

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja Tredu-Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2605630-1
(Vuokranantaja)

Vuokralainen Tampereen kaupunki
Tampereen seudun ammattiopisto, Tredu
Y-tunnus: 0211675-2
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. VUOKRAKOHDE

2.1 Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella Vuokranantajan omistamasta rakennuksesta Liitteen 1 mukaiset tilat. Vuokrattavat tilat sijaitsevat osoitteessa Kivimiehenkatu 6, Nokia (kiinteistötunnus 536-10-27-4). Vuokrasuhteen alkaessa Vuokrattava ala on noin 1.707,60 m².

3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1 Tämä sopimus astuu voimaan vuokranantajan puolelta heti, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokralaisen puolelta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

3.2 Vuokra-aika alkaa 01.01.2023 ja on voimassa 30.04.2023 saakka. Vuokrasopimus on neljän (4) kuukauden määräaikainen vuokrasopimus, yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla.

4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1 Veloitettava vuokra sisältää korvauksen rakennukseen sidotusta pääomasta, sekä kiinteistön ylläpidon kustannukset.

Vuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle bruttovuokraa 12.125,14 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

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 Vuokranantajan veloittamaa vuokraa ei tarkasteta määräaikaisen vuokrasopimuksen aikana.
- 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.
- 7.2 Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

8. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

- 8.1 Vuokrattavat tilat toimivat pääasiassa oppimisympäristöinä tai oppilaitostoiminnan tarvitsemina tukipalvelutiloina. 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. VUOKRAKOHTEN HOITO

- 10.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistöt teknisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

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 tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohte jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

- 10.3 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.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan korjaus ja muutostöihin liittyvistä viranomaisluvista. Vuokralaisen tulee toimittaa korjaus ja muutostöihin liittyvät suunnitelmat ja muun dokumentaation sekä valmiiden töiden ajan tasakuvat Vuokranantajalle Vuokranantajan niin pyytäessä.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.



- 10.4 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.
- 10.5 Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yhtä (1) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Vuokralaisella on oikeus täysimääräiseen vuokranalennukseen niiden tilojen ja ajanjakson osalta, joka aiheutuu olennaisen haitan tai häiriön aiheuttavista korjaus- tai muutostöistä. Vuokranalennus määräytyy vuokrattavan kohteen pääomavuokran ja ylläpitovuokran mukaan ja siitä neuvotellaan erikseen. Mikäli muutostyö on Vuokralaisen tilaama, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen.
- 10.6 Vuokralainen vastaa kiinteistön siivouspalveluiden toteutumisesta ja siivouksen laatutason säännöllisestä valvonnasta. Siivouksen järjestämisessä tulee huomioida oppilaitostoiminnan erityisvaatimukset sekä riittävän siivouksen vaikutukset kiinteistön terveellisiin ja turvallisiin sisäilmaolosuhteisiin.

11. JÄTTEET

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

12. VARTIOINTI

- 12.1 Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.
- 12.2 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen piirivartioinnista, 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 Vuokraohteen ulkoseiniin tai muualle Vuokraohteen 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 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), viemäröinnin, 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 VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

16.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohteeksi oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10. mukaisesti.

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

Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut asianmukaisia korjaustoimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa



määräajassa, on Vuokranantajalla oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella

16.3 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 Vuokrakohteeseen sekä siirtää Vuokrakohteeseen 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.

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 käyttööjakohtaa. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle yksityiskohtaisen selvityksen oikeuksien käyttämisen yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä.

18. MUUT PALVELUT

- 18.1 Muista kuin Vuokrasopimuksessa ja/tai sen liitteessä kaksi (2). olevassa vastuunjakotaulukossa mainituista Vuokranantajalta ostetuista palveluista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulukorvauksen.

19. PALOSUOJELU

- 19.1 Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit, ja alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokraoikeuden palosuojelua koskevat määräykset.

- 19.2 Vuokranantajan hallinnassa olevissa teknisissä- tai niihin rinnastettavissa tiloissa ei saa varastoida sinne kuulumatonta materiaalia.

20. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

- 20.1 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

21. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 21.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.

- 21.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

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



22. MUUT EHDOT

- 22.1 Voimaantulo Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan vuokranantajan puolelta heti kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokralaisen puolelta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.
- 22.2 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:

Marko Tulokas, marko.tulokas@tredukiinteistot.fi, 050 386 6222
Mikko Niskanen, mikko.niskanen@tredukiinteistot.fi, 044 431 4219

Tredu-Kiinteistöt Oy, Y-tunnus 2605630-1
Puutarhakatu 11 A, 33210 Tampere

Vuokralainen:

Harri Jokinen, harri.t.jokinen@tampere.fi, 040 806 3056
Kirsi Viskari, kirsi.viskari@tampere.fi, 040 037 6420

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

23.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

- 23.3.1 Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen Vuokrasopimuksen muutokseen tai täydennykseen.
- 23.3.2 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.

23.4 Kulut Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

23.5 Salassapito Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

24. 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).

25. 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: _____

Tampereen seudun ammattiopisto, Tredu

Tredu-Kiinteistöt Oy

Kirsi Viskari
Johtaja, ammatillinen koulutus

Marko Tulokas
Toimitusjohtaja

LIITTEET

Liite 1 Vuokrakohteen pohjapiirrokset
Liite 2 Vastuunjakotaulukko
Liite 3 Vuokralaisen vuokraamat tilat