

# SOPIMUS MÄÄRÄAIKAISEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTÄMISESTÄ

## 1. OSAPUOLET

### 1.1 Vuokranantaja

Tredu-Kiinteistöt Oy  
Y – tunnus 2605630-1  
(Myöhemmin myös "Vuokranantaja")

### 1.2 Vuokralainen

Tampereen kaupunki  
Tampereen seudun ammattiopisto, TREDU  
Y – tunnus 0211675-2  
(Myöhemmin myös "Vuokralainen")

## 2. TAUSTA JA TARKOITUS

Osapuolten välillä on solmittu 27.10.2020 määräaikainen vuokrasopimus (liitteenä), jossa vuokranantaja on vuokrannut vuokralaiselle vuokranantajan omistamat kiinteistöt maapohjineen (kiinteistötunnus 562-413-37-1) osoitteessa Ammattikouluntie 5, Orivesi.

Vuokrasopimuksessa on sovittu vuokra-ajan olevan 31.12.2033 asti. Osapuolet sopivat tällä sopimuksella edellä mainitun määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisestä 31.7.2022.

## 3. EHDOT

### 3.1 Vuokrasopimuksen päättymispäivä

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.7.2022, jolloin myös vuokranmaksuvelvollisuus päättyy.

### 3.2. Vuokrakohteen luovutuskunto

Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan.

### 3.3 Vuokrakohteen kunnan tarkastaminen

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.

### 3.4. Vuokrakohteen loppusiivous

Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

### 3.5. Vuokrakohteen tyhjentäminen vuokrasopimuksen päättyessä ja vuokralaisen vuokra-alueelle jättämä omaisuus

Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus:

- i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
- ii) tyhjentää Vuokrakohteeseen sekä siirtää Vuokrakohteeseen 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 Vuokrakohteen tyhjentämiskustannuksia. Vuokranantaja tallettaa kuittausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jääneet varat Vuokralaisen pankkitilille.

### 3.6. Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus kohdan 3.5 ehtojen käyttämisestä

Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 3.5 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

### 3.7 Muut ehdot

Kun tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty, ei kummallakaan osapuolella ole toisiaan kohtaan enempää vaatimuksia 27.10.2020 solmittuun vuokrasopimukseen liittyen.

Tämä sopimus katsotaan osapuolten yhdessä laatimaksi huolimatta siitä, kuinka Sovintosopimuksen luonnostelu ja tekninen laadinta Osapuolten kesken on käytännössä toteutettu.

### 3.8 Voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu.

## 4. ALLEKIRJOITUKSET JA PÄIVÄYS

Tampereella \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2022

Tredu-Kiinteistöt Oy

Tampereen kaupunki  
Tampereen seudun ammattiopisto

---

Marko Tulokas  
toimitusjohtaja

---

Kirsi Viskari  
johtaja, ammatillinen koulutus

LIITE Vuokrasopimus 27.10.2020

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

### 1.1 Vuokranantaja

TREDU-Kiinteistöt Oy  
Y-tunnus 2605630-1  
(Vuokranantaja)

### 1.2 Vuokralainen

Tampereen kaupunki  
Tampereen seudun ammattiopisto, TREDU  
Y-tunnus 0211675-2  
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

## 2. VUOKRAKOHDE

### 2.1

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan omistamat rakennukset maapohjineen (kiinteistötunnus 562-413-37-1) osoitteessa Ammattikouluntie 5, Orivesi (Vuokrakohde), vuokrasuhteen alkaessa pinta-ala noin 3.890 m<sup>2</sup>, pinta-aloja ei ole tarkistussmittattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

Sopimuksen liitteet:

Liite 1 vuokrakohteen tilat ja maa-alueet  
Liite 2 vuokrakohteen vastuunjakotaulukko, joka tarkistetaan vuosittain Vuokranantajan kanssa  
Liite 3 vuokranmaksutaulukko, johon vuosittain kirjataan mahdolliset muutokset

## 3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

### 3.1

Tämä Vuokrasopimus korvaa Tampereen seudun ammattiopiston samasta kohteesta 1.1.2020 päivätyn sopimuksen TREDU-Kiinteistöt Oy:n kanssa ja astuu voimaan, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu (ks. kohta Allekirjoitukset).

### 3.2

Vuokra-aika on 31.12.2033 asti (Määräaikainen Vuokra-aika).

Mikäli Vuokranantaja ei ilmoita kahta (2) vuotta tai Vuokralainen ei ilmoita yhtä (1) vuotta ennen Vuokra-ajan päättymistä päättävänsä sopimusta Määräaikaisen Vuokra-ajan loppumiseen, Vuokrasopimus jatkuu Määräaikaisen Vuokra-ajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevana vuokralaisen yhden (1) vuoden irtisanomisajalla ja vuokranantajan kahden (2) vuoden

irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen ajankohta sopimuksen irtisanomiselle on Määräaikaisen Vuokra-ajan päättymisestä katsoen seuraava vuorokausi.

Mikäli vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi voimassaolevana, pidättää Vuokranantaja itselleen oikeuden tarkistaa vuokran määrää. Vuokranantajan tulee ilmoittaa tarkistetun vuokran määrä puolta vuotta (6kk) ennen kuin vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokrasopimuksen jatkamisesta.

#### 4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

#### 5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1 Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, tonttivuokrasta ja ylläpito-vuokrasta.

**Pääomavuokra:**

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 6.515,92 euroa (1,68 euroa/m<sup>2</sup>, alv 0%, pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen) kuukaudessa, joka sisältää Vuokrakohteen rakennuksesta ja yhteiskäyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Pääomavuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

**Tonttivuokra:**

Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle tonttivuokraa 0,00 euroa (alv 0%) kuukaudessa, johon lisätään kiinteistövero 0,00 euroa (alv 0%) kuukaudessa (Tonttivuokra).

**Ylläpitovuokra:**

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin (määritellään tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 5.3) perustuvaa ylläpitovuokraa (Ylläpitovuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 14.623,29 euroa/kk (3,76 euroa/m<sup>2</sup>, alv 0%) kuukaudessa.

5.2 Ylläpitovuokra muodostuu ylläpitokuluista, jotka sisältävät Vuokrakohteen sähköön, lämmitykseen, veteen, jäteveteen, jätehuoltoon, kiinteistöhuoltoon ja ulkoalueiden hoitoon liittyvät kustannukset (Ylläpitokustannukset), sekä kohdassa 11.6 määritellyt kunnossapitomääräraha ja hallinnointikulu. Ylläpitovuokran käytöstä raportoidaan puolivuositain.

Ylläpitokustannukset määritellään vuosittain ja ne perustuvat edeltävän kalenterivuoden toteutuneille Vuokrakohteen Ylläpitokustannuksille.

Osapuolten vastuulla olevat tehtävät on määritelty tämän Vuokrasopimuksen liitteessä 2. olevassa vastuunjakotaulukossa. Kiinteistökohteen vastuunjakotaulukon mukainen palvelukuvaus tarkistetaan ja päivitetään vuosittain 31.8. mennessä.

Ylläpitokustannuksiin ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Siivouksen taso määritellään kohdassa 11.7.

Ylläpitovuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

## 6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

- 6.1 Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7. määritellyn indeksiehdon mukaisesti.
- 6.2 Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaiselta kunakin kalenterivuonna veloitetun Tonttivuokran ja Ylläpitoavuokran oikeellisuuden vertaamalla niitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin Ylläpitokustannuksiin ja Tonttivuokraan. Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet Ylläpitokustannukset ja Tonttivuokra ovat Vuokranantajan tiedossa (kuitenkin viimeistään kunkin vuoden maaliskuun 31. päivään mennessä). Mikäli veloitettu Ylläpitovuokra poikkeaa Ylläpitokustannusten osalta toteutuneista Ylläpitokustannuksista tai Tonttivuokra veloitetusta Tonttivuokrasta, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta tarkistusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.
- 6.3 Mikäli Vuokranantajan vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät kustannukset nousevat vuokraustoimintaan välittömästi liittyvien verojen tai viranomaismaksujen vuoksi, on Vuokranantajalla oikeus korottaa vuokraa tällaista nousua vastaavalla määrällä korotusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.
- 6.4 Kaikki mahdolliset tarkistukset, muutokset ja niiden perusteet kirjataan liitteen 3 vuokranmaksutaulukkoon ja kuitataan vuosittain Osapuolten edustajien toimesta hyväksytyksi.

## 7. VUOKRAN INDEKSIEHTO

- 7.1 Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokrantarkistus suoritetaan vuosittain tammikuun 1. päivänä. Perusindeksinä käytetään lokakuun 2019 indeksipistelukua ja tarkistusindeksinä tarkistushetkeä (tammikuun 1. päivä) edeltävän lokakuun indeksipistelukua. Tarkistettua Pääomavuokraa maksetaan ensimmäisen kerran kunkin kalenterivuoden helmikuun vuokranmaksun yhteydessä.
- Ensimmäinen Pääomavuokran tarkistus tehdään 1.1.2021.
- 7.2 Elinkustannusindeksin laskeminen ei oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen.

## 8. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

- 8.1 Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran, Tonttivuokran ja Ylläpitoavuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra, Tonttivuokra, Ylläpitovuokra ja niiden osat.
- 8.2 Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

## 9. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

- 9.1 Vuokrattava tila toimii pääasiallisesti oppilaitoksena. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.

## 10. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

- 10.1 Vuokralainen hyväksyy Vuokraohtteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohde on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta, kuten esimerkiksi esitystekniikkajärjestelmistä ja eri koulutusalojen tarvitsemista puolikiinteästi asennettavista pistotulpallisista koneista ja laitteista.

## 11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO

- 11.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.
- Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohdetta huolellisesti.
- Vuokralainen vastaa Vuokraohtteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta ja kunnossapidosta.
- 11.2 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokraohtteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohde 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 Vuokrakohdetta 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 Vuokraohtteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.
- 11.5 Vuokraohtteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä aiheutuviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään kahta (2) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Vuokralaisella on oikeus täysimääräiseen vuokranalennukseen niiden tilojen ja ajanjakson osalta, joka aiheutuu olennaisen haittan tai häiriön aiheuttavista korjaus- ja muutostöistä. Mikäli muutostyö on Vuokralaisen tilaama, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen. Vuokranalennus määräytyy vuokrattavan kohteen Pääomavuokran, Tonttivuokran ja Ylläpitovuokran mukaan ja siitä neuvotellaan erikseen.
- 11.6 Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt, jotka eivät sisälly pieninvestointimäärärahaan lisätään Pääomavuokraan investointivuokrana, jolla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä

oleva vuokra-aika. Pieninvestointirahaa (2,5 MEUR/a) käytetään rakennuksen uudis-, laajennus- ja käytettävyyden tasoa parantavan perusrantamistoimenpiteen rahoittamiseen. Pieninvestointi on arvoltaan 10.000 - 500.000 euroa (tasoa korottava = aktivoidaan kirjanpidossa). Pieninvestointi ei ole vuokravaikutteinen. Mikäli yksittäinen investointi ylittää 500.000 euroa, käsitellään investointi vuokravaikutteisesti (6% laskennallinen tuottovaade). Investointihankkeiden pilkkominen vuokravaikutteisutta kiertäen ei ole suotavaa. Investointirahalla toteutettavat hankkeet sovitaan yhdessä asiakkaan kanssa toteutusvuotta edeltävän talousarviokierroksen yhteydessä. Kiinteistön omistaja hyväksyy lopulliset toteutettavat hankkeet.

Osapuolet keskustelevat vuosittain mahdollisuudesta käyttää pieninvestointirahoja uusiin energiainvestointeihin kiinteistössä. Investoinneilla on tarkoitus lisätä kiinteistön energiatehokkuutta ja/tai tuottaa uusiutuvaa energiaa kiinteistön tarpeisiin

Kunnossapitomäärärahaa (0,40 euroa/m<sup>2</sup>/kk) käytetään kunnossapitovastuun piiriin kuuluvien rakennus-, LVI- ja sähkötekniisten rakennusosien, laitteiden ja asennusten ylläpitoon (ei tasoa korottava = kuluksi kirjanpidossa).

Hallinnointikulu (0,12 euroa/m<sup>2</sup>/kk) on tarkoitettu Tredu-Kiinteistöjen sopimushallinnan järjestämiseen sekä vuokrasopimus- että alihankintasopimusten osalta.

11.7 Vuokralainen vastaa siitä, että kohteen siivouksen taso on riittävän hyvä oppilaitostoimintaan. Kohteen kunto tai arvo ei myöskään saa laskea siivouksen puutteen vuoksi.

11.8 Käytöstä poistuneiden epäterveellisten tilojen osalta Vuokranantaja ei peri Pääomavuokraa eikä Ylläpitoavuokraa. Käytöstä poistaminen vaatii sisäilmastotyöryhmän prosessin läpikäynnin ja terveysviranomaisen päätöksen käytöstä poistosta. Vuokranantaja on vastuullinen korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneet irtainomaisuuden puhdistuskulut.

Vuokranantaja ei kuitenkaan korvaa toimistotarvikkeiden yms. matala-arvoisen irtaimiston puhdistamista, jonka puhdistaminen olisi kalliimpaa kuin uusien vastaavien hankkiminen. Vuokranantaja ei myöskään hanki, tai kustanna uusia vastaavia pilaantuneiden tilalle. Vuokranantaja kuitenkin hyvittää Vuokralaiselle pilaantuneen ja puhdistamatta jääneen irtaimiston sen hetkisen käyvän arvon.

Mikäli kiinteistö vioittuu muusta, vuokralaisesta riippumattomasta syystä esim. vesivahinko, on vuokranantaja velvollinen avustamaan väistötilojen etsinnässä ja vuokrasopimuksen neuvottelussa.

## 12. JÄTTEET

12.1 Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpitovuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteen säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.



### **13. VARTIOINTI**

- 13.1 Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät ja Vuokralaisen hyväksymät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.
- 13.2 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen vartioinnista ja 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. 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**

- 15.1 Vuokranantaja vastaa vain Vuokrakohteeseen asentamiensa tai asennuttamiensa lämpö-, vesi-, ilmastointi ja sähköjärjestelmien huoltamisesta.
- 15.2 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 kustannuksellaan 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.

- 16.3 Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.
- 16.4 Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

## **17. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ**

- 17.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10.1 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. VUOKRAKOHTEEN 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 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. 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 Vuokrakohteen 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**

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

## **20. PALOSUOJELU**

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

## **21. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN**

- 21.1 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.

- 22.3 Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Lyhyiden alle vuoden mittaisten sopimusten hallinta kuuluu Vuokralaiselle (Lyhytaikainen alivuokraus) ja sitä pidempien alivuokrasopimusten Vuokranantajalle (Pitkäaikainen alivuokraus).

Selkeyden vuoksi todettakoon, että sopimusten hallinnalla tarkoitetaan vuokrasuhteen kokonaisvaltaista hallintaa, kuten vuokran maksun seuranta, sopimusneuvottelut, alivuokralaisen tarpeisiin reagoiminen, perintä, Ylläpitokustannusten laskutus jne.

## **23. MUUT EHDOT**

### **23.1 Voimaantulo**

- 23.1.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan 1.1.2020, kun Vuokrasopimukset on allekirjoitettu ja Vuokrakohteiden hallinta luovutettu Vuokralaiselle.

### **23.2 Ilmoitukset**

- 23.2.1 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:

Mikko Niskanen: [mikko.niskanen@tampere.fi](mailto:mikko.niskanen@tampere.fi), 044 431 4219

Marko Tulokas: [marko.tulokas@tampere.fi](mailto:marko.tulokas@tampere.fi), 050 386 6222

Tredu-Kiinteistöt Oy

Frenckellinaukio 2 A, PL 487, 33101 Tampere

Y-tunnus: 2605630-1

Vuokralainen:

Harri Jokinen: [harri.t.jokinen@tampere.fi](mailto:harri.t.jokinen@tampere.fi), 040 806 3056

Outi Kallioinen: [outi.kallioinen@tampere.fi](mailto:outi.kallioinen@tampere.fi), 044 423 5473

Tampereen Kaupunki, Tampereen seudun ammattiopisto, Tredu

PL 217, 33101 Tampere

Y-tunnus: 0211675-2

### **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.
- 23.3.3 Sopimusta on mahdollista muuttaa kesken sopimuskauden, mikäli lain-säädäntö edellyttää muutoksia tähän sopimukseen.

### **23.4 Kulut**

- 23.4.1 Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

### **23.5 Salassapito**

- 23.5.1 Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

## **24. SOVELLETTAVA LAKI**

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

## 25. ERIMIELISYYDET

- 25.1 Sovitaan kaupungin toimintamallin mukaisesti. Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään sopimaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

## ALLEKIRJOITUKSET

**VAKUUDEKSI**, että Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen.

Päivämäärä: 27.10.2020

TREDU



Outi Kallioinen  
Johtaja, ammatillinen koulutus

TREDU-KIINTEISTÖT OY



Marko Tulokas  
Toimitusjohtaja

## LIITTEET

- |         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| Liite 1 | Vuokrakohteen tilat ja maa-alueet |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko               |
| Liite 3 | Vuokranmaksutaulukko              |