

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

OSTAJA

ShelCo 233 Oy, y-tunnus 3283680-6
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 HELSINKI

(Yhtiön tuleva nimi on KOy Tampereen Romsinpolku 6, odottaa rekisteröintiä)

KAUPAN KOHDE

Tontilla 837-128-1271-1 osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere sijaitsevat rakennukset (Päiväperhon perhetukikeskus ja Päiväperhon sauna).

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kolmemiljoonaasatatuhatta euroa (3 100 000,00 €).

Kauppahinta ei ole pinta-ala perusteinen. Rakennuksen pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu ja kaupan kohteen pinta-ala voi poiketa merkittävästikin tässä sopimuksessa ja sen liitteissä esitetystä.

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen ja em. päätökset ovat saaneet lainvoiman sekä osapuolet ovat allekirjoittaneet liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen.

Kauppahinta tulee maksettavaksi vastaavalla tavalla, jos liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen sijaan kohdan 11. voimaanpanolain mukainen vuokrasopimus on voimassa ja

ostaja kirjallisesti ilmoittaa kaupungille luopuvansa oikeudesta vetäytyä kaupasta kohdan 14. mukaisesti.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovituista eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen tai kohdan 14. voimaanpanolain mukaisen vuokrasopimuksen ja em. päätökset ovat saaneet lainvoiman ja kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteen hoito- ja ylläpitokustannuksista siitä lähtien, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle, kun kohteen omistusoikeus kohdan 2. mukaisesti siirtyy myyjältä ostajalle.

4. Tontin vuokraaminen

Myyjä sitoutuu vuokramaan tontin 837-128-1271-1 ostajalle. Tontin vuokrausehdot määritellään vuokrasopimuksessa, jonka luonnos on liitteenä 2. Tontin vuokraamisesta ehtoihin päätetään erikseen. Vuokranantaja antaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin suostumuksensa siihen, että vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset saadaan kirjata maakaaren 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisesti vuokraoikeuteen kuuluviksi parhaalle etusijalle sekä kiinteistön että vuokraoikeuden kohdalle, kun edellä mainitun tontin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu rasitteita.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. TDD-tarkastusraportti, A-insinöörit 21.12.2021

Ostaja on tutustunut huolellisesti kaupan kohteena oleviin Päiväperhon perhetukikeskus ja Päiväperhon sauna -rakennuksiin sekä niistä annettuihin tietoihin ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa, kun se on nyt eikä ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista.

Myyjä ei vastaa mistään rakennuksen korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä. Edellä mainitut seikat on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan kaupan kohteen perusteella.

7. Kattovuodon korjaaminen

Osapuolet toteavat, että kohteessa on datahuoneeseen toimitetuissa 15.11.2019, 23.3.2022 ja 8.4.2022 päivätyissä tutkimusraporteissa havaittu katon vuotamista kovalla vesisateella ja sulavien lumien aikaan (jäljempänä "Kattovuoto"). Raportit suosittavat Kattovuodon korjaamiseksi raporteissa tarkemmin määriteltyjä toimenpiteitä. Myyjä vastaa kustannuksellaan Kattovuodon korjaamisesta tutkimusraporttien suosittamien korjaustoimenpiteiden mukaisesti ilman aiheetonta viivytystä. Jos Kattovuodosta tai sen korjaamisesta aiheutuu ostajalle vahinkoja tai kustannuksia, vastaa myyjä kaikista tällaisista vahingoista ja kustannuksista.

8. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupanteon yhteydessä kaupunki on antanut ostajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät liitteen 4 mukaiset selvitykset, ja ostaja puolestaan vahvistaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin hankkivansa kaupan kohteen liiketoimintaa varten.

9. Liittymät

Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymä ja niiden käyttöoikeudet siirtyvät kaupan mukana ostajalle. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta niiden toimittajille, mutta Kaupunki vastaa siitä, että kaikki kiinteistön nykyisen käytön kannalta tarvittavat liittymäsopimukset ovat olemassa ja saadaan siirrettyä ostajan nimiin. Kaupunki vastaa myös siitä, että kaikki liittymäsopimusten liittymämaksut on täysimääräisesti maksettu. Tätä kauppaa ei seuraa muuta irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvat sopimukset

Kohdassa 8 mainittujen liittymäsopimusten lisäksi kaupan mukana ostajalle siirtyy Telia Finland Oyj:n ja DNA:n laitesijoitussopimus, jotka ovat liitteenä 3.

11. Takaisinvuokraus

Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan kaupungin kanssa liitteenä 1 olevan luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa kaupan kohteena olevat rakennukset.

Mikäli tämä kauppakirja ei ole tullut voimaan 20.12.2022 mennessä, vuokraa Tampereen kaupunki kaupankohteen Pirkanmaan hyvinvointialueelle sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon annettun lain (voimaantulolaki 22 §) mukaisesti kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 annettun valtioneuvoston asetuksen mukaisella vuokrasopimuksella. Tällöin Myyjän ja Pirkanmaan hyvinvointialueen välinen vuokrasopimus siirtyy Ostajalle, jos Ostaja ei vetäydy kaupasta kohdan 14. mukaisesti.

12. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

13. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

14. Voimaantulo ja kauppakirjan kappaleet

Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman. Lisäksi tämän kauppakirjan voimaantulon edellytyksenä on, että Tampereen kaupunki hyväksyy päätöksellään liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen. Mikäli Tampereen kaupunki ei ole osaltaan hyväksynyt tätä kauppakirjaa ja liitteen 1 mukaista vuokrasopimusta tai jos osapuolet eivät ole allekirjoittaneet liitteen 1 mukaista vuokrasopimusta 20.12.2022 mennessä, on ostajalla oikeus vetäytyä tästä kaupasta. Tällöin kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Selvyyden vuoksi todetaan, että jos kohdan 11. voimaantulolain mukainen vuokrasopimus on voimassa, Ostaja voi kirjallisesti ilmoittaa luopuvansa oikeudesta vetäytyä kaupasta, jolloin tämä kauppakirja tulee voimaan (edellyttäen, että kaupunki on

kauppakirjan päätöksellään hyväksynyt ja päätös on saanut lainvoiman). Ostajan on annettava kyseinen ilmoitus viimeistään 31.3.2023 tai muussa tapauksessa Ostajan tulkitaan vetäytyneen kaupasta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

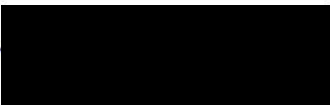
15. Allekirjoitukset

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Tampereella, lokakuun 5. päivänä 2022

TAMPEREEN KAUPUNKI

valtakirjalla:

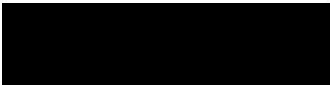


Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja

SHELCO 233 OY (y-tunnus 3283680-6)

valtuutettuna:



Kalle Koutonen

16. Liitteet
- Liite 1, Vuokrasopimusluonnos
 - Liite 2, Tontin vuokrasopimusluonnos
 - Liite 3, Laitesijoitussopimus DNA ja Telia
 - Liite 4. ALV-selvitys



Tampere
4.10.2022

Valtuutetaan kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungin puolesta allekirjoittamaan seuraavien ehtojen mukainen kauppakirja:

Myyjä	Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2 PL 487 33101 Tampere
Ostaja	ShelCo 233 Oy, y-tunnus 3283680-6 c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 HELSINKI (Yhtiön tuleva nimi on KOy Tampereen Romsinpolku 6, odottaa rekisteröintiä)
Kaupan kohde	Tontilla 837-128-1271-1 osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere sijaitsevat rakennukset (Päiväperhon perhetukikeskus ja Päiväperhon sauna)
Kauppahinta	Kauppahinta on kolmemiljoonaasatatuhatta euroa (3.100.000 €).
Muut kauppaehdot	Valtuutetun määräämät.

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

KOY TAMPEREEN ROMSINPOLKU 6

Pöytäkirja / Minutes ___/2022

Y-tunnus / Registered number: 3283680-6

**HALLITUKSEN PÄÄTÖS
RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS****Aika / date** 4.10.2022 / 4 October 2022**Hallituksen jäsenet /** Nils Styf, hallituksen puheenjohtaja / *chairman of the board of directors***Members of the
board of directors**Jarkko Leinonen, hallituksen jäsen / *member of the board of directors*Mikko Salla, hallituksen jäsen / *member of the board of directors*

Tämä päätös on yhtiön hallituksen osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 6 luvun 3 §:n mukaisesti kokousta pitämättä tekemä kirjallinen päätös.

This resolution is a written resolution made by the board of directors of the company without convening a meeting in accordance with chapter 6, section 3 of the Finnish Limited Liability Companies Act (624/2006, as amended).

1 KAUPPAKIRJA / SALE AND PURCHASE AGREEMENT

Todettiin selvyuden vuoksi, että Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy omistaa Yhtiön koko osakekannan.

Todettiin, että Yhtiö on neuvotellut Tampereen kaupungin kanssa kauppakirjasta koskien tontilla 837-128-1271-1 osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere sijaitsevia rakennuksia (Päiväperhon perhetukikeskus ja Päiväperhon sauna) ("**Kauppakirja**") hintaan kolmemiljoonaasatuhatta euroa (3.100.000 €). Päätettiin yksimielisesti hyväksyä Kauppakirja ja sen mukainen kauppa olennaisesti neuvotellun mukaisin ehdoin.

Päätettiin valtuuttaa Kalle Koutonen () yksin Yhtiön puolesta neuvottelemaan, viimeistelemään ja allekirjoittamaan Kauppakirja, sekä kaikki muut sen allekirjoittamiseksi tai täytäntöönpanemiseksi tarvittavat sopimukset, asiakirjat, todistukset, merkinnät ja ilmoitukset, sekä hyväksymään kaikki tarvittavat muutokset ja lisäykset. Todettiin selvyuden vuoksi, että valtuutus kattaa myös Kauppakirjan liitteenä olevan vuokrasopimuksen sekä tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamisen.

It was noted for the sake of clarity, that Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy is the sole shareholder of the Company.


It was noted that the Company has negotiated of a sale and purchase agreement with the city of Tampere concerning the building and structures located on the real property 837-128-1271-1 at address Romsinpolku 6, 33180 Tampere (the "SPA") for the purchase price

KOY TAMPEREEN ROMSINPOLKU 6

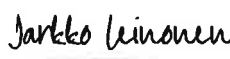
of three million one hundred thousand euros (3,100,000 euros). It was resolved to approve the SPA and the purchase set out therein substantially with the negotiated terms.

It was resolved to authorise Kalle Koutonen (06.11.1990) individually on behalf of the Company to negotiate, finalise and sign the SPA and all other agreements, documents, certifications, endorsements and notices necessary for execution or closing of the SPA and to approve all necessary changes and amendments thereto. For the avoidance of any doubt, it was acknowledged that the authorisation covers also signing of the lease agreement and plot lease agreement appended to the SPA.

Vakuudeksi ***In fidem***

DocuSigned by:

9C1AC879FA134E7...

Nils Styf
Hallituksen puheenjohtaja
Chairman of the board

DocuSigned by:

A2F29D97EFE2491...

Jarkko Leinonen
Hallituksen jäsen
Member of the board

VUOKRASOPIMUS

Rauhaniemen perhetukikeskus ja sauna

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

ShelCo 233 Oy, y-tunnus 3283680-6
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 Helsinki
(Vuokranantaja)

(Yhtiön tuleva nimi on KOy Tampereen Romsinpolku 6, odottaa rekisteröintiä)

1.2 Vuokralainen

Tampereen kaupunki,
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Y-tunnus 0211675-2
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. VUOKRAKOHDE

- 2.1 Tampereen kaupunki myy erillisellä kauppakirjalla kohteen rakennukset ja vuokraa maapohjan vuokranantajalle ja vuokraa kohteen takaisin tämän vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan omistamat perhetukikeskus- ja saunarakennukset maapohjineen, kiinteistötunnus 837-128-1271-0001, osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere (Vuokrakohde). Vuokrasuhteen alkaessa Vuokrattava pinta-ala on perhetukikeskuksessa noin 1.666 m² ja saunarakennuksessa noin 47 m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

- 3.1 Vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää, että vuokrattavien rakennusten kauppaa koskeva päätös on lainvoimainen ja omistusoikeus on siirtynyt vuokranantajalle. Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan heti, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja kun vuokrasopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.
- 3.2 Vuokra-aika alkaa kohdan 3.1 mukaisesti ja on voimassa toistaiseksi 24 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 18 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta.

Edellä kerrotun estämättä, sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla vuokralaisella on vuoden 2024 ja/tai 2025 aikana

oikeus, kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (siten kun se on voimassa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä) 3§ edellyttämällä tavalla, irtisanoa tämä sopimus päättyään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1 Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta.

Pääomavuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 12.884 euroa kuukaudessa, joka sisältää Vuokrakohteesta maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Pääomavuokraa vastaan Vuokranantaja luovuttaa Vuokrakohteen Vuokralaisen käyttöön ja vastaa kiinteistöteknisesti Vuokrakohteen kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaa ylläpitovuokraa (Ylläpitovuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 11.808 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon, joka on sopimuksen liitteenä 5. Ylläpitokustannuksiin ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Ylläpitovuokraa vastaan Vuokranantaja vastaa kohteen ylläpidosta liitteenä 2 olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Ylläpitovuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Ylläpitovuokrassa veloittavia ylläpitokuluja voivat olla voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: 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. Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat yhteistoiminnassa kalenterivuositain toteutettavista suunnitelmallisista korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteistä 30.11. mennessä.

Investointivuokra:

Vuokranantaja laatii ja esittelee vuosittain Vuokrakohteen 10 vuoden korjaus- ja muutostarvesuunnitelman kustannusarvioineen. Suunnitelman lähtökohtana on liitteenä 5 oleva TDD-raportti. Vuokravaikutteisten investointien toteuttamisesta ja niiden sisällöstä sovitaan yhdessä Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken. Investointi muodostuu niistä korjauskustannuksista, jotka aktivoidaan

kirjanpidossa. Investointivuokralla on viiden (5) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on Vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita.

Mikäli Vuokranantaja ja Vuokralainen eivät pääse vuokravaikutteisten investointien tarpeellisuudesta sopimukseen, asian ratkaisee ulkopuolinen rakennusalan asiantuntija, jonka osapuolet nimittävät ja vastaavat kustannuksista.

Vuokrakohteessa ei ole sopimuksen alkaessa voimassa olevia investointivuokria

- 5.2 Vuokranantaja on hakeutunut Vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään laskutettaessa 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 Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7 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) ja siitä toimitetaan Vuokralaiselle liitteen 4 mukainen selvitys. 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

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2021 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 2023.

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.

8. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

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 sekä Vuokralaisen esittämät laskun automaattisen käsittelyn mahdollistamat tiedot.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

9. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattava tila toimii pääasiallisesti sosiaali- ja terveystalveluiden tiloina. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava Vuokranantajan kanssa erikseen.

10. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

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

11. VUOKRAKOHTEN HOITO

- 11.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Jos Vuokralainen huomaa puutteen Vuokrakohteessa näiltä osin, Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle tästä kohdan 11.2 mukaisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen tai vuokranalennukseen em. asioiden osalta ennen kuin Vuokralainen on ilmoittanut asiasta Vuokranantajalle ja ellei Vuokranantaja perusteettomasti laiminlyö hoitovelvoitettaan Vuokralaisen ilmoituksen saamisen jälkeen.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta 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.
- Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus 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 7 päivää ennen työn aloittamista.
- 11.5 Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä aiheutuviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yhtä (1) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Edellyttäen, että Vuokranantaja on noudattanut em. ilmoitusvelvollisuutta, Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vahingonkorvaukseen tai sopimuksen purkamiseen.
- 11.6 Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt veloitetaan investointivuokrana, jolla on viiden (5) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on Vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita.

12. JÄTTEET

Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jätesäiliöihin. Jätesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpitovuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

13. VARTIOINTI

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen piirivartiointista, kameravalvonnasta ja rikosilmoitinlaitteistosta. Vuokranantaja asentaa tarvittaessa Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.

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 Vuokrakohteen 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

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.
- 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.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

17. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

- 17.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohteen 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.

- 17.3 Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

18. VUOKRAKOHTEEN 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 Vuokrakohde 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 Vuokrakohteen 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.

19. MUUT PALVELUT

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

20. PALOSUOJELU

Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.

21. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus ympäristönsuojelumääräyksiä.

22. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 22.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen Vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 22.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa. Edellisestä poiketen Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajaa kuulematta siirtää Vuokrasopimus sellaisenaan sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä vastaavalle taholle liikkeenluovutuksen tai sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuun lainsäädännön muutoksen seurauksena ilmoittamalla siitä kirjallisesti Vuokranantajalle. Tässä tarkoituksessa Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus sellaisenaan Pirkanmaan hyvinvointialueelle, jolla on kohdan 3.2. mukainen irtisanomisoikeus.
- 22.3 Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralaisen tulee hyväksyttää alivuokralainen Vuokranantajalla ennen alivuokrasopimuksen allekirjoittamista.

23. MUUT EHDOT

23.1 Voimaantulo

Vuokrasopimuksen voimaantulo edellyttää, että vuokrattavien rakennusten kauppaa koskeva päätös on lainvoimainen ja omistusoikeus on siirtynyt vuokranantajalle. Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan heti, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu ja kun vuokrasopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.

23.2 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:

ShelCo 233 Oy, y-tunnus 3283680-6
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 Helsinki

Vuokralainen:

Jyrki Miettinen, [REDACTED]
Virpi Ekholm: [REDACTED]

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Frenckellinaukio 2 D, PL 487, 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 käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Päivämäärä ja paikka: _____

Tampereen kaupunki

ShelCo 233 Oy, y-tunnus 3283680-6

Nimi, titteli

Nimi, titteli

LIITTEET

Liite 1	Pohjakuva, kellarikrs ja 1. krs
Liite 2	Tilaluettelo, ptk ja sauna
Liite 3	Vastuunjakotaulukko
Liite 4	Ylläpitovuokra
Liite 5	Tekninen DD, 21.12.2021, A-Insinöörit

M A A N V U O K R A S O P I M U S

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
Vuokralainen: Hemsö Suomi Oy, y-tunnus 2699026-8

VUOKRA-ALUE

Tampereen kaupungin Lapinniemen kaupunginosan korttelissa 1271 sijaitseva tontti nro 1
Kiinteistötunnus: 837-128-1271-1
Osoite: Romsinpolku 6, 33180 Tampere
Tontin pinta-ala on 16222 m², rakennusoikeus 2300+100 k- m²

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun omistus- ja hallintaoikeus tontilla sijaitseviin rakennuksiin on siirtynyt vuokralaiselle. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2062

1.2 Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa.
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

2. VUOKRA

2.1 Vuokran määrä

Vuokra ensimmäiseltä kalenterivuodelta on kaksikymmentäkahdeksantuhattakahdeksansataa (28 800) euroa.

2.2 Indeksiehto

Tammikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään indeksilukua sata (100) ja tätä vastaavana perusvuokrana tuhatneljäsataakaksikymmentäseitsemän ja 87/100 (1427,87) euroa vuodessa. Kunkin kalenterivuoden tarkistettu vuokra saadaan kertomalla perusvuokra luvulla, mikä saadaan jakamalla tarkistusindeksi perusindeksillä 100. Tarkistusindeksi on edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi.

2.3 Vuokran maksaminen

Kunkin kalenterivuoden vuokra maksetaan yhdessä erässä. Eräpäivä on 31.5.

Ensimmäinen vuokra laskutetaan kuitenkin sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

2.4 Vuokran tarkistaminen

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

2.5 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen, jolle tämä vuokrasopimus on siirtynyt, on velvollinen maksamaan viivästyskorkoineen myös ne vuokrat, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla siten kuin käyttötarkoituksesta on kaavassa määrätty.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

3.2 Rakentamisvelvoite

Jos rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu tai se puretaan, se on rakennettava uudelleen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti kahden (2) vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Vuokranantaja voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

3.3 Kunnossapitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Perusparannustöihin tulee saada tarvittavat viranomaisluvut.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

3.4 Maa- ja kiviaines

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä ylijäämämaa- ja kiviaines on vuokranantajan omaisuutta, joka tulee vuokralaisen kustannuksella toimittaa vuokranantajan osoittamaan paikkaan. Mikäli vuokranantajalla ei ole osoittaa kiviainekselle vastaanottopaikkaa eikä vuokranantaja muuta ilmoita, kiviaineksen omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan aineksesta kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

3.5 Rakennushankkeen toteuttaminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

3.6. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on vuokralaisen otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu vuokranantajan kanssa ennen niiden toteuttamista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaiselle tai vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulaisissa (527/2014) tarkoitetulla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään siten, ettei pilaantumisesta 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.

3.7 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

3.8 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa etukäteen vuokralaiselle.

Jos katselmus aiheuttaa muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

3.9 Yhdyskuntatekniset laitteet ja maanalaiset hankkeet

Kaupungilla tai kaupungin oikeuttamalla alueen yhteistä perusinfrastruktuuria toteuttavalla toimijalla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, joita varten saadaan tarvittaessa perustaa rasitteet kaupungin hyväksi. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Vuokralainen on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan tarvittaessa varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoituksenmukaisen, enintään 30 m²:n suuruisen teknisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

3.10 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaan kuulematta kolmannelle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

4. SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN

Sopijapuolella on oikeus purkaa tai irtisanoa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakentamisvelvoitteen. Vuokralaisen omaisuutta ja alueen siistimistä koskee tällöin mitä kohdassa 5.3 on määrätty.

5. LUNASTUS

5.1 Vuokranantajan lunastusoikeus ja -velvollisuus

Kun vuokrasuhde päättyy, vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 3.2 tarkoitetun rakennuksen. Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Mikäli asianosaiset sopivat vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokratuokauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokratuokauden loppuun.

Milloin vuokranantaja on ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta

5.2 Lunastushinta

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

5.3 Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksen mukaisella tavalla ja siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Sopimussakko

Kohdassa 3.2 mainitun rakentamisvelvoitteen laiminlyöneen vuokralaisen on suoritettava kaupungille sopimussakkoa, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päätä. Sopimussakko on ensimmäiseltä rakentamisvelvoitteelle asetetun määräajan ylittävältä vuokravuodelta voimassa olevan vuotuisen vuokramaksun kaksinkertainen määrä ja tätä seuraavilta vuokravuosilta voimassaolevan vuotuisen vuokramaksun kolminkertainen määrä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on loppuun saatettu.

Jos vuokraoikeus siirretään ennen kuin kohdassa 3.2 mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, on vuokralaisen suoritettava kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokramaksun

kaksikymmentäviisikertainen määrä, ellei kaupunki vuokralaisen hakemuksesta erityisistä syistä toisin päättä.

6.2 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.3 Vuokraoikeuden kirjaaminen

Vuokralaisen tulee hakea vuokraoikeutensa kirjaamista siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

6.4 Kiinnitys ja panttaussitoumus

Vuokralainen valtuuttaa kaupungin hakemaan vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen tontin vuokraoikeuteen ja tontilla oleviin vuokralaisen rakennuksiin enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaiseen määrään asti.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavan panttikirjan kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

6.5 Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua tai yleistä aluetta ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

6.6 Tietojen antaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

6.7 Muutosten ilmoittaminen

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kiinteistötoimelle nimeään ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

6.8 Lohkomiskustannukset

Vuokralainen vastaa vuokratontin lohkomiskustannuksista.

6.9 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

6.10. Lainvoimaisuus

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti. Kaupungin osalta sitten kun kaupungin viranomaisten tontin vuokraamista, tontilla sijaitsevien rakennusten myyntiä ja tilojen takaisinvuokrausta koskevat erilliset päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tampereella _____kuun _____ päivänä 2022

Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Hemsö Suomi Oy

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

**TAMPERE**

17.6.2022

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Päiväperho_DNA_2018_2022.pdf

Tiedosto

20397df3a61fe403358ff2e0679a1beeb36da1f2ee5f4cb48b6f8ab7bfac7fd137aeb988e44e608fcb8d6dd4c156c1d275d6e0811a0b8d2a0937a692d4e754c3

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Heljä Annikki Pulkki

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen**Allekirjoitustapa: Genericoidc*17.6.2022

Päivämäärä

Virpi Johanna Ekholm

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen**Allekirjoitustapa: Genericoidc*17.6.2022

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=WuUM5ttWIIQUnQBek5e2onPMo1jXwa15yNusO14gwhMjaiD8fB>

VUOKRASOPIMUS

1 Sopijapuolet

1.1 Vuokranantaja

Tampereen kaupunki, 0211675-2
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Tilaomaisuuden hallinta
PL 487 (Frenckellin aukio 2 B)
33101 Tampere

Yhteyshenkilö, sopimusasiat: [REDACTED]
Yhteyshenkilö, kohdeasiat: [REDACTED]
ratkaisut)

1.2 Vuokralainen

DNA Oyj
Y-tunnus/VAT ID: 0592509-6/FI05925096

Laskutusosoite:
DNA Oyj
PL 5147
70701 Kuopio
OVT tunnus: 003705925096
Operaattori/välittäjä-tunnus: Ropo Capital / 003714377140

Yhteyshenkilö: Martin Lindholm, [REDACTED] PL 10, (Läkkisepäntie 21,
Helsinki), 01044 DNA

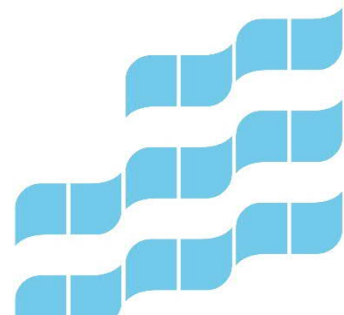
Vuokralaisen tunnus/viite: 2G32282

2 Vuokrakohte ja käyttötarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella sovitaan määritellystä oikeudesta sijoittaa yksilöityihin tiloihin ja paikkoihin teleoperaattorin laitteita sekä näiden asennuksiin liittyvistä töistä. Asennusten tarkoituksena on parantaa operaattorin sisäkuuluvuutta.

Muiden tukiasemien ja niiden antennien, jotka palvelevat vuokralaisen kaupalliseen tarkoitukseen rakennetun mobiiliverkon kuuluvuutta kiinteistön ja sen lähialueella kyseisessä kaupunginosassa sovitaan erikseen. Myös ulkoalueiden käyttöön luovutuksesta ja muusta laitesijoittamisesta sovitaan erikseen.

Kohteen nimi	(1784) Päiväperho, Rauhaniemen perhetukikeskus
Käyntiosoite	Romsinpolku 6
Sijainti kiinteistöllä (tilanro tms.)	Donor -antenni katoksen pilari
Sisääntennien lkm ja sijainti kiinteistöllä	1. ja 2.krs käytävät



Laitteiden tarvitsema tila (m2)	n. 1m ² Laitetila: toistin varaston IV TK12 vastaton seinä
Asennussuunnitelma (nimi ja pvm)	Matti Koskinen 11.4.2018. Loppudokumentti: Jyrki Fagerström / PTU Oy, 18.6.2018
Vuokralaisen lisätieto (laskuviite)	2G32282 Ex Päiväperho
Eryityistä huomioitavaa toteutuksessa tai kohteen käytössä	Lapset/nuoret, huoltoajo. Henkilöturvallisuus kulkemisessa (tunnisteet), ilmoittautuminen kohteella.

3 Vuokra-aika ja irtisanomisaika

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.5.2022. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemmin puolin irtisanomisajoin. Asentamisen ajankohta sovittava Tampereen Tilapalvelut Oy:n rakennushankkeen kanssa.

Irtisanominen on toimitettava vuokranantajalle (Tampereen kaupunki, Tilaomaisuuden hallinta - palveluyksikkö) sähköpostilla tai kirjeitse. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä kalenteripäivästä alkaen, jona irtisanominen on kirjallisesti vastaanotettu. Vuokranantajan irtisanomispäätös toimitetaan vuokralaisen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

4 Vuokran määrä, erilliskorvaukset ja maksuaika

Tiloista ja laitteista ei peritä vastiketta.

Laitteet kytketään kiinteistön 230/400 V:n sähkönsyöttöön. Sähköverkkoon kytkettävistä tukiasemalaitteista vuokralainen maksaa käyttämänsä sähkön vuokranantajalle alamittauksen perusteella sähkönkulutuksesta aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Sähkömittarin asennuksesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan. *(Toistin-pohjaisissa ratkaisuissa, jos ei ole tulossa sähköä kuluttavia tukiasemalaitteita, mittareitakaan ei asenneta. Mikäli tulee tukiasemalaitteita, niiden sähkön kulutus kuuluu mitata ja laskuttaa.)*

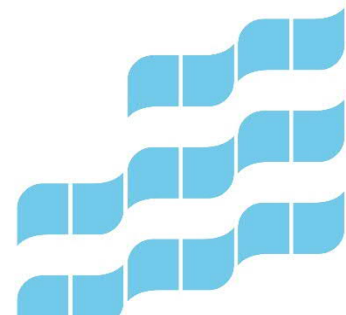
Mikäli vuokrankohteelle on oma sähkön käyttöpaikka, tekee vuokralainen sähkönsopimuksen suoraan sähkön myyjän/toimittajan kanssa. Muutoin vuokralainen maksaa käyttämänsä sähkön vuokranantajalle alamittauksen tai arvion perusteella sähkönkulutuksesta aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Sähkö laskutetaan arviopohjaisesti vuokralaskun yhteydessä ja tasataan vuosittain seuraavan vuokralaskun yhteydessä, mikäli mittaus- tai toteumatietoa on käytettävissä.

Mittarinluvusta vastaa vuokralainen tai tämän valtuuttama. Mittarilukema toimitetaan osoitteeseen tilapalvelut.vuokrat@tampere.fi vuosittain 30.10. mennessä. Mikäli kohteessa ei ole alamittautusta, laskutetaan kulutus arviopohjaisesti muiden vastaavien kohteiden kulutustietojen pohjalta. Mikäli vuokralainen ei toimita mittarilukemaa sovittuun aikaan mennessä, laskutetaan arviokulutus puolitoistakertaisena.

Vuokralaiselta voidaan lisäksi periä kulunvalvontaan liittyviä kustannuksia (esim. luovutetuista avaimista).

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle laskutusosoitteessa tapahtuneet muutokset.

5 Asennus-, muutos- ja huoltotyöt



Vuokra-aikana tehtävät laajennus- tai muutostyöt tulee kirjallisesti hyväksyttävä vuokranantajalla ja kiinteistönpitoyksikössä ennen asennuksien toteutusta.

Muutos- ja huoltotyöt tulee tehdä siten, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa, tai häiriötä rakennuksen käyttäjille. Mikäli hyväksytyistä muutos- tai huoltotöistä aiheutuu rakennuksessa toimiville häiriötä, tulee suoritettavasta työstä tiedottaa kiinteistönpitoyksikköä ja suoraan kohteessa toimivia tiedotteella. Tiedotteesta on käytävä ilmi vähintään työn perusluonne, aiheutuva häiriö ja sen arvioitu kesto.

Ensisijaisesti rakennuksessa asioidaan sen aukioloaikoina. Päivystysaikoina vuokralainen sopii kohteeseen pääsyn kiinteistönpitoyksikön HelpDeskin kautta kustannuksellaan. Kulkuavaimien luovutuksesta sovitaan erikseen vain perustellusta syystä.

6 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet

Laitteet sijoitetaan kiinteistön edustajan kanssa sovittaviin paikkoihin. Vuokralainen vastaa tarvitsemiensa laitteiden asennuksesta ja niihin liittyvistä rakennusteknisistä töistä.

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kiinteistöön edellä mainittujen laitteiden asennuksesta, hullosta tai niiden poistamisesta kiinteistölle mahdollisesti aiheutuvat välittömät vahingot.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen laitteet täyttävät kulloinkin voimassa olevat radioverkoja koskevat määräykset. Mikäli voidaan osoittaa, että vuokralaisen laitteet aiheuttavat häiriötä kiinteistön edustajan laitteiden toiminnalle, eikä häiriötä voida poistaa on kiinteistön edustajalla oikeus sopimuksen purkamiseen.

Vuokralainen purkaa laitteet kolmen (3) kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä, ellei toisin sovita, sekä saattaa rakennuksen osat, joita on toiminnassa käytetty, sopimuksen alkamishetkeä vastaavaan kuntoon.

7 Vuokranantajan velvollisuudet

Kiinteistön edustajalla ei ole oikeutta purkaa tai lunastaa Sopijapuolen omistamia rakennelmia ja laitteita.

Vuokralaisen huoltohenkilöille järjestetään tarvittaessa pääsy laite- ja antennitiloihin.

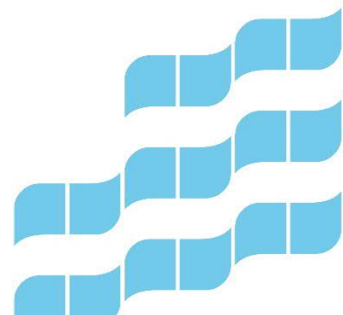
8 Sopimuksen siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä Sopimus kolmannelle osapuolelle ilmoittamalla siirrosta ja siirronsaajasta toiselle Sopijapuolelle kirjallisesti. Siirronsaaja saa tämän Vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet edellyttäen, että siirronsaaja ottaa vastatakseen tämän Vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet.

9 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

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).

Mahdolliset sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan



keskinäisin neuvotteluin. Mikäli asioista ei päästä yhteisymmärrykseen, sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä vuokrasopimus sitoo vuokralaista heti, mutta vuokranantajaa sitten kun tätä vuokrausta koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

Paikka ja aika _____

Tampereen kaupunki

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

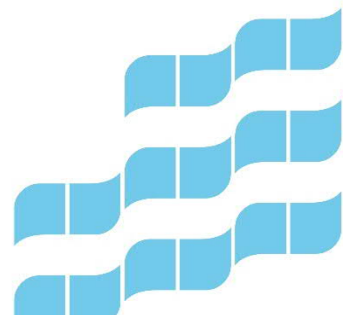
Paikka ja aika _____

DNA Oyj , psta

nimenselvennys

LIITTEET

asennussuunnitelma (Koskinen Matti, 11.4.2018)



”Päiväperho”

LAITESIJOITUSSOPIMUS (25577-181112)

SIJOITUSLUVAN ANTAJA

Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
PL 487, 33101 Tampere
Y-tunnus: 0211675-2
Yhteyshenkilö: Anne Karinen, [REDACTED]
Sähköposti: [REDACTED]

SIJOITUSLUVAN SAAJA

Telia Finland Oyj
PL 320, 00051 TELIA
Y-tunnus 1475607-9
Yhteydenottolomake: www.telia.fi/laitetilat, puh. 02040 28111

SOPIMUKSEN KOHDE

Sijoitusluvan saajalla on oikeus sijoittaa osoitteessa Rauhanniementie 21, 33180 Tampere (Perhetukikeskus Päiväperho) olevaan sovittuun tilaan, matkaviestinverkon laite antennineen oheisen liitteen (valokuvat ja suunnitelmat) mukaisesti.

VOIMASSAOLOAIKA

Sijoituslupa on toistaiseksi voimassa oleva, kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Sijoituslupa alkaa 1.6.2018.

SÄHKÖENERGIA

Matkaviestinverkon laitteen tarvitsema sähköenergia saadaan veloituksetta suunnitelmissa esitetystä kiinteistön sähkökeskuksesta.

LAITTEIDEN ASENNUKSET

Sijoitusluvan saajalla on oikeus asentaa kiinteistön katolle ja/tai julkisivulle tarvitsemansa antennit, sisältäen sisäantennit ja vaadittavat kaapeloinnit antenneilta matkaviestinverkon laitteille. Sijoitusluvan saajalla on oikeus omalla kustannuksellaan tehdä käyttöönottoon liittyvät rakennustekniset-, sekä sähkötyöt.

KULKUOIKEUS

Sijoitusluvan saajalla on oikeus kulkea laitetilaa sovittuaan asiasta sijoitusluvan antajan kanssa.

SOPIMUKSEN SIIRTO

Sijoitusluvan antajalla ei ole oikeutta ilman sijoitusluvan saajan suostumusta siirtää tämän sopimuksen mukaista oikeuttaan kolmannelle.

Sijoitusluvan saajalla on oikeus siirtää sopimus kokonaan tai osittain sijoitusluvan antajaa kuulematta toiselle samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai kolmannelle liiketoiminnan siirron yhteydessä. Sijoitusluvan saaja ilmoittaa siirrosta etukäteen.

MUUT EHDOT

Sijoitusluvan saaja vastaa kaikista laitteittensa ja niiden asennustyön kiinteistölle ja kolmansille osapuolille aiheuttamista välittömistä vaurioista.

Sijoitusluvan antajan tulee informoida sijoitusluvan saajaa, mikäli katolle ja/tai julkisivuun asennettujen antennien edessä joudutaan työskentelemään tai niiden eteen on tarpeen asentaa rakenteellisia esteitä. Ilmoitus on tehtävä vähintään yhtä viikkoa ennen työhön ryhtymistä. Ilmoitus tulee tehdä soittamalla numeroon p. 0800 187877. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi ko. kiinteistön katuosoite, arvio työskentelyn kestosta, mahdolliset laitteistojen lähelle tulevat pysyvät tai tilapäiset esteet, yhteystiedot lisäohjeiden toimittamista varten sekä arvio mahdollisista haittavaikutuksista tai siirtotarpeista sijoitusluvan saajan asiakkaan laitteistoille.

Mikäli sijoitusluvan saajan laitteet aiheuttavat häiriötä kiinteistössä oleville normaalikuntoisille radiolaitteille, tulee sijoitusluvan saajan poistaa häiriöt välittömästi. Mikäli häiriötä ei saada poistettua, tulee sijoitusluvan saajan poistaa laitteensa kiinteistöstä.

Sijoitusluvan voimassaoloajan päätyttyä sijoitusluvan saaja poistaa omalla kustannuksellaan kiinteistöstä kaikki rakennelmansa ja laitteensa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta.

Tampere . . .2018

Espoo 12.11.2018

Sijoitusluvan antaja
Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Sijoitusluvan saaja
Telia Finland Oyj

Virpi Ekholm
Kiinteistöjohtaja

psta Tommi Nurmi, valtakirjalla

LIITTEET: Liite 1 (valokuvat ja suunnitelmat), Liite 2 (valtakirja)

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Arvonlisäverolain edellyttämä tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvä selvitys

Selvityksen pvm: 30.9.2022

Luovuttaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere

Luovutuksensaaja: ShelCo 233, 3283680-6
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52, 00101 Helsinki
y-tunnus 3283680-6

Kohde: Tontilla 837-128-1271-0001 osoitteessa Romsinpolku 6, 33180 Tampere sijaitsevat rakennukset (Päiväperhon perhetukikeskus ja Päiväperhon sauna).

Luovutus: Myynti 5.10.2022

Muut tiedot: Ei aikaisempia kertatarkistuksia

Rauhaniemen perhetukikeskus (Romsinpolku 6) rakennuksen seurattavat kiinteistöinvestoinnit ja arvonlisäveron tarkistusvastuu

	Valmistumis- päivä	Investointi summa	Rakentamis- palveluun sisältyvä alv	Tarkistus- vastuu
v. 2014 valmistuneet investoinnit, tarkistusvastuu päättyy 31.12.2023				
Rauhaniemen perhetukikeskus, Päiväperho, Pihatien perusparannus	31.12.2014	12 150,78	2 916,19	583,24
v. 2015 valmistuneet investoinnit, tarkistusvastuu päättyy 31.12.2024				
Rauhaniemen perhetukikeskus, Päiväperho, Kosteustekninen perusparannus	11.5.2015	243 589,47	58 461,47	17 538,44
Rauhaniemen perhetukikeskus, Päiväperho, Kosteustekninen perusparannus	11.5.2015	233 137,90	55 953,10	16 785,93
v. 2016 valmistuneet investoinnit, tarkistusvastuu päättyy 31.12.2025				
Rauhaniemen perhetukikeskus, Päiväperho, Julkisivun ja vesikaton perusparannus	31.12.2016	77 777,50	18 666,60	7 466,64
YHTEENSÄ			135 997,36	42 374,25