

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Tämä liikehuoneiston vuokrasopimus ("**Vuokrasopimus**") on tehty [päivämäärä] seuraavien osapuolten välillä:

Rakennusliike Lapti Oy ("**Vuokranantaja**")

Y-tunnus 0788291-5

Voudintie 3, 90400 Oulu

Yhteyshenkilöt: Tuomas Lindfors ja Perttu Ervasti

Laskutus: Perttu Ervasti, perttu.ervasti@lapti.fi, +358 40 538 2692

Sopimusasiat: Perttu Ervasti, perttu.ervasti@lapti.fi, +358 40 538 2692

Kiinteistön ylläpito: ilmoitetaan myöhemmin

Tampereen kaupunki ("**Vuokralainen**")

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

0211675-2

Frenckellinaukio 2 B, PL 765, 33101 Tampere

Yhteyshenkilö:

kiinteistöpäällikkö Anni Andrejeff, anni.andrejeff@tampere.fi, puhelin 040 630 9358.

tilaomaisuus@tampere.fi

Myöhemmin yhdessä "**Osapuolet**", erikseen "**Osapuoli**"

2. VUOKRAKOHDE

Vuokralainen vuokraa tällä Sopimuksella osoitteeseen Mossinkaari 2, 33610 Tampere sijaitsevalle kiinteistölle 837-32-7810-1 keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (KKOY), jonka nimi on Kiinteistö Oy Mossinkaaren Onni (y-tunnus: 3321812-9), omistukseen kohdan 10 mukaisesti rakennettavat rakennukset piha-alueineen ("**Vuokrakohde**"). Vuokranantaja hallitsee Vuokrakohtetta osakeomistuksen perusteella. Vuokrattavat tilat on yksilöity liitteessä 1 ja pohjakuva sekä tonttikartta on liitteenä 2.

Vuokrakohteen kokonaispinta-ala on alustavasti noin 2 683 htm². Vuokrakohteen pinta-ala on arvio ja näin ollen Vuokrakohteen todellinen ja lopullinen pinta-ala ei välttämättä vastaa tässä Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä todettua.

3. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohde vuokrataan päiväkotij- ja koulutoimintaa varten sekä tätä palvelemaan toimintaan (mukaan lukien rakennuksen edellä mainittuun käyttötarkoitukseen sopiva ja tavanomainen iltakäyttö). Vuokrakohteen käyttö on päivä- ja iltakäyttöä. Mikäli Vuokrakohtetta käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava Vuokranantajan kanssa erikseen.

Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, luvista ja hyväksynnöistä kustannuksellaan ja siitä, että Vuokralaisen toiminta Vuokrakohteessa täyttää Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait, säännöt, määräykset, ohjeet tai muut vaatimukset.

4. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

Vuokra-aika ja Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun rakennus on käyttöönottotarkastuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi viranomaisen toimesta ja rakennettu valmiiksi ja luovutettu Vuokralaiselle kohdassa 10 tarkoitetussa laajuudessa, laatutasossa, toimivuudessa ja kunnossa, pois lukien kuitenkin piha-alueiden rakentamis- ja viimeistelytyöt, jotka viimeistellään valmiiksi 1.8.2024 mennessä. Vähäiset rakennuksen viimeistelytyöt, jotka eivät estä kohteen luovuttamista Vuokralaisen hallintaan, eivät estä vuokra-ajan ja vuokran maksuvelvollisuuden täysimääräistä alkamista.

Osapuolet toteavat, että Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen on tarkoitus tapahtua ja vuokra-ajan alkaa alustavasti 18.6.2024. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle kirjallisesti viimeistään 6 kuukautta ennen kohteen valmistumista lopullisen Vuokrakohteen hallinnanluovutus- ja vuokra-ajan alkamisajankohdan, joka on kuitenkin viimeistään 1.7.2024 edellyttäen, että 1) maanrakennustöiden aloitukseen tarvittavat viranomaisluvut ovat lainvoimaisia viimeistään 13.3.2023, 2) rakennuslupa on lainvoimainen viimeistään 13.4.2023 ja 3) mikäli Vuokralaisesta johtuvat lisä- ja muutostyöt tai Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 20 §:ssä tarkoitettu tai muu vastaava ylivoimainen este eivät viivästytä Vuokrakohteen valmistumista. Erikseen todetaan, että Vuokrakohteen piha-alueet ja muut rakennuksen ulkopuoliset työt viimeistellään valmiiksi 1.8.2024 mennessä. Mikäli maanrakennustöiden aloitukseen tarvittavien viranomaislupien tai rakennuslupan lainvoimaisuus viivästyy edellä todetuista päivämääristä, eikä maanrakennustöiden aloittamiseen tarvittavat viranomaisluvut ole lainvoimaisia viimeistään 13.3.2023 tai rakennuslupa ole tullut lainvoimaiseksi viimeistään 13.4.2023, siirtyvät edellä mainitut ajankohdat viivästystä vastaavasti. Mikäli Vuokrakohteessa tehdään lisä- ja muutostöitä tai Vuokrakohteen rakentamista kohtaa edellä mainittu ylivoimainen este, siirtyy Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen ja vuokra-ajan alkamisajankohta lisä- ja muutostöiden tai esteen kestoja vastaavasti. Vuokranantajalla on velvollisuus viipymättä ilmoittaa Vuokralaiselle tiedossaan olevista seikoista, jotka voivat aiheuttaa rakennustöiden viivästymisen.

Vuokrasopimus on voimassa 20 vuotta määräaikaisesti vuokra-ajan alkamisesta, alustavasti 17.6.2044 saakka. Ensimmäisen määräaikaisuuden jälkeen Vuokralaisen on mahdollista jatkaa vuokra-aikaa viidellä (5) vuodella ilmoittamalla siitä viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen ensimmäisen määräaikaisuuden päättymistä. Mikäli Vuokralainen ei ilmoita viimeistään kolme (3) kuukautta ennen ensimmäisen (20 v) tai toisen (5 v) määräaikaisen vuokrasopimuksen loppumista päättävänsä sopimusta määräajan loppumiseen, jatkaa Vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on ensimmäinen voimassaolopäivä. Pääomavuokran määrä eri sopimuskausina ilmoitetaan liitteessä 3, muutoin vuokrat ja ehdot säilyvät ennallaan.

5. VAKUUS

Vakuutta ei aseteta.

6. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokran määrä muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta (yhdessä "**Vuokra**").

Pääomavuokra sisältää rakentamisen kustannukset. Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen eikä vuokranmäärä muutu, vaikka neliöiden määrä muuttuisi tarkistusmittauksessa. Kohteessa olevan palvelukeittiön laitteet ja kalusteet ovat keittiötoimijan hankintoja, eivätkä ne kuulu vuokraan.

Pääomavuokran lisäksi Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa, joka sisältää korvauksen mm. maanvuokrasta, kiinteistön täysarvovakuutuksesta, kiinteistöverosta, kohteen lämmityksestä ja sähköstä, vedestä, huollosta, ulkoalueiden hoidosta, lumitöistä ja liukkauden torjunnasta. Ylläpitovuokra vastaan Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen kunnossapidosta, korjaamisesta ja ylläpidosta liitteenä 4 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti ja kohdassa 11 tarkemmin yksilöidyin ehdoin. Vuokraan ei sisälly kohteen ateriat tai puhtauspalveluita. Vuokranantaja ei myöskään vastaa palvelukeittiön laitteiden ja kalusteiden ylläpidosta tai uusimisesta.

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle liitteessä 3 kuvatun mukaista pääomavuokraa sekä liitteessä 5 kuvatun mukaista ylläpitovuokraa. Pääomavuokran määrä on vuokra-ajan alkaessa 45 984 euroa kuukaudessa (ei sis. ALV). Ylläpitovuokran määrä on vuokra-ajan alkaessa [16 117]¹ euroa kuukaudessa (ei sis. ALV). Vuokran määrä on yhteensä vuokra-ajan alkaessa [62 101] euroa kuukaudessa (ei sis. ALV). Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Mikäli Vuokralainen tilaa kohteeseen rakentamisen aikaisia lisä- ja muutostöitä, niiden vaikutus pääomavuokraan lasketaan lisäämällä lisä- ja muutostöiden investointisummaan 6 % pääomavuokran tuotto. Tieto vuokratason muutoksesta lisätään Vuokrasopimukseen erillisellä sopimusliitteellä. Lisä- ja muutostöiden hyväksyminen käsitellään YSE98 mukaisesti tapauskohtaisesti. Tampereen Tilapalvelut Oy:n rakennuttaja tekee esityksen mahdollisista lisä- ja muutostöistä. Lisä- ja muutostyöt hyväksyy Tampereen kaupungin kiinteistöjohtaja valtuuksiensa puitteissa.

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.

Vuokranantaja sitoutuu hakeutumaan Vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi.

¹ Ylläpitovuokran määrään tarkennetaan ja lisätään mm. korotetun maanvuokran osuus.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrattuja tiloja käytetään arvonlisäverolain 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli Vuokralainen käyttää Vuokrakohtetta tai sen osaa arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vähennykseen oikeuttamattoman käytön johdosta valtiolle tai viranomaisille suoritettavaksi tulevien maksujen mukaisesti.

7. PÄÄOMAVUOKRAN TARKISTAMINEN

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään vuokra-ajan alkamista edeltäneen vuoden lokakuun indeksilukua ja tarkistusindeksinä tarkistusvuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään kohdassa 6 ja liitteessä 3 kuvattuja pääomavuokria. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuokra-ajan alkamisesta seuraavalle vuodelle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että jos vuokra-aika alkaa elokuussa 2024, vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran vuodelle 2025 niin, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2023 indeksiä, tarkistusindeksinä lokakuun 2024 indeksiä ja tarkistettu vuokra astuu voimaan 1.1.2025.

Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

8. YLLÄPITOVUOKRAN TARKISTAMINEN

Vuokranantaja ilmoittaa vuosittain ylläpitovuokran määrittämiseksi Vuokrakohteen vuosikulutus- ja kustannusarvion liitteen 5 erittelyn mukaisesti. Vuokranantajan ilmoittamalla Vuokrakohteen kulutus- ja kustannusarviolla asetetaan Vuokrakohteelle tavoitearvot, joihin Vuokralaisen ilmoittamilla käyttöajoilla ja käyttäjämäärillä päästään kohdan 3 mukaisessa toiminnassa ("**Normitoiminta**"). Jos Vuokrakohteen kulutus poikkeaa tavoitearvoista huolimatta siitä, että Vuokralainen on harjoittanut Normitoimintaa, oletuksena on, että Vuokrakohteen laitteisto tai sen säädöt eivät ole toimineet normaalisti ja tällöin tavoitearvon ylittävä kulutus on Vuokranantajan vastuulla. Mikäli Vuokranantaja kuitenkin osoittaa, että poikkeama johtuu osittain tai kokonaan Vuokralaisen toiminnasta tai muusta Vuokranantajasta johtumattomasta syystä kuten sää- tai lämpötilojen vaihteluista, Vuokranantaja ei tällaisissa tapauksissa vastaa tavoitearvot ylittävästä kulutuksesta (esimerkiksi tavanomaista kylmempi talvi) eikä myöskään tulevan vuoden tavoitearvoja pienennetä (esimerkiksi tavanomaista leudompi talvi) siltä osin kuin poikkeama perustuu tällaiseen syyhyn. Osapuolet toteavat edellä mainittu huomioden, että Vuokrakohteen järjestelmät varustetaan tarvittavilla mittausjärjestelmillä, joilla voidaan selvittää todellinen ja toteutunut energiankulutus käyttökohteittain.

Lisäksi Osapuolet toteavat, että Vuokrakohteen lämmönkulutusta tarkastellaan lähtökohtaisesti normeerattuna kulutuksena, jotta ulkolämpötiloissa eri ajankohtina tapahtuvien vaihteluiden vaikutusta lämmönkulutuslukemiin saataisiin tasoitettua. Mikäli Osapuolet kuitenkin toteavat, että normeerattu kulutus antaa vääristyneen kuvan lämmönkulutuksesta (esimerkiksi normaalia lauhempien talvien vuoksi), voidaan ulkolämpötiloissa eri ajankohtina tapahtuvien vaihteluiden vaikutuksen tasoittamiseen käyttää jotakin toista Osapuolten yhteisesti hyväksymää, vastaavaa ja yleisesti hyväksyttyä standardia, menetelmää tai käytäntöä.

Jos kohteen käyttö poikkeaa Normitoiminnasta (esim. korona-ajan sulusta johtuva kulutusten pientyminen) tämä ei aiheuta tavoitearvojen pientymistä tulevalle vuodelle.

Vuosikulutus- ja kustannusarvion pitävyyttä (tavoitearvojen mukaisuutta) ja mahdollisten kulutuspoikkeamien syitä tarkastellaan kerran vuodessa pidettävässä Osapuolten välisessä toimivuustarkastuksessa, joka on kuvattu liitteessä 6. Lisäksi toimivuustarkastuksessa läpikäydään ylläpitoon liittyvien palveluiden sisältöä sekä laatu- ja kustannustasoa kustannustehokkuuden kehittämiseksi. Mikäli palveluiden kokonaiskustannustasoon esitetään kustannustehokkuuden kehittämistä huolimatta yleisen kustannustason muutosten ylittäviä tai yli 2 % korotuksia, on ne erikseen käsiteltävä ja hyväksyttävä toimivuustarkastuksen yhteydessä.

Mikäli toteutuneet kulutukset ja kustannukset ylittävät arvioidut, eikä Vuokranantaja osoita poikkeaman johtuvan jostakin edellä kuvatusta syystä, Vuokranantaja vastaa arvion ylittävästä osuudesta eikä seuraavan vuoden arvioihin tehdä muutoksia. Mikäli toteutuneet kulutukset ja kustannukset alittavat arvioidut, osapuolet jakavat tasan säästyneet kustannukset. Vuosikulutus- ja kustannusarvion alittaneet toteutumat ovat seuraavan vuoden vuosikulutus- ja kustannusarvio, ellei Vuokranantaja osoita poikkeaman johtuvan jostakin edellä kuvatuista syistä. Selvyyden vuoksi todetaan laskentaesimerkki lämmityksen osalta:

- Vuokranantajan ilmoittama vuosikulutusarvio lämmityksen osalta on 500 MWh ja vuosikustannusarvio 40 000 €, toteutunut kulutus on 550 MWh ja 44 000 €, Vuokranantaja vastaa arvion ylittäneistä kustannuksista, vuosikulutusarvio pysyy seuraavana vuonna samana (500 MWh), vuosikustannukseen huomioidaan lämmitysenergian mahdollinen hinnanmuutos

- Vuokranantajan ilmoittama vuosikulutusarvio lämmityksen osalta on 500 MWh ja vuosikustannusarvio 40 000 €, toteutunut kulutus on 450 MWh ja 36 000 €, Vuokranantaja saa puolet ja Vuokralainen puolet säästyneistä kustannuksista, vuosikulutusarvio on seuraavana vuonna alentuneen toteutuman mukainen (450 MWh), vuosikustannukseen huomioidaan lämmitysenergian mahdollinen hinnanmuutos.

9. VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokralainen suorittaa Vuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan hyvissä ajoin toimittaman yksilöidyn laskun mukaisesti. Laskun tulee sisältää Vuokralaisen siihen esittämät tietosisällöt automaattisen käsittelyn mahdollistamiseksi.

Vuokranmaksun tai muun suorituksen viivästyessä maksetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

10. VUOKRAKOHTTEEN RAKENTAMINEN

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen suunnittelusta ja rakennusurakasta olennaisilta osiltaan liitteenä 1 olevan kuvauksen, liitteenä 2 olevan pohjakuvien sekä tonttikartan ja liitteenä 10 olevan hankesuunnitelman (liitteinen) mukaisesti.

Tavoitteena on, että Vuokrakohteen rakentamistaparatkaisut ovat ympäristöystävällisiä ja pääomavuokran kannalta kustannustehokkaita, jotka mahdollistavat kohteen energiatehokkaan ja ympäristöystävällisen käytön. Keskeisimpien rakentamistaparatkaisujen ja järjestelmävalintojen vaikutus ympäristöpäästöihin ja energiankulutukseen sekä kustannusvaikutus pääoma- ja ylläpitovuokraan on esitetty liitteissä 3 ja 6.

Keskeisimpien järjestelmien (lämmitys, ilmanvaihto ja valaistus) tulee huomioida kohteen käyttöaste (esim. henkilömäärän) ja toiminnan tarvitsemat olosuhteet. Olosuhteiden pysyvyyttä tulee rakennuksen valmistuttua seurata ja raportoida Vuokralaiselle kohdan 8 mukaisesti kerran vuodessa pidettävässä toimivuustarkastuksessa.

Vuokralainen on tarkastanut ja hyväksynyt vuokralaisen ja Vuokrakohteen tulevan käyttäjän roolissaan tämän Vuokrasopimuksen liitteenä olevan Vuokrakohtetta koskevan suunnitelma-aineiston (liitteet 1, 2 ja 10). Vuokralainen on todennut, että suunnitelmien mukaisesti rakennettuna Vuokrakohteeseen soveltuu Vuokralaisen käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen viipymättä tarkistamaan suunnitelmat ja niihin tehtävät muutokset rakennushankkeen edetessä ja varmistamaan, että mahdollisten suunnitelmien tarkennuksen mukainen toteutusratkaisu soveltuu Vuokralaisen toimintaan ja käyttötarkoitukseen ja täyttää sille asetetut vaatimukset sekä hyväksymään tarkistettujen suunnitelmien mukaisen toteutusratkaisun. Vuokralaisella ei ole oikeutta olla hyväksymättä suunnitelmamuutoksia tai viivyttää hyväksyntäänsä, mikäli niillä ei ole perustellusti vähäistä suurempaa vaikutusta Vuokrakohteeseen harjoitettavaan toimintaan ja käyttötarkoitukseen.

Vuokranantaja vastaa edellä kuvatulla tavalla Vuokrakohteen suunnittelusta ja rakennusurakasta. Vuokranantaja vastaa kohteen terveellisyydestä ja turvallisuudesta sekä siitä, että kohde täyttää toiminnan viranomaisvaatimukset vuokrakäytön alkaessa. Lisäksi Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen yllä- ja kunnossapidosta jäljempänä kohdassa 11 tarkoitetulla tavalla. Mikäli Vuokralaisen toimintaan (päiväkoti- ja koulutoiminta sekä sitä tukeva toiminta) kohdistuvien lakien, säännösten, määräysten, ohjeiden tai muiden vaatimusten muuttuminen edellyttää muutoksia ja korjauksia Vuokrakohteeseen, Vuokralainen vastaa näiden toimenpiteiden ja muutosten kustannuksista, mikäli Vuokralainen päättää, että tällaisia muutoksia/korjauksia Vuokrakohteeseen toteutetaan. Vuokranantajalla ei ole mitään kustannusvastuuta tällaisiin muutoksiin tai korjauksiin liittyen, elleivät Osapuolet toisin kirjallisesti sovi. Vuokranantaja ja Vuokralainen voivat, Vuokralaisen niin esittäessä, sopia tällaisessa tilanteessa erikseen ehdoista, joiden mukaisesti Vuokranantaja rahoittaa tai järjestää rahoituksen mahdollisiin Vuokrakohteeseen

tehtäviin muutos- tai lisätöihin ja sopia mikä vaikutus Vuokranantajan rahoittamilla muutos- ja lisätöillä on pääomavuokran suuruuteen. Riippumatta siitä, päättääkö Vuokralainen toteuttaa tässä tarkoitettuja korjauksia tai muutoksia Vuokrakohteessa, Vuokralainen vastaa muilta osin täysimääräisestä tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan.

11. VUOKRANANTAJAN YLLÄPITO-, KUNNOSSAPITO JA KORJAUSVASTUU

Vuokranantaja vastaa liitteenä 4 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti ja tässä Sopimuksessa tarkemmin yksilöidyn ehdoin Vuokrakohteen yllä- ja kunnossapidosta sekä korjaamisesta.

Vuokranantajan ylläpitoon liittyvien palveluiden tulee joustaa tarvelähtöisesti mm. lumitilanteen ja käyttökatojen osalta niiden palveluiden osalta kuin on mahdollista (esim. jätehuolto ja auraukset).

Kaikista Vuokranantajan vuokrakauden aikana suorittamista korjaustoimenpiteistä on sovittava Vuokralaisen kanssa etukäteen siten, että Vuokralaisen toiminnalle aiheutetaan mahdollisimman vähäistä haittaa. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus suorittaa Vuokrakohteen tiloissa tavanomaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen tilojen käytölle ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään neljä (4) viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa Vuokrasopimusta tai saada vuokranalennusta tai muuta korvausta töiden suorittamisajalta edellyttäen, että tilat ovat Vuokralaisen käytettävissä korjaus- ja muutostöiden aikana.

Vuokranantajan vastuulle kuuluviin, vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käytölle aiheuttaviin muutos- ja korjaustöihin Vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan asiasta Vuokralaiselle vähintään kolme (3) kuukautta etukäteen. Muutos- ja korjaustöiden aiheuttaessa vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käytölle, Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona Vuokrakohtetta tai sen osaa ei ole voitu käyttää tai jona Vuokrakohte tai sen osa ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Näissä tapauksissa Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa Vuokrasopimusta.

Vuokranantajalla on kuitenkin aina oikeus suorittaa välittömästi korjaus- tai muutostyö, jota ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus suorittaa tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen vastuulle kuuluvat työt Vuokralaisen kustannuksella, mikäli Vuokralainen on laiminlyönyt sellaisten töiden suorittamisen kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta.

12. VUOKRALAISEN HOITOVELVOLLISUUS JA MUUTOSTYÖT

Vuokrakohteen vastuunjako on yksilöity tämän Vuokrasopimuksen liitteessä 4 Vuokrakohteen vastuunjakotaulukko.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, joka edellyttää korjaustoimia. Mikäli Vuokralainen

laiminlyö vastuulleen kuuluvia toimia, Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää tällaiset toimet Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutostöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantajalla ei ole oikeutta olla antamatta 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.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta kohdan 3 tarkoittamaan toimintaan.

13. LIIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

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.

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen kohtuullisen ajan kuluessa Vuokranantajan pyynnöstä poistamaan kiinnittämänsä Kyltit ja kohtuullisin keinoin ennallistamaan irrottamisjäljet.

14. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

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

Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle kiinteistön täysarvovakuutuksen, jonka kustannukset sisältyvät ylläpitovuokraan. Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen tai Vuokrakohteessa olevalle kolmannen omistamalle omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa Vuokralaisen vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta.

Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), viemäroinnin, paineilman tai lämmön rajoituksista taikka niihin liittyvistä häiriöistä, eikä niiden takia Vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista, ellei rajoitus, häiriö tai Vuokralaiselle aiheutunut vahinko johdu Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta. Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle, tämän henkilökunnalle, asiakkaille tai palveluntuottajille aiheutuvista välillisistä kustannuksista tai vahingoista.

15. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

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

Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut vuokrasopimuksen vastaiset puutteet ilman aiheetonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokrasuhteen päätyttyä Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään vuokrattuihin tiloihin tekemistään muutoksista tai parannuksista, ellei näin ole etukäteen kirjallisesti sovittu.

16. VUOKRAKOHTEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poistumisen jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus tyhjentää Vuokrakohte sekä siirtää säilytettäväksi tai hävittää Vuokrakohteeseen olevat tavarat Vuokralaisen kustannuksella.

17. MUUT PALVELUT

Mikäli Vuokralainen hankkii Vuokranantajalta tässä sopimuksessa sovittujen asioiden lisäksi Vuokrakohteen muutostöitä tai muita palveluita, Vuokralainen suorittaa niistä Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion liitteessä 6 sovittujen periaatteiden mukaisesti.

18. PALOSUOJELU

Vuokralainen vahvistaa saaneensa tiedoksi Vuokranantajalta palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat sekä Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.

19. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

20. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen Vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajan (Rakennusliike Lapti Oy) on tarkoitus myydä perustettavan Kiinteistö Oy Mossinkaaren Onni -yhtiön osakkeet tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen NREP Oy:lle tai NREP Oy:n hallinnoiman rahaston suoraan tai epäsuoraan omistamalle yhtiölle ja samalla siirtää tämä Vuokrasopimus kyseiselle yhtiölle.

Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralainen vastaa Vuokranantajalle kaikista tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan (joihin kuuluvat muun muassa Vuokran maksaminen ja Vuokrakohteen pitäminen myös ali- ja edelleenvuokrauksen osalta arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa). Vuokralainen vastaa suhteessa Vuokranantajaan alivuokralaisten toimista kuin omistaan.

21. MUUT EHDOT

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti. Osapuolet vastaavat tämän Sopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan. Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettävät tiedot.

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:

Perttu Ervasti, perttu.ervasti@lapti.fi, puhelin +358 40 538 2692

Tuomas Lindfors, tuomas.lindfors@lapti.fi, puhelin +358 40 5903917

Vuokralainen:

kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, virpi.ekholm@tampere.fi, puhelin +358 400 205 044,

kiinteistöpäällikkö Anni Andrejeff, anni.andrejeff@tampere.fi, puhelin +358 40 630 9358

22. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Sopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

23. ERIMIELISYYDET

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet, mikäli niitä ei kyetä neuvotteluteitse ratkaisemaan, ratkaisee ensimmäisenä asteena Pirkanmaan kärjäoikeus.

24. LIITTEET

1. Vuokrattavat tilat
2. Pohjakuvat ja tonttikartta
3. Pääomavuokran määrä sopimuskausittain
4. Osapuolten välinen vastuunjakotaulukko
5. Ylläpitovuokran määrittävät kulutus- ja kustannusarviot
6. Kuvaus toimivuustarkastuksesta
7. Hiilijalanjälkilaskelma
8. Elinkaarikustannuslaskelma
9. E-lukulaskelma
10. Hankesuunnitelma liitteineen

25. VOIMAANTULO

Tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitus sitoo Vuokranantajaa heti ja Vuokralaista asiaa koskevan viranomaispäätöksen saatua lainvoiman. Lisäksi on voimassa se, mitä tämän sopimuksen kohdassa 4 kerrotaan vuokra-ajan alkamisesta. Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat siten kuin edellä on määritetty.

26. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) saman sanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle. Hyväksymme tämän Sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Tampereella _____._____.2022

Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

Tampereella _____._____.2022

Rakennusliike Lapti Oy

Perttu Ervasti