

# VUOKRASOPIMUS

## 1 OSAPUOLET:

### 1.1 Vuokranantaja

Ruoveden kunta (jäljempänä "*Vuokranantaja*")

Y-tunnus: 0152842-1

Osoite: Ruovedentie 30, 34600 Ruovesi

Yhteyshenkilö: tekninen johtaja Waltteri Martelin

Puh: 044 787 1340

Sähköposti: [waltteri.martelin@ruovesi.fi](mailto:waltteri.martelin@ruovesi.fi)

### 1.2 Vuokralainen

Tampereen kaupunki

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)

Y-tunnus: 0211675-2

Osoite: PL 487, 33101 Tampere

Yhteyshenkilö: kiinteistöpäällikkö Jenni Rämälä

Puh: 040 198 1286

Sähköposti: [jenni.ramala@tampere.fi](mailto:jenni.ramala@tampere.fi)

## 2 TAUSTA

Tampereen kaupunki on vuokrannut 3.12.2024 tehdyn päätöksen mukaan Ruoveden kunnalta 90 m<sup>2</sup>:n suuruisen liiketilan osoitteessa: Urhontie 6, 34600 Ruovesi. Tällä sopimuksella päätetään tuo vuokrasopimus, kun tässä sopimuksessa mainittu uusi vuokrahake on käyttöön otettu.

## 3 VUOKRAKOHDE

Vuokrasopimus koskee yhteensä noin 150 m<sup>2</sup> tiloja, joista yhteiskäytön tiloja on noin 70 m<sup>2</sup> osoitteessa Palmenintie 1, 34600 Ruovesi. Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä olevaan pohjapiirrokseen. Pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu.

Vuokrahakoa käytetään toimistotyötilana, jossa tapahtuu myös asiakkaiden palvelua.

## 4 VUOKRA-AIKA

Alkaminen: 1.1.2026

Voimassaolo: Toistaiseksi

Irtisanomisaika: Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kaksi (2) kuukautta.

## 5 VUOKRA

Vuokra on yhteensä: 750 €/kk. Vuokraan ei sisälly arvonlisäveroa.

Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

## 6 VUOKRANTARKISTUS

Perusvuokra yhteensä: 750 €/kk. Vuokraan ei sisälly arvonlisäveroa.

Perusindeksin vuosi ja kuukausi: 2025:06

Tarkistuskuukausi: 6 (tarkistuksessa sovelletaan kesäkuun indeksiä)

Vuokraa tarkistetaan vuosittain vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Vuosittain tarkistettua vuokraa maksetaan aina seuraavan tammikuun alusta lukien. Mikäli indeksin pisteluku pienenee, vuokraa ei alenneta.

## 7 VUOKRAVAKUUS

Ei vuokravakuutta.

## 8 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratohdetta tai sen osan hallintaa toiselle osapuolelle eikä ottaa tiloihin alivuokralaisia.

## 9 VUOKRAN SISÄLTÖ JA MUUT KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Vuokranantaja vastaa koko kiinteistön siivous-, jätehuolto-, lämmitys-, vesi-, sähkö-, aurauus-, hoito- ja ylläpitokustannuksista sekä kiinteistöön kuuluvien koneiden ja laitteiden huolto- ja ylläpitokustannuksista sekä viranomaiskustannuksista tämän sopimuksen voimassaoloaikana.

Vuokranantaja vastaa myös kiinteistöverosta, kiinteistövuokutuksesta sekä mahdollisista peruskorjauksista sekä kiinteistöön kuuluvien laitteiden ja koneiden mahdollisesta uusimisesta tämän sopimuksen voimassaoloaikana.

Vuokralainen vastaa tilojensa muusta kuin vuokranantajan vastuulle kuuluvasta varustelusta ja sisustuksesta. Vuokralainen hankkii ja asentaa toimintaansa liittyvät koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden huollosta ja ylläpidosta.

Vuokralainen vastaa omasta tietoliikenneyhteydestään.

Vuokranantaja vastaa tavanomaisista jätehuollon kustannuksista. Vuokralainen vastaa oman toimintansa aiheuttaman erityis- ja ongelmajätteen asianmukaisesta käsittelystä ja poiskuljetuksesta säännösten ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Vuokralainen vastaa omistamansa irtaimiston ja toimintansa vakuuttamisesta.

Mahdollisista erillispalveluista ja niiden kustannuksista sovitaan tarvittaessa kirjallisesti erikseen.

## **10 VUOKRAKOHTEN KUNTO**

Vuokralainen on tutustunut vuokrattaviin tiloihin. Tiloihin on sovittu tehtävän seuraavia muutokset ennen vuokralaisen muuttoa.

- Muovimattojen päälle asennetaan vinyylilattia
- Pistorasioita lisätään
- Seinät, katot ja muut pinnat tasoitetaan ja maalataan vaurioituneilta / kuluneilta osin
- Pääovi uusitaan
- Työllisyyspalvelujen käytössä oleviin oviin vaihdetaan ohjelmoitavat lukot
- Tiloihin varmistetaan esteetön kulkureitti

Muutoksien ulkopuolisilta osin tilat vuokrataan sellaisina kuin ne sopimuksen tekohetkellä ovat.

## **11 VUOKRATTAVIEN TILOJEN HOITO JA KUNNOSSAPITO**

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hallinnassaan olevaa tilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että vuokratiloja käyttävät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin on terveyden, turvallisuuden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi säädetty, määrätty tai sovittu.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista, kuten ilmanvaihto- ja lämmityslaitteiden ja -koneiden sekä sähkö-, vesijohto- ja viemäriverkostoon liittyvistä toimintahäiriöistä sekä mahdollisesta huoneistoon kohdistuneesta vahingosta.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan kiinteistön ja kiinteistöön kuuluvien koneiden ja laitteiden korjauksesta ja huollosta sekä uusimisesta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kiinteistön talotekniikkaan kuulumattomien, toimintaansa välittömästi liittyvien kiinteiden kojeiden ja laitteiden huollosta ja korjauksesta.

## **12 VASTUU VAHINGOSTA JA TOIMINNAN KESKEYTYMINEN**

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle vuokrakohteen käyttämisestä vuokranantajalle aiheutuneen välittömän vahingon, mikäli vahinko on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta tai huolimattomuudesta. Vuokralainen vastaa toimintansa vastuuvakuuttamisesta sekä omistamansa tai vuokraamansa irtaimiston vakuuttamisesta vahingon varalta oman tarvehankintansa mukaan.

Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen tai vuokranalennukseen, joka saattaa syntyä vesi-, viemäri-, lämpö- tai sähkölaitteiden tilapäisistä häiriöistä tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkoksista. Vuokranantaja on velvollinen ryhtymään tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin viipymättä toimintahäiriöistä tiedon saatuaan.

Vuokranantaja sitoutuu korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneen vahingon, mikäli vahinko on aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta ja sen vakuutusmaksuista, jotka sisältyvät ylläpitovuokraan. Vuokrakohteen rakennuksen tuhoutuessa tai vaurioituessa tulipalossa tai muussa vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tai käyttäjälle vahinkotapahtumasta tai toiminnan keskeytymisestä aiheutuvaa menetystä, ellei vuokranantaja ole menetellyt huolimattomasti.

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

### **13 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT**

Vuokralaisen oikeus suorittaa vuokran kohteessa kustannuksellaan tarpeellisia korjaus- ja muutostöitä sekä rakentaa sellaisia rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen välittömiä tarpeita. Toimenpiteisiin on pyydettävä vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen niiden aloittamista. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää omalla kustannuksellaan toimintansa kannalta tarpeellisia vähäisiä asennuksia ja rakennelmia, jotka eivät vaadi viranomaislupaa ja jotka eivät heikennä vuokrakohteen käytettävyyttä vuokrasuhteen aikana tai sen päätyttyä.

Osaksi vuokrakohdetta tehdyt muutokset, kunnostukset ja täydennykset jäävät vuokrasuhteen päättyessä korvauksetta kiinteistöön vuokranantajan omaisuudeksi, mikäli muuta ei ole sovittu. Vuokranantajan niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan purkamaan rakentamansa erityisrakenteet, mikäli muuta ei ole sovittu.

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan kiinnittää vuokrakohteeseen ja kiinteistölle tarpeellisia, liiketoiminnastaan kertovia kilpiä ja opasteita vuokranantajan hyväksymiin paikkoihin.

### **14 VUOKRANANTAJAN HOITOTOIMENPITEET SEKÄ KORJAUS- JA MUUTOSTYÖT**

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokratiloissa välittömästi sellainen hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää tuonnemmaksi.

Vuokranantaja saa teettää sellaisen hoitotoimenpiteet, korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokrakohteessa harjoitettavalle toiminnalle, edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle kirjallisesti vähintään neljätoista (14) päivää ennen työn aloittamista. Vuokralaisella ei tällöin ole oikeutta saada vuokranalennusta.

Vuokranantajan on ilmoitettava olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista töistä vuokralaiselle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella on oikeus neljätoista (14) päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun korjaus- tai muutostyöhön aikaisintaan saadaan ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen työtä ei saa suorittaa ennen vuokrasopimuksen päättymistä ilman vuokralaisen suostumista.

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokrakohteessa katselmus, milloin se on tarpeen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen tarkastamiseksi taikka korjaus- tai muiden töiden valmistelemiseksi, suorittamiseksi tai valvomiseksi. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle ja käyttäjälle, joiden on pyydettyäessä osallistuttava katselmukseen.

## **15 RIITOJEN RATKAISU**

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

## **16 MUUT EHDOT**

Vuokranantajan tulee osoittaa teknisen huoltohenkilön yhteystiedot vuokralaiselle.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla normaali kuluminen huomioon ottaen hyväksyttävässä kunnossa.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen vuokranantajan maksettavaksi määräämät nimenomaisesti tähän vuokrakohteeseen liittyvät verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

## **17 LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA**

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHV 482/95).

## **18 VOIMAANTULO JA ALLEKIRJOITUSKAPPALEET**

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.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Ruoveden kunnan puolelta vs. tekninen johtaja Kaisa Koro.

**Ruoveden kunta**

Kaisa Koro  
vs. tekninen johtaja

**Tampereen kaupunki**

Virpi Ekholm  
kiinteistöjohtaja

**LIITTEET**

**Liite 1:** Vastuunjakotaulukko

**Liite 2:** Päivitetty pohjapiirros