto- ja liiketilan vuokralainen			
- biojäte, energia, lasi, pahvi, metalli yms.	x		
- ongelmajäte		x	paistorasvat, valaisimet, akut yms.
Ravintola, kahvila			
- biojäte, ongelmajäte		x	paistorasvat, valaisimet, akut yms.
- energia, lasi, pahvi, metalli yms.	x		
Päivittäistavarakauppa			
- biojäte, ongelmajäte		x	paistorasvat, valaisimet, akut yms.
- energia, lasi, pahvi, metalli yms.		x	ellei vuokrasopimuksen lisäehdoissa ole toisin sovittu
Vuokralaisen toiminnan vaatimaa erityisvarustelua ei ole huomioitu vastuunjakotaulukossa.			
KIINTEISTÖNHOITO:			
Teknisten järjestelmien hoito ja huolto:			
hoito = haluttuja oloja tai haluttua toimintaa pidetään yllä järjestelmien tarkastuksen ja ohjaustoimen avulla			

huolto = tarkoitus on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kiinteistötyön kohde käyttö- ja toimintakunnossa

LIITE C: POIJAKUVA

Pohjakuvaan ei ole merkitty tilassa lasielementein toteutettua huonejakoa.



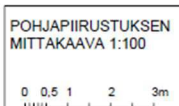
PAIKANNUSKAAVIO 1:1000

- Pääsisäänkäynti / Main Entrance
- Häätöpoistumisreitti / Emergency exits
- Ovi osastoituun uloskäytävään / Fire-separated exit
- Pikapaloaste / Fire hydrant box
- Palopainike / Manual fire alarm
- Palosammutin / Fire extinguisher

Pinta-ala on mitattu ulkoseinän sisäpinnan mukaan. Pinta-ala on vähennetty kantavien pienten ja seinien. Vuokrattavien tilojen välisen seinien kohdalla pinta-ala on mitattu seinän keskiviivan mukaan. Vuokrattavan tilan ja yhteisten tilojen välisen kohdalla pinta-ala on rajapinta on väliseinän yhteistien puoleisessa pinnassa. Pirstutus ja siitä mitatut pinta-ala on tehty vanhojen pirstutusten pohjalta. Tätä kerrosta ei ole tarkistettu, joten mitat ja pinta-ala saattavat poiketa todellisesta tilanteesta.

Häätöpoistumisreitit on pidettävä vapaana kalusteista ja tavaroista. Häätöpoistumisreitin leveys on sama kuin häätöpoistumisoven leveys. / Do not use exit paths for open storage at any time. The width of the exit path is the same as the width of the exit door.

Seinä- ja kattopintojen paloluokkavaatimus D-s2, d2. Vähäistä osia pinnasta voidaan verrata tarvittaviin, jotka eivät täytä vaatimusta.



LIITE E: YLEISET SOPIMUSEHDOT

Näitä yleisiä ehtoja noudatetaan, ellei muualla tässä sopimuksessa tai sen liitteissä ole sovittu niistä poikkeavasti.

1. Hyödykkeet

Vuokralainen vastaa käyttämästään sähköstä (ml. vuokralaisen valomainosten sähkönkulutuksesta). Vuokralainen vastaa myös veden kulutuksesta siltä osin kuin tästä on sovittu sopimuksessa. Vuokranantaja tekee lämmityksen ja mahdollisen kaasun toimitusta koskevat sopimukset. Vuokralainen tekee itse sopimukset muista tarvitsemistaan hyödykkeistä sekä vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista.

2. Arvonlisävero

Mikäli vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia, vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan, sekä vähennyskelvottomien arvonlisäveromäärien perusteella. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

3. Vuokravakuus EI KOSKE TÄTÄ SOPIMUSTA

Vuokralainen antaa tämän sopimuksen ja siitä johtuvien veloitteiden täyttämiseksi vakuuden, joka vastaa määrältään kolmen (3) kuukauden arvonlisäverollista kokonaisvuokraa. Vakuuden on oltava voimassa kolme (3) kuukautta yli sopimuksen päättymisajan. Ellei vakuutta toimiteta sovituksessa ajassa, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisen toimittaman vakuuden on oltava voimassa myös mahdollisen uuden vuokranantajan hyväksi.

4. Välilliset verot ja maksut

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät uudet kiinteistöön tai rakennukseen, kiinteistöhallintaan tai kiinteistöhoitoon taikka vuokraustoimintaan välittömästi tai välillisesti kohdistuvat uudet verot ja maksut lisätään vuokraan. Mikäli näihin veroihin tai maksuihin tulee muutoksia, tarkistetaan vuokraa vastaavasti.

5. Vuokrattavien tilojen pinta-ala

Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Vuokrattavien tilojen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokran määrittelyssä ole käytetty perusteena pelkästään pinta-alaa.

6. Vuokrattavien tilojen hoito ja kunnossapito

Vuokralainen hyväksyy tilat varusteineen ja laitteineen siinä kunnossa kuin ne tehdystä katselmuksessa on todettu (pl. mahdolliset ennen vuokrakauden alkua tehtävät muutostyöt, jotka on sovittu erillisessä liitteessä). Mahdolliset muutostyöt tiloissa vuokrakauden aikana vuokralainen suorittaa omalla kustannuksellaan ja menettelemällä tämän sopimuksen mukaisella tavalla. Vuokralainen on todennut, että tilat soveltuvat hänen aikomaansa käyttötarkoitukseen ja täyttää hänen harjoittamaansa toimintaa sääntelevät viranomaisnormit.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokralaisen vuokraamiin tiloihin liittyvistä rakenteista johtuvista vioista sekä koko kiinteistöä tai koko kiinteistöä palvelevia laitteita koskevista peruskorjauksista. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa vuokralaisen tai sen puolesta tai pyynnöstä asennetuista normaalista tasosta poikkeavista pinnoitteista ym. vastaavista, taikka rakenteista.

Vuokralaisen tulee hoitaa huolellisesti vuokraamia tiloja. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa tilojen kunto sopimuskauden aikana. Vuokran määrässä on otettu huomioon, että vuokralaisella on myös korjaus- ja kunnossapitovastuu.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen kaikesta sisäpuolisesta hoidosta kuten esim. lamput, ovet, ovipumput, yms. tämän sopimuksen liitteessä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Samoin vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä sekä vuokrahuoneistolle aiheuttamastaan kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta, pois lukien tavanomainen kuluminen.

Vuokralainen vastaa käytössään olevien tilojen siivouksesta sekä ikkunoiden, lasiovien ja vitriininomaisten osien huollosta, hoidosta ja puhtaanapidosta omalla kustannuksellaan. Samoin vuokralainen vastaa rikkoutuneiden ikkunalasien korjauksesta ja uusimisesta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan myös itse hankkimien koneiden, kalusteiden, laitteiden ja muiden järjestelmien kunnossa- ja ylläpidosta. Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevien tilojen ulkopuolellakin sellaisten rakennelmien, järjestelmien, laitteiden yms. kunnossapidosta, jos ne palvelevat ainoastaan vuokralaisen toimintaa. Vuokralainen vastaa myös oman toimintansa aiheuttamista kustannuksista, kuten erillisjähdyttimet sekä omaan toimintaansa kohdistuvien viranomaismääräysmuutosten aiheuttamista muutosvaatimuksista vuokratussa tilassa.

Ylläpidosta on tämän lisäksi sovittu tarkemmin liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

7. Muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus tehdä muutoksia vuokraamiinsa tiloihin saatuaan niihin vuokranantajan kirjallisen suostumuksen. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä.

Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaislupia, on vuokralainen vastuussa niiden hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Muutostöiden alkamisen johdosta tehtävien ilmoitusten, valvonnan sekä työn laadun ja käytettävien materiaalien osalta kustannuksista vastaa vuokralainen. Käytännön toimenpiteistä vuokralainen sopii kirjallisesti isännöitsijän kanssa. Vuokralaisen tekemät tai teettämät muutostyöt eivät saa haitata muiden kiinteistössä toimivien vuokralaisten toimintaa.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan, isännöitsijän ja/tai viranomaisen lupia tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä tiloissaan, on hänen omalla kustannuksellaan saatettava tilat välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Muutostyöt jäävät vuokrakauden päättyttyä vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei kirjallisesti ole toisin sovittu.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana kiinteistössä ja vuokratiloissa tavanmukaisia kunnossapitotöitä ilman, että vuokralainen saa vuokralalennusta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purko-oikeutta.

8. Toimintahäiriöt

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä, taikka vuokrakohteessa havaitsemastaan muusta vahingosta viipymättä vuokranantajan edustajalle.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, jäähdytys- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

9. Vakuuttaminen

Allekirjoittaneiden kesken on sovittu, että vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja liiketoimintansa vakuuttamisesta mahdollisten vahinkojen varalta tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa.

Vuokralainen huolehtii myös siitä, että vakuutus tarvittaessa kattaa myös kolmansille osapuolille aiheutuneet vahingot.

10. Kiinteistön käyttöön liittyvät muut asiat

Vuokrakohteessa ei saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä vuokrasopimuksessa on sovittu. Vuokralainen on myös velvollinen noudattamaan työ- ja paloturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja sekä kaikkia muita vuokralaisen toimintaan soveltuvaa lainsäädäntöä, määräyksiä ja normeja, mukaan lukien kiinteistöä koskevia erillisiä määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen valvomaan, että sen henkilökunta, asiakkaat ja vieraat noudattavat em. määräyksiä.

Vuokralainen ja huoneiston käyttäjät sitoutuvat noudattamaan kiinteistön ja/tai kiinteistöyhtiön järjestyssääntöjä sekä mitä muutoin järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Jos vuokralainen rikkoo tätä velvoitettaan olennaisesti, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus LHV 48 §:n nojalla.

Kuormaus- ja purkualueet sekä käytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. Vuokralaisen tulee välittömästi siirtää saapuvat tavaransa omiin tiloihinsa. Jos vuokralainen jättää tavaroita yhteisiin tiloihin eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on vuokranantajalla oikeus poistaa ja varastoida tavarat vuokralaisen kustannuksella.

Rakennuksen uloskäynnit käytävineen sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä aina esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas-/myyntitiloissa on kiellettyä. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Pakkaus-, ongelma- ja biojätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

11. Mainoskyltit

Vuokralaisella on oikeus asentaa myymälän ulkopuolisia mainos- ym. kylttejä ja rakenteita hankittuaan etukäteen vuokranantajalta, taloyhtiöltä ja viranomaisilta siihen tarvittavat kirjalliset luvat. Kylttien ja rakenteiden tulee sopeutua kauppakeskuksen yleisilmeeseen. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista tai poistamista.

Vuokralainen on velvollinen pitämään valomainokset ym. kyltit kunnossa. Vuokranantajalla on, mikäli vuokralainen ei täytä kunnossapitovelvoitettaan, oikeus kunnostaa em. laitteet vuokralaisen kustannuksella. Vuokralainen vastaa valomainosten ym. kylttien sähkökulutuksesta sekä niistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ym. kiinteistön omistajalle tai kolmannelle osapuolelle.

Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan poistaa ja kuljettaa pois mainosvalot, teipit, kyltit ym. vuokrasuhteen päättyessä ja saattaa rakennus tältä osin ennen vuokrakauden alkamista vastaavaan tilaan. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan poistaa mainosvalot, teipit, kyltit yms. kiinteistössä suoritettavien korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi.

12. Avaimet

Vuokralaiselle luovutetaan vuokrakohteen kiinteistön kulkutunnistukset sekä, jos vuokratut tilat on vuokranantajan toimesta varustettu lukolla, tilojen avaimet kuittausta vastaan hallinnan luovutuksen yhteydessä edellyttäen, että vuokrasopimus on allekirjoitettu ja mahdollinen sopimusvakuus on toimitettu sopimuksen mukaisesti. Kaikki vuokralaiselle luovutetut avaimet ja kulkutunnistukset tulee palauttaa vuokranantajalle muuttopäivänä vuokrakauden päättyessä.

Vuokralainen vastaa siitä, että kulkutunnistetta ja avaimia säilytetään hänen ja hänen henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli kulkutunnistetta tai avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien kiinteistön lukkojen sarjoitus. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi isännöitsijälle tai vuokranantajan muulle edustajalle avainten katoamisesta.

13. Toimenpiteet vuokrattujen tilojen ulkopuolella

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen tai oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrattujen tilojen ulkopuolella tehtävien toimenpiteiden (esim. muiden vuokralaisten, vuokranantajan, lähikiinteistöjen tai katujen rakennus- ja kunnossapitotyöt) tai laiminlyöntien aikaansaamien häiriöiden vuoksi.

14. Pelastussuunnitelma ja omaehtoinen varautuminen

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kiinteistöyhtiön pelastussuunnitelmaa ja varautumaan asianomaisessa kohteessa olevien henkilöiden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin omatoimisesti kykenee.

15. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa taikka edelleen- tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan.

16. Sopimuksen päättymisen ja poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen viimeinen voimassaolopäivä, ellei kirjallisesti ole muuta sovittu.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla siivottuja sekä tavanomainen kuluminen huomioon ottaen siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu.

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan toimintaansa varten hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet yms. muilta kuin kiinteiltä osiltaan ellei niistä kirjallisesti ole toisin sovittu. Kiinteiltä osiltaan muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokratkauden päättyttyä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan paikkaamaan ja siistimään irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet sekä hyväksyttämään työt vuokranantajalla.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto.

Katselmus pidetään mahdollisimman pian tilojen tyhjennyttyä vuokralaisen käytöstä. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnan, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat on vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella vuokralaisen kustannuksella.

17. Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen) siltä osin kuin sopimuksessa ei ole sovittu siitä poikkeavasti.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa. Vuokravaikeudesta ja häätöä koskevat kanteet voidaan kuitenkin ratkaista myös vuokrakohteen sijaintipaikkakunnan toimivaltaisessa alioikeudessa.

19. Muutokset sopimukseen

Kaikki tätä vuokrasuhdetta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti. Tällöinkin sopijapuolten on varmistettava osaltaan toisen edustajien toimivaltuus ko. asian päteväksi sopimiseksi.

Allekirjoitukset

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 liitteineen on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin osapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.	
Paikka ja aika HELSINKI 16.9.2026	
Vuokranantaja Agore Kiinteistöt Sub Ky	Vuokralainen Tampereen kaupunki
Erkka Enomaa Anni Tenhunen	Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja
Allekirjoitus	Allekirjoitus