

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Liikehuoneisto LHV



Vuokranantaja

Kangasalan kaupunki, Y-tunnus 1923299-5
Kunnantie 1, PL 50
36201 Kangasala
Vuokrasopimuksen yhteyshenkilö:
Herttuan Kiinteistöpalvelu Oy, Stefan Stortz
puh. 0400 242 794 @. stefan.stortz@herttuankp.fi

Vuokralainen

Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittika (jatkossa myös Kitia)
y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere
Yhteyshenkilö:
kiinteistöpäällikkö Jenni Rämälä
puh. 0401981286 @. jenni.ramala@tampere.fi

Vuokrauksen kohde

Kangasalan kaupungin omistamat, alla luetteloidut tilat kohteessa
Kiinteistö Oy Kangasalan Timantti, Myllystenpohjantie 2 E, 36200 Kangasala

Tässä vuokrasopimuksessa sovitaan liitteessä esitettyjen ja tähän kirjattujen tilojen vuokrauksesta.

Toimitilat: 1. ja 2. kerroksen tilat, yhteensä 559,5 m²

Pysäköinti: 2 autopaikkaa

Yhteiskäyttöiset tilat:
sosiaalitilat, kellarikerros
taukotila, kolmas kerros

Erilliskäyttötilat

kaksi neuvottelutilaa, 1. kerros (tuntihintaveloitus käytön mukaan)

Pääasiallinen vuokra-alue sekä muu vuokrasopimuksella luovutettava käyttöoikeus määritellään tarkemmin liitteissä.

Kaikki tilat vuokrataan kalustamattomina ja varustamattomina.

Vuokraajan oikeus vuokrata tiloja perustuu yhtiön osakekannan ja sitä kautta vuokrattavien tilojen hallintaan.

Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan käytettäväksi työllisyyspalveluiden toimisto- ja asiakaspalvelukäyttöön.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja tässä sopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen. Ilman vuokranantajan etukäteen antamaan kirjallista suostumusta tiloissa ei saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa on mainittu. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkistamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa ja vuokrauksen kohde luovutetaan vuokralaisen käyttöön kohteen valmistumista ja vastaanottoa seuraavan kuukauden alusta. Urakoitsija on pyytänyt vastaanottotilaisuutta 20.3., Sopimuksen ja vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen on 15.4.2026.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomismahdollisuus on 31.3.2028 siten, että sopimus päättyy aikaisintaan 31.3.2029. Sopimuksen irtisanomisaika on tämän jälkeen yksi (1) vuosi.

Vuokra

Kuukausivuokrat tila- ja palvelukohtaisesti, euroa kuukaudessa, ilman arvonlisäveroa:

1. ja 2. kerroksen tilat	17 675,16
Pukuhuoneet	322,54
3. krs taukotila	277,21
Autopaikat/paikka	166,37€/kpl/kk

Alakerran neuvottelutilat. tuntihinta	
isompi	20€/h
pienempi	15€/h

Kokonaisvuokra €/kk sopimuksen alkaessa (tilat ja 2 autopaikkaa)
18 607,65 euroa kuukaudessa, alv 0%

Vuokra maksetaan kuukausittain eräpäivän ollessa jokaisen kuun 5. päivä.

Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Arvonlisäverokanta on sopimuksen alkaessa 25,5 %.

Vuokrattava tila tulee Tampereen kaupungin työllisyyspalveluiden käyttöön, jolloin Kangasalan kaupungilla on oikeus arvonlisäverolain 130 §:n 1. momentissa tarkoitettuun palautukseen. Kangasalan kaupunki ja Koy Kangasalan Timantti ovat hakeutuneet kohteen osalta arvonlisäverolain 30 §:n mukaisesti arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta.

Vuokra maksetaan kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranantaja toimittaa maksutiedot sopimuksen alkaessa ja jatkossa aina kerran vuodessa, vuokran tarkistamishetkellä.

Vuokra sisältää tilojen hallinnan lisäksi vuokrattujen tilojen lämmityksen, jäähdytyksen, käyttö- ja jäteveden sekä tavanomaisen jätehuollon.

Sopimuksen tekohetkellä vuokrausasioita ja vuokran perintää ja valvontaa suorittaa toimeksiannolla Herttuan Kiinteistöpalvelu Oy.

Viivästyskorko

Korkolain mukainen.

Vuokran tarkistus

Sopimusvuokra muodostuu perusvuokrasta, yhteiskäyttötilojen vuokrasta sekä autopaikkavuokrasta. Sopimusvuokra tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien. Vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksillä verraten vuotuista lokakuun pistelukua vertailupistelukuun lokakuu 2025. Ensimmäinen vuokratarkistus voidaan tehdä 1.1.2027 lukien. Indeksien mahdollisesti aletessa vuokran määrä ei muutu.

Verot ja julkishallinnon maksut

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokraan määrään.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että sillä on toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut. Lisäksi vuokralainen vastaa toiminnassaan viranomaismääräysten ja lakien noudattamisesta. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan siitä, että vuokrauksen kohde sekä niitä palvelevat koneet, laitteet ja tarvikkeet ovat vuokrasopimuksen

voimassaoloaikana säädösten ja viranomais määräysten mukaisessa kunnossa tässä sopimuksessa tarkoitettuun käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan toiminnassaan, mitä siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan myös Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokraamaansa tilaa huolellisesti ja pidettävä hallinnassaan olevat tilat sellaisessa kunnossa, ettei niistä aiheudu haittaa kiinteistölle tai vuokranantajalle. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan vastuulle kuuluvista vioista ja puutteista. Vuokralainen huomioi, että kiinteistö on uudiskohde vuokrattaessa ja että tilojen huolellinen valvonta ja ilmenevistä vioista ilmoittaminen viipymättä on erityisen tärkeää kiinteistön takuuajana.

Vuokralainen vastaa tilojensa omasta käytösäköstä. Vuokralainen huolehtii vastuulleen liittyvien sopimusten tekemisestä, jotta niiden laskut osoitetaan suoraan vuokralaiselle. Lisäksi vuokralainen vastaa hallitsemiansa tilojen siivouksesta. Vuokralainen vastaa myös tilojensa sisustuksesta ja varustelusta kustannuksellaan.

Vuokran suuruudessa on huomioitu, että vuokralaisen vastuulle kuuluu tilojen ylläpito sekä siivous. Vuokranantaja vastaa tiloissa ainoastaan peruskorjaukseen rinnastettavista kunnostustöistä.

Vuokralaisen vastuulle kuuluvat myös omistamiensa koneiden ja laitteiden hoito, huolto, kunnossapito ja uusiminen. Vuokralainen vastaa lisäksi toimintaansa palvelevan, omistamansa omaisuuden vakuuttamisesta.

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantajalla on oikeus teettää vuokrakohteella korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle siten kuin liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään. Työt on pyrittävä järjestämään niin, että niistä aiheutuu vuokralaisen toiminnalle mahdollisimman vähän häiriötä.

Vuokranantaja sitoutuu antamaan tarvittavat valtakirjat niiden viranomaislupien hakemiselle, joita vuokralaisella on oikeus tai velvollisuus tämän sopimuksen puitteissa toimintaansa liittyen hakea.

Vuokrattujen tilojen kunto sopimuksen alkaessa

Tilat vuokrataan uusina tiloina, valmiiksi rakennettuina ja valmiilla pinnoilla ja ne ovat takuunalaisia. Vuokralainen on perusteellisesti tutustunut vuokrauksen kohteena olevien tilojen suunnitelmiin ja huoneselosteeseen. Todettakoon, että poikkeuksena perusvarustelutasoon tiloihin on valmiiksi asennettu toiminnan edellyttämä verkkoyhteys (Seutuverkko).

Vuokralainen saa toteuttaa tiloissa vain sellaisia muutoksia, joista on yhdessä, etukäteen ja kirjallisesti sovittu. Pintoja ja rakenteita ei lähtökohtaisesti takuuajana saa muuttaa siten, että takuu raukeaisi.

Muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus asentaa kohteeseen työllisyyspalvelun toimintaa palvelevia laitteita. Vuokralainen ei kuitenkaan saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa suorittaa huoneistossa asennus- tai muutostöitä. Vuokralainen vastaa sovittujen muutostöiden ja niihin liittyvien suunnittelutöiden kustannuksista sekä muutostöihin liittyvistä mahdollisista muista kustannuksista. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tämän suorittamia muutos- ja parannustöitä. Muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrakauden päätyttyä.

Kiinteistön julkisivuun tehtävät asennukset, kyltitykset ja lasipintojen teippaukset tulee suunnitella ja havainnekuvin hyväksyttävä vuokranantajalla ennen mahdollista toteutusta. Lähtökohtaisesti rakennuksen julkisivuun ei saa tehdä mitään ulkoasennuksia, esim. valomainoksia tai kyltityksiä.

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa tiloissa katselmuksia tilojen kuntoa valvoakseen tai korjaustöitä tehdäkseen. Mahdolliset katselmukset suoritetaan yhteisesti sopien, toimintaa tarpeettomasti haittaamatta.

Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä vuokranantajan vastuulle kuuluvan kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta. 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 ja muusta sellaisesta syystä vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta.

Vuokranantaja korjauttaa nämä viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti saatuaan vuokralaiselta ilmoituksen. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

Sopimuksen siirto, edelleen vuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita. Alivuokrauksen, edelleenvuokrauksen ja sopimussiirron ehdoton ehto on, että kolmannen osapuolen tulee olla julkinen toimija.

Vuokrauskohteen arvonlisäverollinen käyttö

Mikäli vuokrauskohteesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, sitoutuu vuokralainen käyttämään vuokrauskohdetta pääasiallisesti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Vuokrakohde vuokrasopimuksen päättyessä

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokratut tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta vastaavassa kunnossa kuin mitä ne olivat vuokrasuhteen alkaessa.

Vuokralaisen tekemät muutos- ja parannustyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokrasopimuksen päättyessä, ellei toisin ole sovittu. Mikäli vuokralainen on asentanut vuokrattuihin tiloihin omia koneitaan tai laitteitaan, vuokralainen on sopimuksen päättyessä velvollinen kustannuksellaan irrottamaan tällaiset koneet ja laitteet sekä korjaamaan ja siistimään kustannuksellaan irrottamisesta aiheutuvat vauriot ja jäljet.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan vuokranantajan ja vuokralaisen välisillä neuvotteluilla. Jos neuvotteluilla ei löydy ratkaisua, käsitellään tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen vuokrasopimusasiakirjan lisäksi seuraavat liitteet:

Liite 1 Vuokra-alue 1. krs
Liite 2 Vuokra-alue 2. krs
Liite 3 Rakennusseloste
Liite 4 Vastuunjakotaulukko
Liite 5 Yhteiskäyttötilat

Allekirjoitukset

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (485/95).

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 on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Kangasalla 6.3.2026 (sähköisen allekirjoituksen pvm tarkentaa)

KANGASALAN KAUPUNKI
psta Herttuan Kiinteistöpalvelu Oy

TAMPEREEN KAUPUNKI
Kiinteistöt, tilat ja
asuntopolitiikka

Stefan Stortz
Toimitusjohtaja

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

