

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

KOUKKUNIEMI URPULA,

1278-Infra-24

1. OSAPUOLET

1.1. VUOKRANANTAJA

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)

Y-tunnus 0211675-2

PL 487

33101 Tampere

Yhteyshenkilö kiinteistöpäällikkö Jyrki Miettinen

1.2. VUOKRALAINEN

Tampereen Infra Oy, Patamäenkatu 18, 33900 Tampere

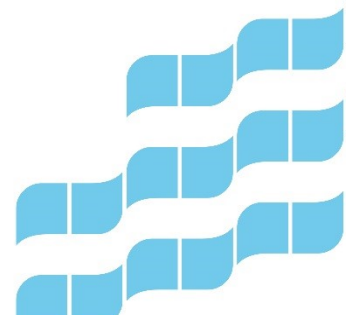
Y-tunnus 3022425-9

Yhteyshenkilö: Hankintapäällikkö Topi Karhu

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Osoitteessa Ahlgrenin puistokuja 1, 33180 Tampere, sijaitsevan Koukkuniemen Urpula rakennuksen (rak. nro 1278) liitteenä 1 olevan pohjakuvan ja liitteenä 2 olevan tilaluettelon mukaiset tilat. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 65,3 m². Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-ala perusteinen. Vuokrakohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on Tampereen Infra Oy:n toimitila. Mikäli tilaa on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.



Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Vuokranantajan vuokralle anto-oikeus pohjautuu kiinteistön omistamiseen. Vuokranantaja voi siirtää sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen ei saa ali- tai edelleenvuokrata tiloja kolmansille osapuolille ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneet välittömät vahingot.

3. VUOKRA-AIKA

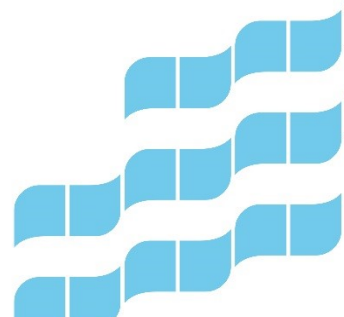
Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.1.2024 ja vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa kuuden (6) kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ JA SEN MAKSUAIKA

Vuokrakohteen peruspääomavuokra sopimuksen alkamishetkellä on 619,70 euroa kuukaudessa (9,49 €/m²/kk). Tonttivuokra on 65,30 euroa kuukaudessa (1,00 €/m²/kk).

Pääoma- ja tonttivuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa.

Arvioperusteinen ylläpitovuokra on sopimuksen alkaessa 300,38 euroa kuukaudessa (4,60 €/m²/kk). Ylläpitovuokran sisältö on esitetty sopimuksen kohdassa ”6. Kohteen ylläpito”.



Laskutettaviin vuokriin lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä. Vuokralainen ei suorita sopimusvakuutta.

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

Vuokralainen suorittaa vuokran kuukausittain etukäteen vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamalle tilille kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

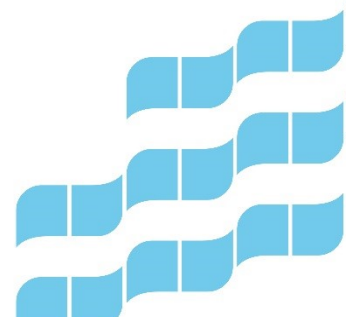
5. VUOKRAN TARKISTUS

Pääoma- ja tonttivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2023 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 2025.

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.

Ylläpitovuokran tarkistus on esitetty sopimuksen kohdassa 6.

Vuosittaiset vuokrantarkistukset perusteluineen ilmoitetaan Vuokralaiselle helmikuun 15. päivään mennessä. Tietojen viivästyminen tai puutteellisuus ei oikeuta vuokralaista maksuista kieltäytymiseen tai myöhässä maksamiseen.



6. KOHTEEN YLLÄPITO

Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa, jota vastaan vuokranantaja järjestää kohteen ylläpitopalvelut. Kohteen käyttäjän tarpeet ja toiveet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan ylläpitopalveluiden suunnittelussa ja mikäli tarpeilla on kustannusvaikutus, lisätään ne vuokraan.

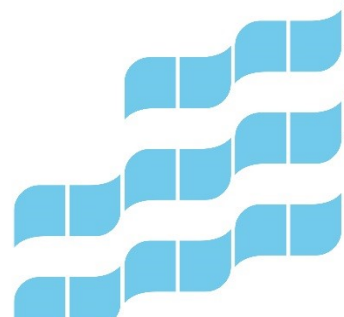
Ylläpitovuokra sisältää mm. lämmityksen-, sähkön- ja veden, normaalin jätehuollon, kiinteistöveron, huollon ja kunnossapidon sekä ulkoalueiden hoidon. Ylläpitovuokra ei sisällä vuokraohteen siivousta, jonka vuokralainen hankkii kustannuksellaan.

Ylläpitovuokra määräytyy kohteen toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti ja jakautuu vuokralaisten vuokrasopimuksessa olevan pinta-alan suhteessa koko kohteen vuokrattavissa olevaan pinta-alaan.

Ylläpitovuokraa maksetaan arvion perusteella, jota tarkennetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Arviossa huomioidaan edellisen vuoden ylläpitovuokrien ali- tai ylijäämät. Niissä vuokranosissa, joissa jokin kulutus on erillimitattu (esim. sähkö tai vesi) tai sitä voidaan yksilöivästi seurata tai todentaa, vuokralaisen arvioveloitusta tarkennetaan mitatulla kulutustiedolla ja tarkennus huomioidaan seuraavan vuoden arviolaskutuksessa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omaan toimintaansa liittyvistä kustannuksista, sekä vuokraamiensa tilojen sekä niitä yksinomaan palvelevien laitteiden kustannuksista. Tällaisia ovat esimerkiksi valomainosten ja vastaavien laitteiden sähkönkulutus sekä sellaisen jätteen jätehuolto, joka poikkeaa tavanomaisesta toimistojätteestä.

Vuokralainen järjestää ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä puhelinkeskuksista ja –koneista sekä vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista.



Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut on tarkemmin eritelty sopimuksen liitteinä olevissa vastuunjakotaulukossa.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti.

7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokraoikeuden nojalla hallitsemissaan tiloissa muutostöitä vain vuokranantajan kirjallisella suostumuksella ja vuokranantajan tarkistaman ja hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

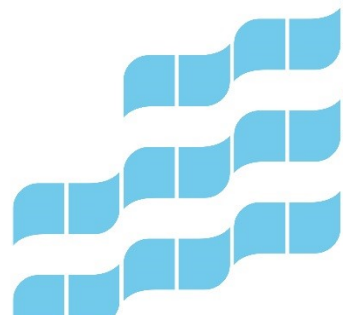
Vuokralainen on velvollinen purkamaan muutostyöt ja saattamaan tilat alkuperäiseen kuntoonsa vuokrakauden päättyessä, elleivät osapuolet toisin sovi. Muutostöiden kustannuksista, mukaan lukien rakennuskustannukset ja purkukustannukset, vastaa vuokralainen.

Mikäli muutostyöt jäävät kohteeseen vuokrakauden päättyessä yhteisestä sopimuksesta, vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta suorittamistaan muutostöistä vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan tarvitsemiensa laitteiden, kalusteiden, varusteiden ja järjestelmien suunnittelusta, hankinnasta ja sovittamisesta osaksi rakennuskokonaisuutta yhteistyössä vuokranantajan yhteistyötahojen kanssa.

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 olevasta palveluntuottajan tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

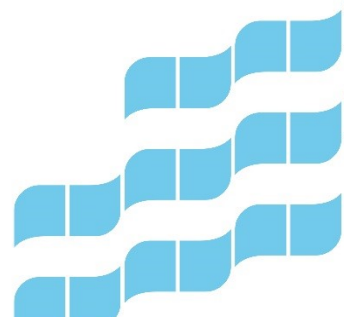
Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

Kiinteistössä tehtävien tarpeellisten ylläpitötöiden 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, ilkvallasta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytymisestä 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 tuottamuksella aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksesta johtuen aiheutuvista välittömistä vahingoista. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle vuokrattuja tiloja kohdanneesta vahingosta.

Vuokralainen on täysimääräisesti vahingonkorvausvastuussa aiheuttamistaan välittömistä vahingoista.



10. PILAANTUNUT MAAPERÄ

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumista myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

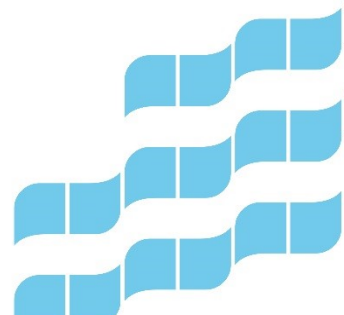
Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 134 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt jätettä tai muuta ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen pyydettäessä esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta ja vuokra-alueella säilytetyistä jätteistä ja aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokranantajan pyynnöstä vuokralaisen tulee kustannuksellaan tutkituttaa vuokra-alueen maaperä ja/tai pohjavesi.

11. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on kustannuksellaan asianmukaisesti poistettava vuokraohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan sekä palautettava kaikki kiinteistöön ja vuokratiloihin annetut avaimet/kulkukortit.

Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan

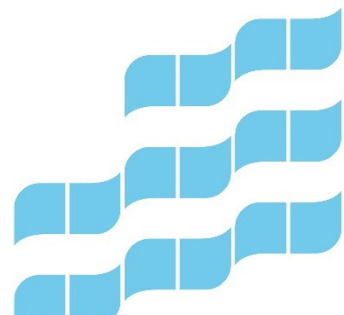


sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

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

12. MUUT EHDOT

- Pysäköintipaikat eivät lähtökohtaisesti sisällä lämmitystolppaa. Vuokralainen on tietoinen siitä, että pysäköintipaikat ovat myös talon muiden toimijoiden käytössä, eikä vapaita pysäköintipaikkoja aina ole käytettävissä. Lisäksi vuokralainen on tietoinen vuokranantajan tavoitteista vähentää pysäköintipaikkojen määrää kohteissaan ja suosia julkisen liikenteen käyttöä.
- Vuokralaisella on oikeus merkitä Urpulan etelän puoleiseen päätyyn 2–4 autopaikkaa liikennemerkillä Infran kustannuksella. Liikennemerkkiä ei saa kiinnittää seinään.
- Vuokralaisella on lupa laittaa Koukkunimen Urpulan vuokraamiensa tilojen oviin merkinnät, jotka osoittavat tilojen olevan Infran käytössä.
- Vuokralaisen tavarantoimitus- ja huoltoajo tulee suorittaa osoitetuilla kulkureiteillä, eikä se saa aiheuttaa häiriötä muulle toiminnalle. Kulkureitit huomioidaan ulkoalueiden hoidossa
- Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan toiminnassaan syntyvän vaarallisen jätteen ja erityisjätteen asianmukaisesta käsittelystä
- Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista ja -sitoumuksista ja myötävaikuttaa 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 hallinnassaan olevista vuokrakohteen avaimista ja kulkuoikeuksista sekä niiden katoamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista. Vuokralaisen tulee säilyttää luovutettuja avaimia ja kulkuoikeuksia huolellisesti ja palauttaa kaikki avaimet ja kulkuoikeudet vuokra-ajan päättyessä. Mikäli kaikkia avaimia ei luovuteta, vuokralainen vastaa lukkojen uudelleensarjoituksista aiheutuvista kustannuksista
- Jos Vuokrakohteessa on käytössä muiden kuin vuokranantajan hallinnoimia järjestelmiä, kuten esim. Timecon kulunvalvonta, työaika- ja ruokalamaksu-päätteitä sekä tietoliikenneyhteyksiä, tekee Vuokralainen tarvittavien osapuolien kanssa sopimukset kiinteistössä olevien järjestelmien käytöstä.
- Vuokralainen vastaa mahdollisen kulunvalvontajärjestelmän käyttökuluista ja ylläpidosta
- Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuutta koskevat tiedossaan olevat seikat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päättyttyä.



13. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

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

14. LIITTEET

Liite 1. Pohjakuva

Liite 2. Tilalista

15. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus sitoo vuokralaista heti ja vuokranantajaa vasta sitten, kun viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Tampereen Infra Oy:n puolelta toimitusjohtaja Lauri Niemi.

