

OPPIMISYMPÄRISTÖN 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 hallinnassa olevan kiinteistön (kiinteistötunnus 837-65-7059-11) osoitteessa Väkipyränkatu 6, Tampere. Vuokrasuhteen alkaessa Vuokrattava ala on noin 5645 m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

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 1.09.2023 ja on voimassa toistaiseksi molemminpuolisella kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1

Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta.

Pääomavuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrankohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 738,24 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrankohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaa ylläpitovuokraa, joka on vuokrasuhteen alkaessa 0 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Ylläpitovuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Ylläpitovuokrana veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpitovuokrassa veloitettavia ylläpitokuluja ovat muun muassa sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat mm.: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut.

Veloitettaviin korjauskuluihin luetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa hoitokuluiksi.

Ylläpitokustannuksiin ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Siivouksen taso määritellään kohdassa 11.6.

Investointivuokra:

Investointivuokra muodostuu niistä korjauskustannuksista, jotka aktivoidaan vuokranantajan kirjanpidossa. Investointivuokralla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita. Vuokravaikutteisten investointien toteuttamisesta ja niiden sisällöstä on sovittava vuokralaisen kanssa ennen niiden toteuttamista. Kiinteistön omistaja päättää lopulliset toteutettavat hankkeet.

Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt veloitetaan investointivuokrana.

Investointivuokran alaisten investointien aktivointikelpoisuus ei poista vuokralaisen investointivuokran alaisten toimenpiteiden vuokranmaksuvelvollisuutta.

- 5.2 Vuokraohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään voimassa olevan lain mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan käytävissä 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 Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7.1 määritellyn indeksiehdon mukaisesti.
- 6.2 Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaiselta kunakin kalenterivuonna veloitetun Ylläpitovuokran oikeellisuuden vertaamalla sitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin kohdassa 5.1 ylläpitovuokra määriteltyihin kuluihin. Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet kulut ovat Vuokranantajan tiedossa (kuitenkin viimeistään kunkin vuoden maaliskuun 31. päivään mennessä). Mikäli veloitettu Ylläpitovuokra 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

- 7.1 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2022 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan pääomavuokralla. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran pääomavuokra tarkistetaan vuodelle 2024. Pääomavuokran vähimmäiskorotus on yhden (1) prosentin per tarkistuskerta.
- 7.2 Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei pääomavuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan pääomavuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

8. VUOKRANMAKSUAIKA JA PERINTÄ

- 8.1 Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran, Ylläpitovuokran ja Investointivuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra, Ylläpitovuokra ja Investointivuokra.
- 8.2 Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

9. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS JA TAUSTAA

- 9.1 Vuokrattava kiinteistö toimii pääasiassa maanrakennusalan oppimisympäristönä. Mikäli kiinteistöä käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.



9.2 Kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksista on aina neuvoteltava Vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

9.3 Taustaa TREDU-Kiinteistöt Oy rakentaa Väkipyöränkatu 6 kiinteistöön (Vuokrakohte) Vuokralaiselle maanrakennusalan oppimisympäristön. Oppimisympäristössä Vuokralainen järjestää maanrakennusalan koulutusta. Oppimisympäristössä käytetään Vuokralaisen omistuksessa olevia maanrakennusalan koneita ja laitteita sekä tehdään kaivuutöitä. Vuokrakohteeseen on tätä tarkoitusta ajatellen tehty maa-ainetutkimuksia, koska sen tiedetään sijaitsevan osittain vanhan kaatopaikan päällä. Maankaivuutyöt on tarkoitus toteuttaa siten, että nykyisen maanpinnantason alapuolelle ei kaiveta, vaan Vuokrakohteelle tuodaan täyttömaata kaivettavaksi. Kaivuutöitä varten Vuokralaiselle on laadittu Liitteestä 1 löytyvät tarkemmat ohjeet.

Oppimisympäristön aikaansaamiseksi Vuokrakohteella on tarkoitus tehdä puuston kaatoa, sekä rakentaa täyttömailla ajoliittymä Hepolamminkatu 10 -kiinteistöltä. Tämän lisäksi Vuokrakohte on tarkoitus aidata, kun sinne on ensiksi tuotu täyttömaata kaivettavaksi. Aitauksen rakentamisen yhteydessä Vuokrakohteelle tuodaan valaisintolppia valonheittimillä, asennetaan kameravalvonta ja sisäänajoon asennetaan liukuportti aitaan.

Aidan ja ajoporttien rakentamisen ja muiden aluerakenteiden muutosten kustannusarvioksi on arvioitu 100 000 euroa sopimusta laadittaessa.

10. LUOVUTETTAVAN KIINTEISTÖN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

10.1 Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta.

Vuokralainen on tietoinen, että kiinteistön alla sijaitsee entinen kaatopaikka ja ettei Vuokralainen saa missään tilanteessa kaivaa yhtä (1) metriä syvemmälle asemakaavassa mainitusta tasosta +144.

11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO

11.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä huomioiden kohteen alla sijaitseva kaatopaikka, johon asti ei saa kaivaa. Mikäli Vuokralainen vahingossa tai tahallaan kaivaa kohdassa 10.1 mainittua syvyyttä syvemmälle, Vuokranantaja ei ole vastuussa mahdollisista haittavaikutuksista.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta, viranomaisluvista ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

11.2 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.

11.3 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 ajantasakuvat Vuokranantajalle Vuokranantajan niin pyytäessä.

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

11.4 Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä



vuokralaiselle vähintään seitsemän (7) päivää ennen työn aloittamista.

- 11.5 Vuokratiohteen 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.

12. JÄTTEET

- 12.1 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.

13. VARTIOINTI

- 13.1 Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan Vuokratiohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.
- 13.2 Vuokranantaja vastaa Vuokratiohteen piirivartiointista, kameravalvonnasta ja rikosilmoitinlaitteistosta. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asentaa turvallisuutta lisääviä laitteita ja järjestelmiä.

14. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

- 14.1 Liikemerkkien, tarrojen mainoskilpien, mainosvalojen ja vastaavien laitteiden (Kyltit) kiinnittäminen Vuokratiohteen 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.

- 14.2 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 18 määritellyllä tavalla.

15. LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO

- 15.1 Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle tässä Vuokrasopimuksen kohdassa tarkoitetuista huoltotoimenpiteistä yhtä (1) viikkoa ennen toimenpiteiden suorittamisajankohtaa.

16. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

- 16.1 Vuokranantaja hankkii Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.
- 16.2 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.

- 16.3 Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.
- 16.4 Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

17. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

- 17.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10. mukaisesti.
- 17.2 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
- 17.3 Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

18. VUOKRAKOHTTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

18.1 Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus:

- i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
- ii) tyhjentää Vuokraohde 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 Vuokraohteen tyhjentämiskustannuksia. Vuokranantaja tallettaa kuittausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jääneet varat Vuokralaisen pankkitilille.

18.2 Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18.1 tarkoitettuja oikeuksiaan, tulee Vuokranantajan ilmoittaa oikeuden käyttämisestä Vuokralaiselle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen oikeuksien käyttöajankohtaa. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle yksityiskohtaisen selvityksen oikeuksien käyttämisen yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä.

21. PALOSUOJELU

- 21.1 Mikäli Vuokralainen rakentaa Vuokrakohteeseen rakennelmia tai tuo esimerkiksi taukokontin kiinteistölle Vuokralainen vastaa palosuojelutoiminnan lainmukaisuudesta.

22. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

- 22.1 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

23. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 23.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 23.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.
- 23.3 Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralaisen tulee hyväksyttää alivuokralainen Vuokranantajalla ennen alivuokrasopimuksen allekirjoittamista.

24. MUUT EHDOT

- 24.1 Voimaantulo Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan vuokranantajan puolelta heti kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokralaisen puolelta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.
- 24.2 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

24.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

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

24.3.2 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.

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

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



25. 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).

26. 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: Kaivuutyöohje



KAIVUUTYÖOHJE

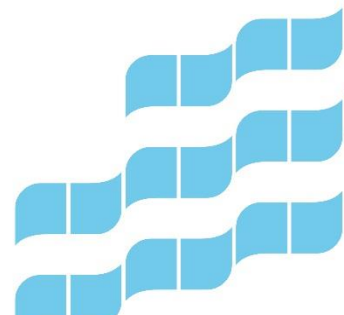
Kohde **Väkipyöränkatu 6, Tampere**
Päivämäärä **28.6.2023**
Laatija **Ramboll Finland Oy**

Hervannassa osoitteessa Väkipyöränkatu 6 sijaitsevalla kiinteistöllä on tarkoitus aloittaa Tredun konekaivuharjoittelu ja tässä ohjeessa on kerrottu toimintatavoista, jos harjoittelun yhteydessä havaitaan epäilyttäviä maa-aineksia tai jätettä.

Hervannassa, Väkipyöränkadun ja Vaajakadun ympäristössä on toiminut vuosina 1961–1976 Hepolammin kaatopaikka. Myös kohdekiinteistöllä on vanhojen ilmakuviin ja maaperätutkimusten perusteella jätetäyttöä. Jätetäyttöä on arvioitu olevan koko kiinteistöllä lukuun ottamatta pohjois- ja itäpuolen reunoja. Tontin eteläpuolelta on poistettu vuonna 2022 vanhoja täyttöjä rakentamisen tieltä.

Jätetäyttö on vuonna 2009 tehdyn tutkimuksen mukaan noin 1–2 metrin syvyydessä silloisesta maanpinnasta. Täytön yläpinnan tasot ovat olleet Tampereen vanhassa korkeusjärjestelmässä +142...+143, jotka vastaavat nykyisessä korkeusjärjestelmässä (N2000) noin tasoja +142,5...+143,5. Kesäkuussa 2023 tehtiin koekuoppatutkimuksia kohdekiinteistölle. Koekuopitus tehtiin alueelle, jota on aikoinaan täytetty. Kolmessa koekuopassa havaittiin jätekerroksen yläpinnan olevan noin 3 – 4,2m syvyydessä maanpinnasta eli noin tasolla +140,9...+142,1.

Kiinteistölle **edellytetään asentamaan tasolle +144 (N2000)** tai sitä syvemmälle **suodatinkangas**, jonka päälle on tuotava vähintään 1 metri puhtaita maa- tai kiviaineksia. Tämä saattaa edellyttää tontin joillain osin nykyisen täytön leikkaamista tai lisätäyttöä. **Kaivua ei saa ulottaa missään olosuhteissa suodatinkangasta ja tasoa +144 syvemmälle**, ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Selvyyden vuoksi todettakoon, että täyttöä puhtailla maa-aineksilla saa tehdä +144 tasoa alemmalle tasolle, tontin tasaamiseksi käyttöön soveltuvaksi. Kiinteistöllä leikkauksissa syntyvät massat on hyvä hyödyntää tasauksissa. Jos massoja viedään



pois kiinteistöltä, tulee olla ensin yhteydessä Tampereen kaupungin kiinteistötoimeen ja saada lupa ja ohjeet massojen poisvientiin.

Vuokralainen vastaa kiinteistön tarvittavasta tasaamisesta, suodatinkankaan asentamisesta ja täyttämisestä tarvittavaan tasoon. Kaivuharjoituksia varten tuodaan erillisiä puhtaita maa- ja/tai kiviaineksia harjoittelualueelle, joista vastaa vuokralainen ja/tai opetuksen järjestäjä. Harjoituksissa ei kaiveta kiinteistön nykyisiä maa-aineksia.

Kiinteistölle on asennettu pohjavesiputki kesäkuussa 2023. **Pohjavesiputkea ei saa vahingoittaa/tuhota!** Siihen tulee jättää sopiva varoetäisyys. Pohjavesiputken koordinaatit ovat N:6816546.231 E:24492481.882 (GK-24).

Kun kaivu tapahtuu asennettavan suodatinkankaan yläpuolella, ei pitäisi olla riskiä, että kaivetaan jätteistä/pilaantunutta maata. Jos maata kaivettaessa kuitenkin löytyy esimerkiksi epämääräisiä täyttöjä tai haisevia maita ja ne herättävät epäilyksiä hajun, ulkonäön tms. syyn vuoksi, on syytä kysyä neuvoa ympäristöalan asiantuntijalta. Edellä mainittujen tilanteiden tullessa vastaan, on noudatettava alla olevia ohjeita.

Havaitsen maaperässä epäilyttäviä täyttömaita, jätettä, öljyn tai liuottimen hajua.

1. Otan yhteyden opettajaani.
2. Tarkka sijainti määritetään gps:llä tai vähintään esim. jalkamitalalla lähimmästä kiintopisteestä, kuten rakennuksesta tms.
3. Havainnot kirjataan: syvyys, jätteet, hajut. Valokuvataan löydökset/kaivanto. Havainnot toimitetaan Tampereen kaupungille ja Ramboll Finlandille:
 - kiinteistotoimi@tampere.fi
 - katariina.rauhala@tampere.fi
 - mikael.leino@ramboll.fi
4. Kaivuharjoittelun yhteydessä mahdollisesti löytyvät jätteet ja/tai epämääräinen maa-aines jätetään väliaikaisesti kaivannon pohjalle ja kaivanto tasoitetaan jätteettömällä, pilaantumattomalla maa- tai kiviaineksella.
5. Jatkotoimenpiteistä sovitaan erikseen Tampereen kaupungin kanssa.

