



LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

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

1.2 Vuokralainen

A-Katsastus Oy
Y-tunnus 1959705-4
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

2.1 Osoite

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan tilat osoitteessa Ammattikouluntie 5, Orivesi (Vuokrakohte)

2.2 Käyttötarkoitus ja -aika

Vuokrattava tila toimii pääasiassa ajoneuvojen katsastusliikkeenä. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.

Katsastusasemalla on oikeus tilojen käyttöön neljänä päivänä viikossa (ma-to). Perjantaisin ko. tila on Tampereen seudun ammattiopiston käytössä, samoin kuin erikseen sovittaessa lyhytkestoisiin testauksiin.

2.3 Tilat

Sopimuksen liitteessä 1 on esitetty vuokrakohteen tilat, pinta-ala on noin 303,8 m².

3 VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1 Tausta

Tämä vuokrasopimus korvaa A-katsastuksen ja Pirkanmaan koulutus konsernin-kuntayhtymän välisen, 22.5.2003 päivätyn vuokrasopimuksen samasta vuokrakohteesta. Sopimus astuu voimaan, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

3.2 Voimassa oloaika ja irtisanominen

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Irtisanomisaika on 12 kuukautta molemmilla osapuolilla.





4 VAKUUS

4.1 Vakuuden asettaminen

Vakuutta ei aseteta.

5 VUOKRAN MÄÄRÄ JA TARKISTAMINEN

5.1 Vuokra

Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Vuokra tarkistetaan vuosittain vastaamaa Tredu-Kiinteistöt Oy:n vuokralaskelmaa.

Pääomavuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 23 696,40 euroa (6,50 euroa/m²/kk, alv 0%) vuodessa, joka sisältää Vuokrakohteen rakennuksesta ja yhteiskäyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Pääomavuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin (määritellään tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 5.2) perustuvaa ylläpitovuokraa (Ylläpitovuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 18 957,12 euroa (5,20 euroa/m²/kk, alv 0%) vuodessa

5.2 Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra muodostuu ylläpitokuluista, jotka sisältävät Vuokrakohteen sähköön, lämmitykseen, veteen, jäteveteen, jätehuoltoon, kiinteistönhuoltoon, kunnossapitoon ja ulkoalueiden hoitoon liittyvät kustannukset (Ylläpitokustannukset).

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

Ylläpitokustannuksiin ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Siivouksen taso määritellään kohdassa 9.7.

Ylläpitovuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

6 VUOKRAN INDEKSIEHTO

6.1

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 1.1.2022.

6.2

Elinkustannusindeksin laskeminen ei oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen.





7 VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

7.1

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran ja Ylläpitovuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra ja Ylläpitovuokra.

7.2

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

8 TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

8.1

Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Tampereen seudun ammattiopisto (ent. Pohjois-Pirkanmaan koulutusinstituutti) on luovuttanut katsastusaseman päivittäiseen käyttöön seuraavat koneet ja laitteet 22.5.2003 päivätyn sopimuksen mukaan:

- yhdistelmäjärrudynamometrin jarrusovitusjärjestelmä
- kevyen kaluston järrudynamometri
- iskunvaimennintesteri
- kuormituslaitteen
- raskaan kaluston välystesterin

Vuokralainen vastaa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden huoltamisesta sekä uusien asentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

9 VUOKRAKOHTEN HOITO

9.1

Tredu-Kiinteistöt Oy vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohdetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta ja kunnossapidosta.

9.2

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohte jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.





9.3

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 Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

9.4

Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

9.5

Vuokrakohteen 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 haitan tai häiriön aiheuttavista korjaus- ja muutostöistä. Mikäli muutostyö on Vuokralaisen tilaama, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen.

Vuokranalennus määräytyy vuokrattavan kohteen Pääomavuokran, Tonttivuokran ja Ylläpito-
vuokran mukaan ja siitä neuvotellaan erikseen.

9.6

Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt lisätään Pääomavuokraan investointivuokrana, jossa kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika korotettuna kuudella (6) prosentilla. Mikäli Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, on kuoletusajasta sovittava erikseen.

9.7

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

10 JÄTTEET

10.1

Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jätesäiliöihin. Jätesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpito-
vuokraan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.





11 VARTIOINTI

11.1

Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät ja Vuokralaisen hyväksymät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.

11.2

Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokrakohteen vartioinnista ja valvonnasta.

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. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä Vuokrasopimuksen kohdassa asetun velvollisuutensa, on Vuokranantajalla oikeus poistaa Kyltit Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokranantajalla on oikeus menetellä Kylttien kanssa tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18 määritellyllä tavalla.

13 LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO

13.1

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

13.2

Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle tässä Vuokrasopimuksen kohdassa tarkoitetuista huoltotoimenpiteistä yhtä (1) viikkoa ennen toimenpiteiden suorittamisajankoh-
taa.

14 VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

14.1

Tredu-Kiinteistöt Oy on hankkinut Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Tredu-Kiinteistöt Oy vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa kiinteistön omistajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut Tredu-Kiinteistöt Oy:n tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.





14.2

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

14.3

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.

14.4

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

14.5

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

15 TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

15.1

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.

15.2

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.

15.3

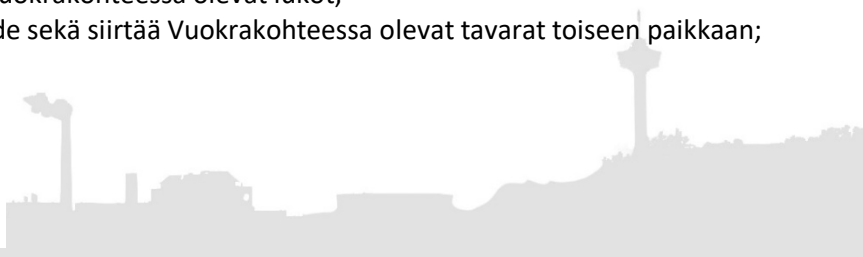
Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

16 VUOKRAKOHTEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

16.1

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.

16.2

Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 16.1 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.

17 MUUT PALVELUT

17.1

Muista mahdollisista palveluista sovitaan osapuolten kesken erikseen.

18 PALOSUOJELU

18.1

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

19 PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

19.1

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

20 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

20.1

Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.

20.2

Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

21 Muut ehdot

21.1 Voimaantulo

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun Vuokrasopimukset on allekirjoitettu ja Vuokrakohteen hallinta luovutettu Vuokralaiselle.





21.2 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.

Vuokranantaja:

Harri Jokinen: harri.t.jokinen@tampere.fi, 040 806 3056

Outi Kallioinen: outi.kallioinen@tampere.fi, 044 4235473

Tampereen Kaupunki, Tampereen seudun ammattiopisto, Tredu

PL 217, 33101 Tampere

Y-tunnus: 0211675-2

Vuokralainen:

Jari Punkka: jari.punkka@a-katsastus.fi, 050 306 400

A-Katsastus Oy

Valimontie 9-11

00380 Helsinki

Y-tunnus: 1959705-4

21.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, 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.

Sopimusta on mahdollista muuttaa kesken sopimuskauden, mikäli lainsäädäntö edellyttää muutoksia tähän sopimukseen.

21.4 Kulut

Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelamiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

21.5 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

22 SOVELLETTAVA LAKI

22.1

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.





22.2

Siltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksinen).

23 ERIMIELISYYDET

23.1

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

24 ALLEKIRJOITUKSET

VAKUUDEKSI, että Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen.

Päivämäärä: _____

A-Katsastus

Tampereen seudun ammattiopisto

Jari Punkka

Kiinteistöjohtaja

Outi Kallioinen

Johtaja, ammatillinen koulutus





25 LIITTEET

25.1 Vuokraohteen tilat

Punaisella katkoviivalla osoitettu Vuokraohteen tilat, neliöt 303,8 m².

