

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

PYYNIKIN NÄKÖTORNI, Näkötorrintie 20

Tämä sopimus korvaa 16.12.2005 allekirjoitetun vuokrasopimuksen 771/PMK, Päätös Dno KKA 10566/722/2005

1. OSAPUOLET

1.1. VUOKRANANTAJA

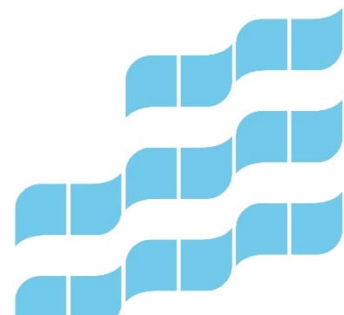
Tampereen kaupunki,
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)
Y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere

Yhteyshenkilö:
kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen
Puhelin 0417305812
Sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

1.2. VUOKRALAINEN

Pyynikin Munkkikahvila Oy
Y-tunnus 2050008-8
Vesijärventie 8
36200 KANGASALA

Yhteyshenkilö:
Jaro Suoste



sähköpostiosoite: jaro@munkkikahvila.net, puh. 044 577 5276

Laskutustiedot:

Verkkolaskuosoite/OVT-tunnus 003720500088

Operaattori Apix Messaging Oy

Välittäjän tunnus 003723327487

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

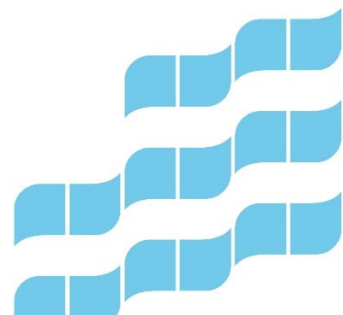
Vuokrakohteena on osoitteessa Näkötorrintie 20 Tampere, sijaitsevat Pyynikin näkötornin tilat yhteensä n. 133 m². Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä olevaan pohjapiirustukseen. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole vain pinta-alaperusteinen.

Lisäksi vuokralaiselle annetaan lupa sijoittaa jäätelökioski ja ulkomyyntipiste liitteen mukaiseen kohtaan näkötornin läheisyyteen. Kioskin ja ulkomyyntipisteen toimintakausi on 1.4.–30.9. Kioski ja ulkomyyntipiste pitää kuljettaa pois alueelta viimeistään viikon kuluessa toimintakauden päättymisestä. Vuokralainen vastaa kioskin ja sen lähiympäristön siisteydestä.

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 kahvilatoiminta. Mikäli tilaa on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

Tilojen alivuokraus on kielletty.



Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.5.2026. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi (12) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin.

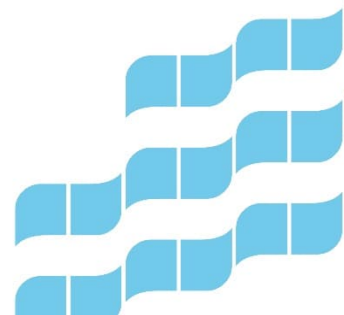
Ensimmäinen mahdollinen ajankohta sopimuksen irtisanomiselle on 30.4.2030 jolloin sopimus päättyisi 1.5.2031.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokran määrä on 10 % kaikesta vuokralaisen vuokrakohteessa tapahtuvasta arvonlisäverottomasta mynnistä. Vuokra on kuitenkin vähintään 2 150 euroa kuukaudessa ja enintään 3 500 euroa kuukaudessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (vuokran alkamishetkellä 25,5 %). Vuokra tarkistetaan kohdan 5 mukaisesti.

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

Vuokra jäätelökioskin sijoitusluvan osalta on 1 250 euroa kuukaudessa myyntikaudella (1.4.–30.9.), eli yhteensä 7 500 euroa kaudelta. Vuokra ulkomyyntipisteen osalta on 200 euroa kuukaudessa, eli 1 200 € kaudelta. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (vuokran alkamishetkellä 25,5 %).



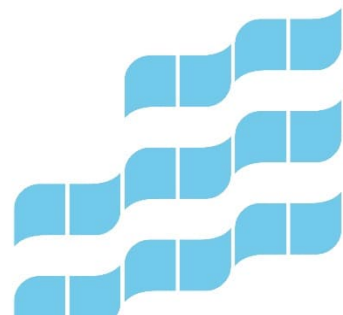
Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

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

Vähimmäisvuokra 2 150 euroa ja enimmäisvuokra 3 500 euroa kuukaudessa, sekä jäätelökioskin ja ulkomyyntipisteen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 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 vähimmäis- ja enimmäisvuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vähimmäis- ja enimmäisvuokrat tarkistetaan vuodelle 2027.

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



6. KOHTEEN YLLÄPITO, VASTUU- JA KUSTANNUSJAKO

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

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

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

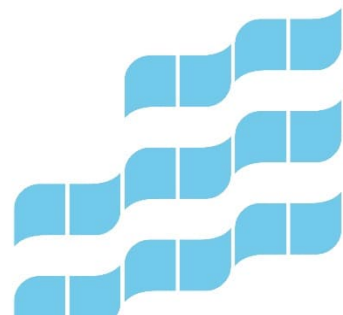
Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohte jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

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

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta.

Vuokra sisältää vuokrakohteen veden ja jäteveden kustannukset.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sähkö- ja lämmityskuluista. Vuokralainen tekee sähkön ostosta sopimuksen suoraan sähkön toimittajan kanssa. Mikäli



tämä ei ole mahdollista, sähkö veloitetaan erikseen alamittarin mukaan. Tällöin sähkön hintana käytetään kaupungin kulloinkin vahvistamia myyntihintoja.

Vuokralainen vastaa tilojen siivouksesta kustannuksellaan.

Vuokralainen vastaa käyttöönsä luovutettujen kalusteiden, laitteiden ja rakenteiden huollosta ja kunnossapidosta. Laitteiden tai kalusteiden rikkoutuessa, niiden korvaaminen uudella on neuvoteltava erikseen.

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

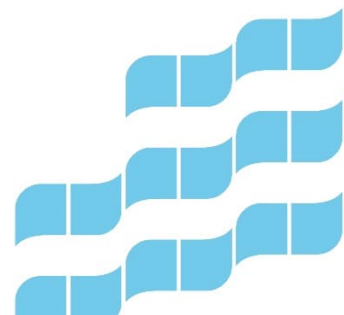
7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

8. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

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



9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

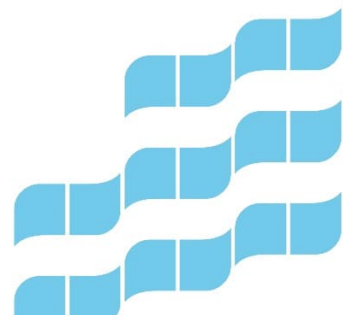
Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokrakohteessa olevasta palveluntuottajan tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen 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 lainsäädännöstä muuta johdu.

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

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



10. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on asianmukaisesti poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Vuokranantaja vaatii vuokrasuhteen loppuessa Vuokralaisen poistavan mahdollisesti toimintaansa varten rakennetut kiinteät ja kevyet väliseinät huoneistosta, ellei Vuokranantaja erikseen kirjallisesti anna lupaa näitä jättää vuokrahuoneistoon.

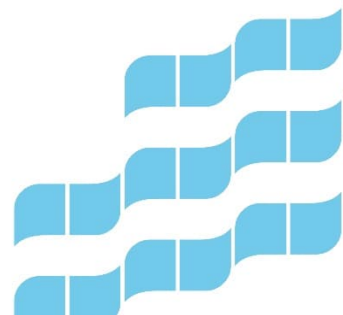
Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

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

11. MUUT EHDOT

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle viipymättä kaikista yhteys- ja laskutustiedoissaan tapahtuvista muutoksista. Ilmoitus tulee tehdä kirjallisesti ja sen tulee sisältää kaikki tarvittavat tiedot, jotta vuokranantaja voi päivittää tiedot ajantasaisiksi.

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokrakohteeseen on suunnitteilla peruskorjausluonteisia toimenpiteitä, jotka saattavat aiheuttaa tilapäisiä käyttökatkoja vuokralaisen toimintaan. Mikäli tällainen käyttökatko kestää yhtäjaksoisesti yli 30 päivää ja olennaisesti estää tilan käyttämisen sovittuun tarkoitukseen, osapuolten



tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä neuvotella vuokran tarkistamisesta tai mahdollisesta vuokravapautuksesta.

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

Vuokralainen voi kiinnittää mainoskilpiä ja -laitteita vuokranantajan kirjallisella luvalla.

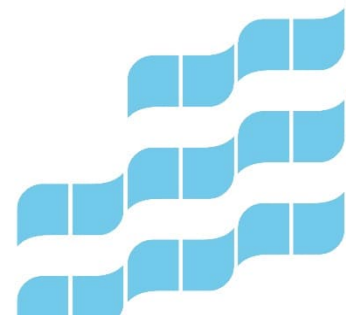
Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

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

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan näkötornin pääsylippujen myynnin, ja lippunmyyntitulot ovat osa kohteen liikevaihtosidonnaista vuokraa. Pääsylippujen hintamuutokset tulee hyväksyttää vuokranantajalla. Sopimuksen tekohetkellä aikuisten lippu maksaa 3 euroa ja lasten (4–15 vuotta) lippu 2 euroa. Koululaisryhmät pääsevät veloitusetta torniin ja Tampereen päivän viikonloppuna torniin on vapaa pääsy.

Vuokralainen on velvollinen pitämään tilastoa tornissa kävijöistä ja ilmoittamaan ne Visit Tampereelle tai vuokranantajalle pyydettyäessä.

Näkötorni on pidettävä avoinna joka päivä vähintään kello 9–20.



Kellarikerroksen toisella vuokralaisella Radioamatööreillä on oikeus kulkea huoltamaan laitteitaan kellarin varastoon takaoven ja kellarin porraskäytävän kautta. Heillä on myös oikeus päästä huoltamaan katolla olevia antennoja kahvilan kautta kahvilan aukioloaikoina.

Mahdolliset sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli asioista ei päästä yhteisymmärrykseen, sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan kärjäoikeudessa.

12. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

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

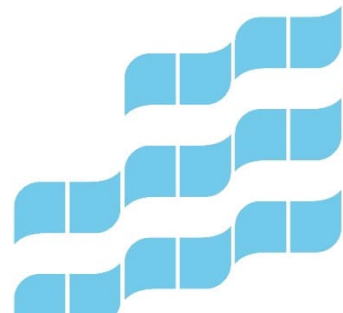
13. LIITTEET

1. Pohjakuva vuokrakohteesta
2. Vastuunjakotaulukko
3. Kioskin ja ulkomyyntipisteen sijoituspaikka

14. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo osapuolia, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

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



Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja
Virpi Ekholm ja Pyyntikin Munkkikahvila Oy:n puolelta toimitusjohtaja Jaro Suoste.

