

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja Tampereen Kaupunki,
Tampereen seudun ammattiopisto TREDU
PL 217, 33101 Tampere
Y-tunnus: 0211675-2 (Vuokranantaja)

Vuokralainen Ylöjärven kaupunki
Y-tunnus: 0158221-7
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. VUOKRAKOHDE

2.1 Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella Vuokranantajan omistamasta kiinteistöstä liitteessä 1 mainitut tilat, johon kirjataan mahdolliset tilamuutokset. Muutokset hyväksytetään osapuolilla sähköpostitse.

Vuokrattava kiinteistö ja tilat sijaitsevat osoitteessa Metsätie 1, Kuru (kiinteistötunnus 980-454-52-4).

3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1 Tämä sopimus astuu voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Vuokra-aika alkaa 9.1.2023 ja on voimassa 31.7.2025 saakka.

3.2 Vuokra-aika on tilakohtainen. Tarkat vuokra-ajat on mainittu liitteessä 1.

Vuokralainen voi pyytää sopimuksen jatkoa Vuokranantajalta yhtä (1) kuukautta ennen määräaikaisuuden päättymistä.

Muussa tapauksessa sopimus päättyy alkuperäisen määräajan loppuun.

4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1 **Vuokra:**
Tilakohtainen vuokra määritellään liitteessä 1. Selkeyden vuoksi todettakoon, että vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa tiloista 9,72 €/m²/kk tai yhteiskäyttötiloista 4,86 €/m²/kk. Vuokra ei ole neliömetriperusteinen.

Vuokraan ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Siivouksen taso määritellään kohdassa 10.6.

5.2 Vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään voimassa olevan lain mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan käytettävissä olevin keinoin sen, että tilat säilyvät vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan palautettavan arvonlisäverovähennyksen määrän Vuokranantajalle, jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan arvonlisävähennyksiä.

6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

6.1 Vuokran indeksiehto

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokran tarkistus suoritetaan vuosittain tammikuun 1. päivänä. Perusindeksinä käytetään tammikuun 2023 indeksipistelukua ja tarkistusindeksinä tarkistushetkeä (tammikuun 1. päivä) edeltävän lokakuun indeksipistelukua. Tarkistettua Pääomavuokraa maksetaan ensimmäisen kerran kunkin kalenterivuoden helmikuun vuokranmaksun yhteydessä.

Ensimmäinen Pääomavuokran tarkistus tehdään 1.1.2024.

Elinkustannusindeksin laskeminen ei oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen.

- 6.2 Mikäli Vuokranantajan vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät kustannukset nousevat vuokraustoimintaan välittömästi liittyvien verojen viranomaismaksujen tai -vaatimusten vuoksi, on Vuokranantajalla oikeus korottaa vuokraa tällaista nousua vastaavalla määrällä korotusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

7. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

- 7.1 Vuokralainen suorittaa veloitettavan vuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti.

Poikkeuksena yllä mainittuun on tammi-maaliskuun 2023 vuokra, joka laskutetaan takautuvasti.

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

8. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

- 8.1 Vuokrattavat tilat toimivat pääasiassa oppilaitoksena. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.

- 8.2 Tilojen käyttötarkoituksen muutoksista on aina neuvoteltava Vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.



9. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

- 9.1 Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta.

10. VUOKRAKOHTTEEN HOITO

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta, viranomaisluvista ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

- 10.2 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta.

- 10.3 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.

- 10.4 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.

- 10.5 Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 7 päivää ennen työn aloittamista.



- 10.6 Vuokralainen vastaa tilojen siivouspalveluiden toteutumisesta ja siivouksen laatutason säännöllisestä valvonnasta. Vuokralainen vastaa siitä, että kohteen siivouksen taso on riittävän hyvä oppilaitostoimintaan. Kohteen kunto tai arvo ei myöskään saa laskea siivouksen puutteen vuoksi.

11. JÄTTEET

- 11.1 Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jätesäiliöihin. Jätesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät vuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan mahdollisesti syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

12. VARTIOINTI

- 12.1 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen piirivartiointista, kameravalvonnasta ja rikosilmoitinlaitteistosta. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asentaa turvallisuutta lisääviä laitteita ja järjestelmiä.

13. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

- 13.1 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.
- 13.2 Mikäli Kylttien kiinnittäminen edellyttää viranomais- tai muita lupia, sitoutuu Vuokranantaja myötävaikuttamaan tällaisten lupien saamiseen ilman erillistä korvausta.



Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa ja ennallistamaan asennuskohdan kustannuksellaan. 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.

14. LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO

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

15. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

- 15.1 Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokraohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokraohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.
- 15.2 Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), viemäroinnin, 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.
- 15.3 Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.
- 15.4 Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

16. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTTEEN PÄÄTTYESSÄ

- 16.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohde oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10. mukaisesti.
- 16.2 Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

17. VUOKRAKOHTTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

- 17.1 Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus:
- i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
 - ii) tyhjentää Vuokrakohde 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 kuitausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jääneet varat Vuokralaisen pankkitilille.

- 17.2 Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 17.1 tarkoitettuja oikeuksiaan, tulee Vuokranantajan ilmoittaa oikeuden käyttämisestä Vuokralaiselle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen oikeuksien käyttööjankohtaa. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle yksityiskohtaisen selvityksen oikeuksien käyttämisen yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä.

18. PALOSUOJELU

- 18.1 Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit, ja alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.
- 18.2 Vuokranantajan hallinnassa olevissa teknisissä- tai niihin rinnastettavissa tiloissa ei saa varastoida sinne kuulumatonta materiaalia.

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.
- 20.3 Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralaisen tulee hyväksyttää alivuokralainen Vuokranantajalla ennen alivuokrasopimuksen allekirjoittamista.

21. MUUT EHDOT

21.1 Voimaantulo Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan heti kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

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
Mari Nieminen, mari.k.nieminen@tampere.fi, 040 801 6709

Tampereen Kaupunki, Tampereen seudun ammattiopisto, Tredu
PL 217, 33101 Tampere
Y-tunnus: 0211675-2

Vuokralainen:

Kirsi Riihioja, kirsi.riihioja@ylojarvi.fi, 050 524 3371
Matti Hursti, matti.hursti@ylojarvi.fi, +358 50 68067

Ylöjärven kaupunki
Y-tunnus: 0158221-7
Kuruntie 14, PL 22,
33470 Ylöjärvi

22.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

22.3.1 Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen Vuokrasopimuksen muutokseen tai täydennykseen.

- 22.3.2 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.
- 22.4 Kulut Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.
- 22.5 Salassapito Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

23. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

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

24. ERIMIELISYYDET

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

ALLEKIRJOITUKSET

VAKUUDEKSI, että Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen.



Päivämäärä: _____

Ylöjärven kaupunki

Tampereen seudun
ammattiopisto TREDU

Matti Hursti
Sivistysjohtaja

Kirsi Viskari
Johtaja

Liite 1.

Tilakoodi / nimi	Vuokra-aika alkaa	Vuokra-aika loppuu	Kalenteri-kuukausia lkm	Huoneala	Yhteiskäyttötila	Vuokra €/kk	Vuokrakausi yhteensä
luokka 401	9.1.2023	31.7.2025	31	75,9	Ei	738	22 870
luokka 412	9.1.2023	31.7.2025	31	48,4	Ei	470	14 584
henkilökunta 414	9.1.2023	31.7.2025	31	34,1	Kyllä	166	5 138
luokka 301	9.1.2023	31.7.2025	31	75	Ei	729	22 599
luokka 303	9.1.2023	31.7.2025	31	60	Ei	583	18 079
tsto 309	9.1.2023	31.7.2025	31	10,3	Ei	100	3 104
treenaamo 201	9.1.2023	31.7.2025	31	16,2	Ei	157	4 881
luokka 203	9.1.2023	2.6.2023	5	48,4	Ei	470	2 352
tsto 210	9.1.2023	31.7.2025	31	12,3	Kyllä	60	1 853
Yhteensä:						3 414	93 607
						+ alv 24%	