

# VUOKRASOPIMUS

## Nekala, Jokipohjantie 24

### 1. OSAPUOLET

#### 1.1. Vuokranantaja

Tampereen kaupunki,  
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka  
Y-tunnus 0211675-2  
(Vuokranantaja)

#### 1.2. Vuokralainen

Tampereen Kaupunkiliikenne Oy  
Jokipohjantie 24, 33800 Tampere  
Y-tunnus 3460054-9  
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

### 2. VUOKRAKOHDE

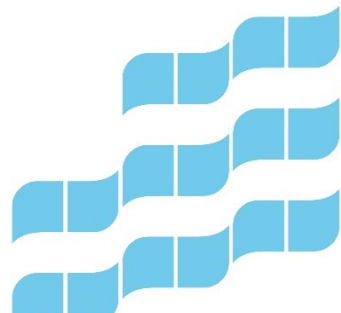
#### 2.1. Vuokrakohde

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan hallinnoimasta, osoitteessa Jokipohjantie 34, 33800 Tampere, sijaitsevalta varikkoalueelta liitteenä olevan tilaluettelon ja pohjakuvan mukaiset tilat. Vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 6 096 m<sup>2</sup>, josta toimistorakennuksen (1086) tiloja noin 4 911 m<sup>2</sup> ja kylmän huoltohallin (1896) tiloja noin 1 185 m<sup>2</sup>. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen. Lisäksi vuokralaisella on oikeus toistaiseksi käyttää alueella olevaa kylmää autohallia, jonka purkamista vuokranantaja suunnittelee vuoden 2025 aikana.

#### 2.2. Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokrattavien tilojen käyttötarkoitus on vuokralaisen toimialan mukaisesti linja-autoliikenteen varikkoalue, jossa on toimisto- ja taukutiloja sekä ajoneuvojen säilytysalueita ja kylmäkatoksia. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

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.

### 2.3. Vuokra-kohteen kunto ja varustus

Vuokralainen on toiminut alueella pitkään ja vuokralainen hyväksyy Vuokra-kohteen sellaisessa kunnossa ja varustuksella, jossa Vuokra-kohta on sopimuksen tullessa voimaan. Vuokralaisen tavoitteena on siirtyä uudelle varikkoalueelle kolmen vuoden aikana. Lyhyen vuokra-ajan johdosta kohteeseen ei lähtökohtaisesti tehdä investointeja, vaan osapuolet pyrkivät ratkaisemaan mahdolliset muutostarpeet tilajärjestelyillä.

## 3. VUOKRA-AIKA JA SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 3.1. Tämä sopimus astuu voimaan, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja asiaa koskevan toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päätös on saanut lainvoiman.
- 3.2. Vuokra-aika alkaa 1.1.2025 ja on voimassa toistaiseksi kuuden kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla.
- 3.3. Osapuolet tiedostavat, että Vuokralaisen tavoitteena on siirtyä uudelle varikkoalueelle kolmen vuoden aikana sopimuksen alkamisesta.

## 4. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 4.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen Vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 4.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.
- 4.3 Vuokralainen ei saa alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

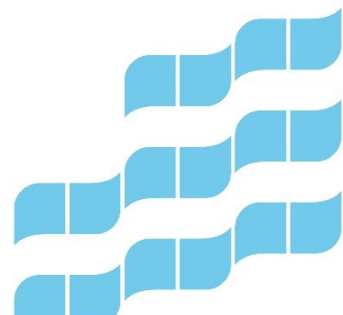
## 5. VUOKRAN MÄÄRÄ JA MAKSAMINEN

### 5.1. Vuokra

Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta, tontinvuokrasta ja tarvittaessa erikseen sovittavasta investointivuokrasta.

#### **Pääomavuokra:**

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokra-kohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 17 814 euroa kuukaudessa (2,92 €/htm<sup>2</sup>/kk), joka sisältää Vuokra-kohteesta ja yhteiskäyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Vuokran määrä rakennuksittain on esitelty alla.



Toimistorakennus 16 451 €/kk  
Huoltohalli (kylmä) 1 363 €/kk

Mikäli autohalli haluttaisiin vielä vuokralle, olisi sen pääomavuokra 6 281 €/kk.

**Ylläpitovuokra:**

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle ylläpitovuokraa (Ylläpitovuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 19 558 euroa kuukaudessa (3,21 €/htm<sup>2</sup>/kk). Ylläpitovuokraa vastaan Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpidosta liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Ylläpitovuokraan ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Vuokran määrä rakennuksittain on esitelty alla.

Toimistorakennus 17 188 €/kk  
Huoltohalli (kylmä) 2 370 €/kk

Mikäli autohallihalli haluttaisiin vielä vuokralle, olisi sen ylläpitovuokra 5 241 €/kk.

**Tonttivuokra:**

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle tonttivuokraa (Tonttivuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 5 181 euroa kuukaudessa (0,85 €/htm<sup>2</sup>/kk). Vuokran määrä rakennuksittain on esitelty alla.

Toimistorakennus 4 174 €/kk  
Huoltohalli (kylmä) 1 007 €/kk

Mikäli autohallihalli haluttaisiin vielä vuokralle, olisi sen tonttivuokra 1 980 €/kk.

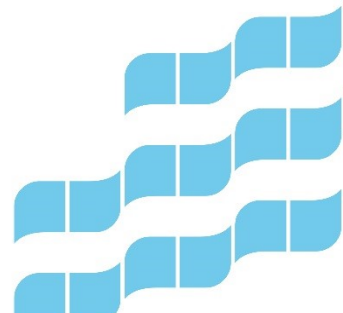
**Investointivuokra:**

Mikäli Vuokralainen esittää Vuokrakohteen toiminnan muuttamiseksi tai kehittämiseksi tarvittavia toimenpiteitä, sovitaan niistä osapuolten kanssa erikseen, kuitenkin niin, että investoinnit katetaan investointivuokrana. Vuokralaisen on kirjallisesti sitouduttava investoinnin ehtoihin ja vuokravaikutukseen ennen toimenpiteiden aloittamista.

Vuokravaikutus tarkistetaan Vuokranantajan toimesta toteutuneita kustannuksia vastaavaksi töiden valmistuttua ja kustannusten ollessa selvillä. Investointivuokralla on kuuden (6) prosentin vuotuinen korko, lyhennystapa annuiteetti. Investointivuokran kuoletusaika on Vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita. Investoinnin kuolettamaton osuus on maksettava kertakorvauksena sopimuksen päättyessä.

**5.2. Arvonlisävero**

Vuokranantaja on hakeutunut Vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään laskutettaessa 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.

### 5.3. Vuokran maksuaika ja perintä

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran, Ylläpitoavuokran, Tonttivuokran ja Investointivuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti.

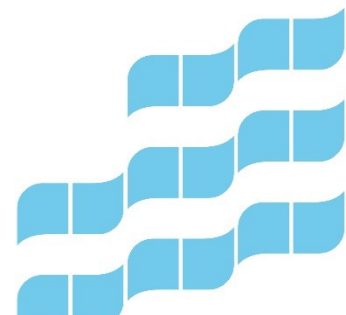
Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

## 6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

- 6.1. Pääoma- ja tonttivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7 määritellyn indeksiehdon mukaisesti.
- 6.2. Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaiselta kunakin kalenterivuonna veloitetun Ylläpitoavuokran oikeellisuuden vertaamalla sitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin kuluihin. Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet kulut ovat Vuokranantajan tiedossa ja siitä toimitetaan Vuokralaiselle selvitys. Mikäli veloitettu Ylläpitoavuokra poikkeaa toteutuneista kuluista, erotus hyvitetään Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta tarkistusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.
- 6.3. 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 INDEKSIEHTO

Pääoma- ja tonttivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2024 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2026.



Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokratarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

## 8. VAKUUS

Vakuutta ei aseteta.

## 9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

9.1. Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

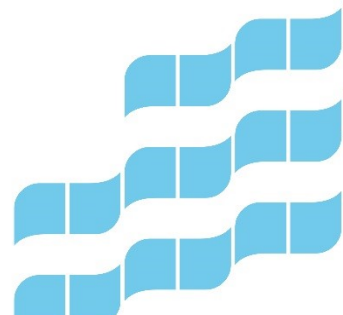
9.2. Vuokranantaja vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa Vuokranantajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), 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.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

## 10. VUOKRAKOHTTEEN HOITO



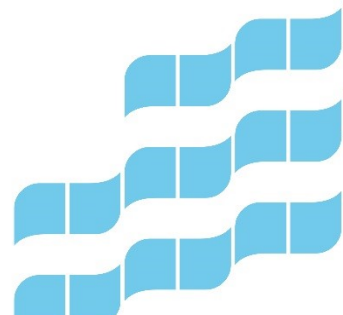
- 10.1. Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi.
- 10.2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohdetta huolellisesti. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.
- 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 Vuokrakohde 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 Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 10.5. 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 jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.
- 10.6. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta.

## **11. PALOSUOJELU JA YMPÄRISTÖNSUOJELU MÄÄRÄYKSET**

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

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

## **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 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 14 määritellyllä tavalla.

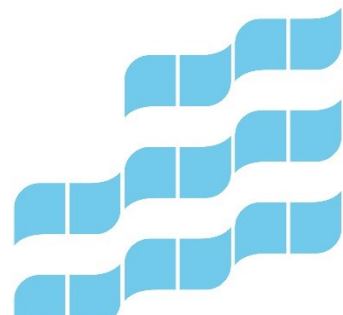
### **13. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ**

- 13.1. Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 2.3 mukaisesti.
- 13.2. Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut puutteet ilman aiheetonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.
- 13.3. Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

### **14. VUOKRAKOHTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS**

- 14.1. 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.

14.2. Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 14.1 tarkoitettuja oikeuksiaan, tulee Vuokranantajan ilmoittaa oikeuden käyttämisestä Vuokralaiselle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen oikeuksien käyttäjäjankohdtaa. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle yksityiskohtaisen selvityksen oikeuksien käyttämisen yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä.

## 15. MUUT PALVELUT

Muista kuin Vuokrasopimuksessa ja/tai sen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa mainituista Vuokranantajalta ostetuista palveluista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulukorvauksen.

## 16. MUUT EHDOT

### 16.1. 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.

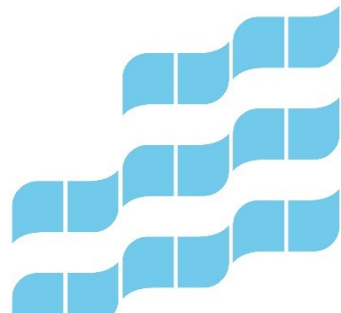
Vuokranantajan yhteystiedot ja -henkilöt:

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka  
Frenckellinaukio 2 D, PL 487, 33101 Tampere  
tilaomaisuus@tampere.fi

Kiinteistöpäällikkö Jyrki Miettinen, 040 173 0234  
Toimitilapäällikkö Niko Suoniemi, 040 806 2794  
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, 0400 205 044  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Vuokralaisen yhteystiedot ja -henkilöt:

Tampereen Kaupunkiliikenne Oy  
Pekka Pirhonen





## 16.2. Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain yhteisesti kirjallisesti sopimalla, 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.

## 16.3. Kulut

Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

## 16.4. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

## 17. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

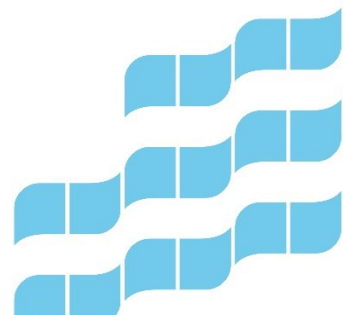
Siltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

## 18. ERIKÄISYYDET

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

## 19. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen. Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Tampereen Kaupunkiliikenne Oy:n puolelta Kai Honkanen.



## 20. LIITTEET

Sopimuksen ja sen liitteiden kesken noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä: 1) sopimuksen sisältö ja 2) sopimuksen liitteet numerojärjestyksessä pienimmästä isompaan.

Liite 1  
Liite 2

Vuokrakohteen tilaluettelo  
Vastuunjakotaulukko

