

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

HIEDANRANNAN SUUNNITTELUKONTTORI

1. OSAPUOLET

1.1. VUOKRANANTAJA

Tampereen kaupunki,
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)
Y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere

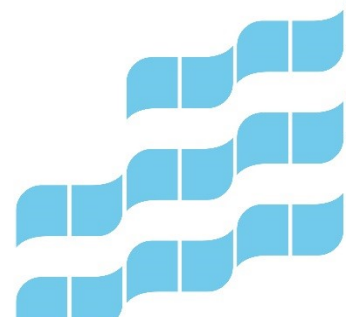
Yhteyshenkilö:

Kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen
Puhelin 040 198 1286
Sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

1.2. VUOKRALAINEN

Hiedanrannan kehitys Oy
Y-tunnus 3002666-6

Tehdaskartanonkatu 36
33400 Tampere
Lasse Alkula
Puhelin 050 324 8156
etunimi.sukunimi@hiedanranta.fi



Laskutustiedot:

Verkkolaskuosoite/OVT-tunnus 0037300266662360

Operaattori Telia Finland Oyj

Välittäjän tunnus 003703575029

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

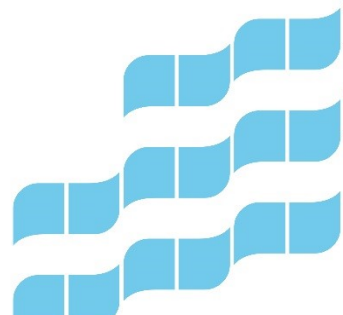
Vuokrakohteena on osoitteessa Tehdaskartanonkatu 36, 33400 Tampere, sijaitseva Suunnittelukonttori -rakennus (285 m²). Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä oleviin pohjapiirustuksiin. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole vain pinta-ala perusteinen.

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

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on toimistotyöskentelyyn, kahvila -ja myymälä liiketoimintaan tarkoitettu liikehuoneisto. Mikäli tilaa on tarkoitettu käyttämään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

Vuokranantaja voi siirtää sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen saa edelleen vuokrata tai luovuttaa tiloja, kokonaan tai osittain, kolmansille osapuolille ilman vuokranantajan kirjallista lupaa edellä tarkoitettuihin käyttötarkoituksiin. Vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen vuokrattujen tilojenkin osalta tämän sopimuksen velvoitteista Vuokranantajalle.



3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.10.2024 ja sopimus on voimassa toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen ajankohta sopimuksen irtisanomiselle on 31.12.2026, jolloin sopimus päättyisi 31.12.2027.

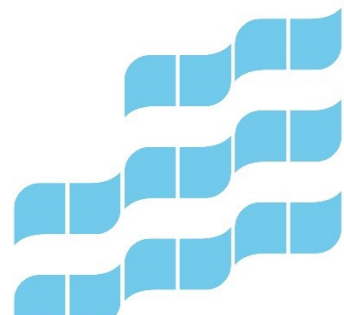
Mikäli vuokrakohteelle ei saada viranomaislupia kahvila- ja ravintolatoimintaan, on Vuokralaisella oikeus irtisanoa sopimus edellä mainitusta poiketen kuuden kuukauden irtisanomisajalla jo ennen edellä mainittua sopimuksen ensimmäistä päättämispäivää.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokran määrä on vuokra-ajan alkaessa 8 822 euroa kuukaudessa ja vuokra tarkistetaan kohdan 5 mukaisesti. Vuokraan lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (vuokran alkamishetkellä 25,5 %).

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

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 2026.

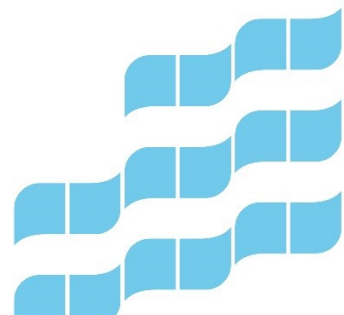
Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokratarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

6. KOHTEEN YLLÄPITO, VASTUU- JA KUSTANNUSJAKO

Vuokraan sisältyy ylläpitovuokra, jota vastaan vuokranantaja järjestää kohteen ylläpitopalvelut kohdekohtaisen vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Ylläpitovuokra sisältää vuokrakohteen lämmityksen, veden ja toimistotyön kuluttaman sähkön. Normaali jätteenkäsittely kiinteistön pihapiirissä olevien jätejakeiden mukaan kuuluu vuokraan. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat erikseen yhteisellä sopimuksella neuvotella siirtymisestä lämmön, sähkön ja veden osalta erillislaskutukseen ja tehdä sen edellyttämät muutokset vuokran määrään.

Vuokra sisältää huollon ja kunnossapidon sekä ulkoalueiden hoidon vastuujakotaulukon mukaisesti. Vuokralaisella on käytössä liitteen 3 mukainen kivetty piha-alue ja vuokralaisella on oikeus sijoittaa ja säilyttää ravintolatoiminnan terassikalusteita liitteen mukaisella piha-alueella.



Vuokralainen vastaa tilojen siivouksesta kustannuksellaan.

Vuokralaisen oma ylläpitovastuu on liitteenä vastuujakotaulukon mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.

Vuokralainen vastaa itse asentamiensa laitteiden ja rakenteiden huollosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa hänen luvallaan huoneistossa olevan tahallaan tai tuottamuksesta huoneistolle aiheuttamasta vahingosta.

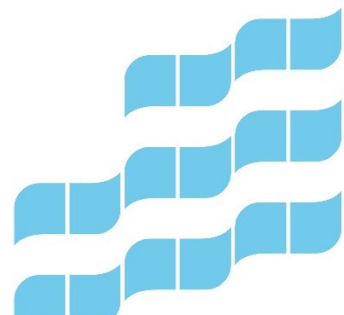
7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokranantajan kirjallisella suostumuksella vuokraoikeuden nojalla hallitsemisissaan tiloissa muutostöitä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta suorittamistaan muutostöistä vuokrasuhteen päättyessä. Vuokralainen ei ole velvollinen toteuttamaan korvaavaa muutostyötä kohteeseen niin sanottujen rakenteellisten muutosten osalta.

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

Vuokralainen on toteuttanut kustannuksellaan kohteeseen seuraavat muutostyöt: toimistohuoneiden sähkö/koodilukitusjärjestelmän, pihan terassikiveyksen



laajennuksen ja tilajärjestelyitä keittiön ja 2. kerroksen sosiaalitilojen osalla. Vuokralaisella on oikeus toteuttaa keittiötilaan tarvittavat muutostyöt. Vuokralaisen on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti Vuokranantajalle muutostyön toteutuksesta.

Vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä vuokralaisella on oikeus siirtää koodilukitusjärjestelmä toimilaitteineen omaan käyttöönsä. Vuokralaisen toteuttamien muutostöiden osalta Vuokralaisella on oikeus purkaa/irrottaa asentamansa irtain tai irrotettavissa olevat laitteet ja kalusteet eikä Vuokralainen ole velvollinen toteuttamaan korvaavaa muutostyötä kohteeseen (esim. lukitusjärjestelmä). Vuokranantaja ja Vuokralainen voivat erikseen neuvotella vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä vuokralaisen toteuttamien muutostöiden (laitteet ja kalusteet) jäämisestä kohteeseen. Osapuolet neuvottelevat erikseen näiden kustannusten korvaamisesta Vuokralaiselle.

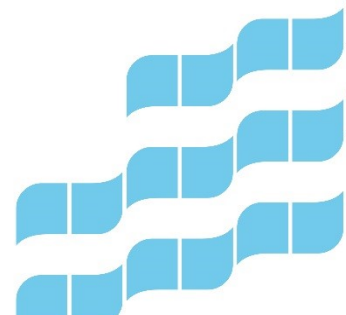
Vuokralaisella on oikeus toteuttaa tarvittaessa laajempi bio- ja pahvikeräyspiste ravintolatoimintaa varten.

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 epä-säännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

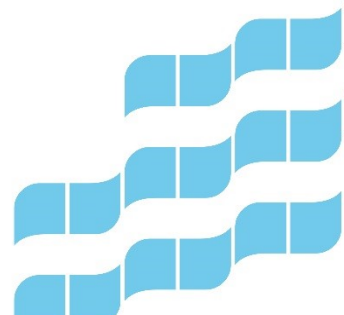
Kiinteistössä tehtävien tarpeellisten ylläpitotöiden aiheuttamat tilapäiset häiriöt tai katkokset vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- tai sähköjärjestelmissä eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin, ellei pakottavasta lain-säädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai läm-pölaiteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkeistä tai muusta sellaisesta syystä vuokra-laisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytymi-sestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista, ellei vahinko ole johtunut vuokran-antajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan myöskään vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa, järjestelmissä tai ra-kennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen toiminnal-laan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksesta tai laimin-lyönnistä johtuen aiheutuvista välittömistä vahingoista.

10. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

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



Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen 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.

11. MUUT EHDOT

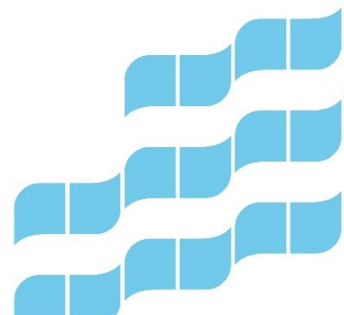
Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan mahdollisten ongelmajätteiden asianmukaisesta kierrätyksestä.

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 toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevista vuokrakohteen avaimista ja niiden katoamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista. Muutos- ja lisäskustannukset voidaan veloittaa vuokralaiselta. Vuokralaisen aiheuttamasta avainten katoamisesta johtuvista uushankinta- tai muokkauskustannuksista vastaa vuokralainen.



Osapuolet tunnistavat, että vuokrakohde sijaitsee vireillä olevalla asemakaavamuutosalueella ja Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisista kaavamuu-
toksen vaikutuksista vuokrasopimukseen.

12. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

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

13. LIITTEET

1. Pohjakuva vuokrakohteesta
2. Vastuunjakotaulukko
3. Piha-alue

14. 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 kiinteistöjohtaja
Virpi Ekholm ja Hiedanrannan Kehitys Oy:n puolelta toimitusjohtaja Mikko Leino-
nen.

