

VUOKRASOPIMUS

SOPIJAPUOLET

Vuokranantaja: Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
Vuokralainen: Teiskon Vihreä Unelma Oy, y-tunnus 3474532-6

VUOKRA-ALUE

Karttaliitteessä sinisellä rajatut Polson kaupunginosassa sijaitsevat Maisansalon entisen vapaa-aikakeskuksen alueet rakennuksineen

- n. 27688 m²:n suuruinen alue tontista 837-94-8006-3

- n. 3648 m²:n suuruinen alue tontista 837-94-8006-4

Jäljempänä "vuokrakohde"

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.5.2026 ja on voimassa toistaiseksi yhden (1) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin ja purkautuu, kun asunto- ja kiinteistölautakunnan 12.2.2026 § 32 kohteen myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kohteen omistusoikeus on kauppahinnan maksua vastaan siirtynyt vuokralaiselle.

2. VUOKRA

2.1 Vuokran määrä

Kohde luovutetaan vuokralaisen hallintaan korjaus- ja purkutoimenpiteitä varten jäljempänä sovituin ehdoin, mistä johtuen vuokraa ei peritä.

3. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue ja vuokra-alueen rakennukset 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 Kunnossapitovelvollisuus ja ylläpitovastuu

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Vuokralaisen velvoite on huolehtia, ettei vuokrakohteella kasva tai elä haitalliseksi luokiteltuja vieraslajeja.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista rakennusten tilojen ja niiden rakenteiden sekä niihin liittyvien koneiden ja laitteiden peruskorjaus-, muutos- sekä kunnostus- ja korjaustöistä ja niiden suunnittelusta ja valvonnasta osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien nojalla. Vuokralaisen vastaa korjauksiin tarvittavien viranomaislupien hankkimisesta.

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan purkaa alueella oleva korjauskelvoton parantolarakennus.

Purkamiseen tulee saada tarvittavat viranomaisluvut ja purku pitää toteuttaa rakennusvalvonnan määräysten mukaisesti.

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

Mikäli vuokranantaja suorittaa tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen erikseen sovittaessa tai viranomaismääräysten mukaisesti vuokralaisen rakennusten tiloihin tai toimintaan taikka vuokralaisen tekemiin rakenteisiin liittyviä tavanomaisia kiinteistönpidon edellyttämiä tai tilojen käytön ja vuokralaisen edellyttämiä muita kuin kiinteistön hoito- ja ylläpitokuluja, suorittaa vuokralainen nämä laskua vastaan vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikesta vuokraamansa rakennetun tilan, sen toiminnan ja siihen liittyvien koneiden ja laitteiden ja kunnostamiensa tai peruskorjaamiensa rakenteiden edellyttämästä hoidosta ja ylläpidosta. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu hoito- ja ylläpitokuluja, suorittaa vuokralainen nämä laskua vastaan vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen sähkö-, vesi-, jätevesi- ja lämmityskuluista.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan jätehuollostaan ja vuokrakohteelle tuomistaan tai tuottamistaan tai siellä aikaansaamistaan jätteistä. Vuokralainen on velvollinen lajittelemaan jätteensä määräysten mukaisesti. Tämä pitää sisällään myös mahdolliset purkujätteet.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen valvonnasta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen rakennus- ja asennustyövakuutuksesta sekä vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokrakohteessa olevasta palveluntuottajan tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokralainen vastaa omassa ja ravintolaoperaattorin toiminnassa tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta ja näiden Vuokra-kohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkeväkälästä 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 vuokrakohteeseen 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.

3.3 Rakennushankkeen toteuttaminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeiden 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.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteeseen 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 vuokrakohteessa 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.

3.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai rakennuksia tai osaa niistä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus edelleenvuokrata rakennusten tiloja esittämänsä ravintolatoimijan käyttöön

3.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokrakohteella 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.

3.7 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

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 kunnossapitovelvoitteen.

5. LUNASTUS

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 vuokrakohteella 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 Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Vuokranantaja luovuttaa vuokrakohteen siinä kunnossa kuin se sopimuksen tekohetkellä on. Vuokralainen on tarkastanut rakennukset, vuokra-alueen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6.2 Tietojen antaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

6.3 Muutosten ilmoittaminen

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

6.4 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

6.15 Lainvoimaisuus

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun kaupungin viranomaisen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

Tampereella _____kuun _____, päivänä 2026

Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Teiskon Vihreä Unelma Oy

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

xxxxx