

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Pyynikin uimaranta, huoltorakennuksen kahvila

1. OSAPUOLET

VUOKRANANTAJA

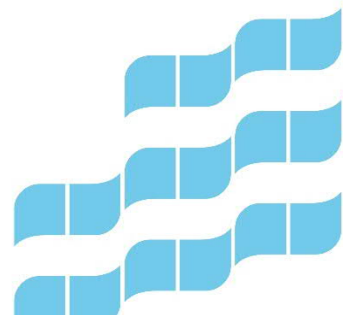
Tampereen kaupunki,
Liikunnan ja nuorison palveluryhmä
Y-tunnus 0211675-2
Ratinan rantatie 1
33100 Tampere

Vuokrasopimuksen vastuhenkilö:
Jukka Etu-Seppälä, liikunta- ja nuorisajohtaja
sähköpostiosoite: jukka.etu-seppala@tampere.fi
puhelin: 0503422812

Yhteyshenkilö:
Miina Mäkinen, kehittämispäällikkö
sähköpostiosoite: miina.makinen@tampere.fi
puhelin: 0401858561

VUOKRALAINEN

Pyynikin Hiekkarannat Oy
Y-tunnus 2902051-5
Yhteyshenkilö: Heli Kujala
sähköpostiosoite: pyynikinhiekkarannat@gmail.com
puhelin: 0407051622



2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohteena on osoitteessa Jalkasaarentie 8 Tampere, Pyyntikin uimarannan huoltorakennuksen tilat 110 kioskia ja 111 takakeittiö yhteensä 18 m², sekä kioskin edessä oleva terassialue n. 30 m² ja varaus vuokralaisen terassilaajennukselle pohjakuvaan merkityn terassivaruksen puitteissa. Lisäksi vuokralaisella on oikeus käyttää yhteiskäyttötiloja (106 taukotila, 108 WC, 109 suihkuhuone ja 107 pukuhuone) liikunnan ja nuorison palveluryhmän henkilöstön kanssa. Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä olevaan pohjapiirustukseen. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole vain pinta-ala perusteinen.

Vuokrakohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokrakohteeseen mahdollisesti tarvittavat muutostyöt sen saattamiseksi käyttötarkoitusta ja viranomaisvaatimuksia vastaavaan kuntoon ovat vuokralaisen toteutus- ja kustannusvastuulla.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on kesäkahvila. Mikäli tilaa halutaan käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

Vuokranantaja voi siirtää sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle.

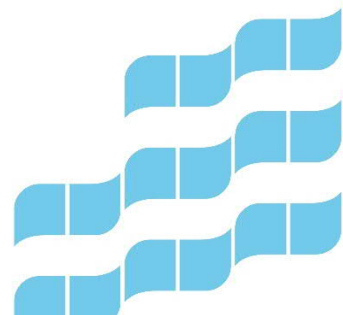
Vuokralainen ei saa edelleen vuokrata tiloja kolmansille osapuolille.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.5.2025. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisista irtisanomisajoin.

Ensimmäinen mahdollinen ajankohta sopimuksen irtisanomiselle on 30.4.2029 jolloin sopimus päättyisi 1.5.2030.



4. VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokran määrä on 3 500 euroa toimintakaudelta (1.5.–30.9.), eli 700 euroa kuukaudessa. Tästä poiketen vuokra on ensimmäiseltä vuoden 2025 toimintakaudelta 1 500 euroa eli 300 euroa kuukaudessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (vuokrasopimuksen alkamishetkellä 25,5 %). Vuokra tarkistetaan kohdan 5 mukaisesti.

Vuokralainen suorittaa kolmen (3) kuukauden arvonlisäverollista perusvuokraa vastaavan vakuuden laskua vastaan.

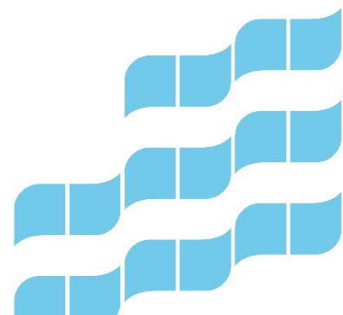
Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Vuokralainen suorittaa vuokran laskua vastaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

5. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokra 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 perusvuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2027.

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



6. KOHTEEN YLLÄPITO, VASTUU- JA KUSTANNUSJAKO

Vuokraan sisältyy vuokrakohteen lämmitys ja vesi. Sähkö maksetaan erikseen kuluksen mukaan.

Vuokranantaja vastaa kiinteistöteknisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä liitteenä 2. olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vuokranantajalla on oikeus päästä vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi.

Vuokratila on kesäkahvila, ja sitä ei lämmitetä lämmityskaudella.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.

Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta. Vuokralainen vastaa vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta ja näiden vuokrakohteelle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

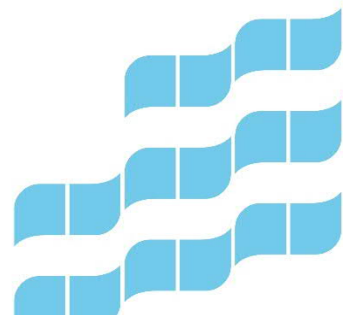
Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle viipymättä vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle, mikäli vuokrakohde jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

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.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta.

7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

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.

8. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja saa ryhtyä koko rakennusta tai sen osaa koskeviin korjaus- ja muutostöihin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 19 § mukaisesti.

9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

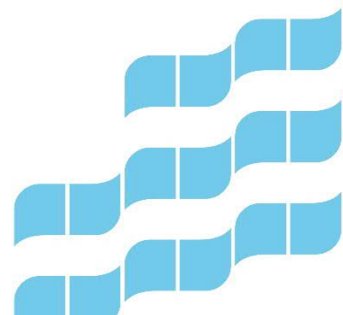
Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta.

Vuokralainen vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokrakohteessa tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epä säännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

Kiinteistössä tehtävien tarpeellisten ylläpitotöiden aiheuttamat tilapäiset häiriöt tai katkokset vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- tai sähköjärjestelmissä eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkivallasta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytykselle aiheutuneista tappioista tai vahingoista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan myöskään vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa, järjestelmissä tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.



Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen toiminnallaan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksesta tai laiminlyönnistä johtuen aiheutuvista välittömistä vahingoista.

10. VUOKRASUHTeen PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on asianmukaisesti poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokranantaja vaatii vuokrasuhteen loppuessa vuokralaisen poistavan mahdollisesti toimintaansa varten rakennetut kiinteät ja kevyet väliseinät huoneistosta, ellei vuokranantaja erikseen kirjallisesti anna lupaa näitä jättää vuokrahuoneistoon.

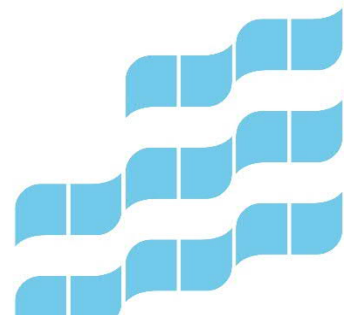
Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuden tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

Vuokralainen voi jättää vuokrakohteeseen kiinteää tai irtainta omaisuuttaan vuokranantajan kirjallisella luvalla.

11. MUUT EHDOT

Vuokralaisella on samalla ranta-alueella vuokrattuna kesäkioskin paikka 13.3.2023 allekirjoitetulla sopimuksella (kiinteistöjohtajan päätös § 629, 2.12.2022). Kioskipaikan sopimus on sovittu Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kanssa päättymään 31.12.2025, mikäli tämä sopimus on tullut lainvoimaiseksi ja allekirjoitettu. Sopimuksen päättämisestä tehdään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmässä erillinen päätös.

Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista ja -sitoumuksista ja myötävaikuttaa niihin mm. energiakulutuksen ja jätehuollon seurannan sekä raportoinnin kehittämisessä ja toteuttamisessa, sekä edesauttaa toiminnallaan ympäristötavoitteiden saavuttamisessa.



Vuokralainen voi kiinnittää mainoskilpiä ja -laitteita vuokranantajan kirjallisella luvalla.

Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevista vuokrakohteen avaimista ja niiden kaatoamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista.

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

12. LIITTEET

Liite 1_Pyynikin uimarannan huoltorakennuksen pohjapiirustus

Liite 2_Pyynikin uimarannan huoltorakennuksen vastuunjakotaulukko

13. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus si-
too vuokralaista heti ja vuokranantajaa vasta, kun asiaa koskeva päätös on saanut
lainvoiman.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut so-
pimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut liikunta- ja nuoriso-
johtaja Jukka Etu-Seppälä ja Pyynikin Hiekkarannat Oy:n puolelta toimitusjohtaja
Heli Kujala.

