



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Frenckellin kauppakirja
allekirjoitettava.pdf

Tiedosto

46ce0ec89b7cb4e04536ec6693516eabe6a99b132c2989c9e216446dfc73d8d400c
789488b1189db5c609ea9acd34cc39fd24632dd01a6d21723ab1ecca0416b

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Juha Reita Yli-Rajala

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

4.5.2021

Päivämäärä

Marko Johannes Kuusisto

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

4.5.2021

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=k2RF5AHqBcLk6pvS64MPqQndUqS7iNrB4pGwH1XKVAmSvI4gXO>

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Tampereen kaupunki (0211675-2)
PL 487, 33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

OSTAJA

M/K Tampere IV Oy (3138634-8)
Taninkatu 12, 33400 Tampere
jäljempänä ostaja

KAUPAN KOHDE

Tontilla 837-102-7-8 osoitteessa Frenckellinaukio 2, 33100 Tampere sijaitseva noin 14250 htm²:n suuruinen Frenckell -niminen rakennus. Kohde myydään perusparannettavaksi vireillä olevan asemakaavamuutoksen nro 8776 mahdollistavaan käyttötarkoitukseen.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tämä kauppakirja koskee ainoastaan kaupan kohteena olevan rakennuksen luovutusta, joka on luonteeltaan irtainta omaisuutta. Samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tehtävällä erillisellä maanvuokrasopimuksella ostajalle perustetaan vuokraoikeus kaupungin omistamaan tonttiin 837-102-7-8, jolla kaupan kohde sijaitsee.

Koska tällä kauppakirjalla ei luovuteta kiinteää omaisuutta tai sellaiseksi maakaaren 1. luvun 2 §:n mukaan katsottavaa omaisuutta, eikä käyttöoikeutta kiinteistöön, ei tätä kauppakirjaa ole laadittu maakaaren 2. luvun 1:§:n tarkoittamassa muodossa.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta 14.300.000,00 (neljätoistamiljoonaa kolmesataatuhatta) euroa.

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 14.300.000,00 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille viikon kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 8776 on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättyinä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.1.2021 alkaen 7 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot, maksut ja vaaranvastuu

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä kaupan kohteeseen liittyvistä kaikista maksuista, kuten hoito- ja ylläpitokustannuksista, siitä lähtien, kun omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt ostajalle. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kuitenkin kiinteistöverolain mukaisesti.

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

4. Tontin vuokraus

Kaupan yhteydessä ostajalle perustetaan erillisellä vuokrasopimuksella vuokraoikeus tonttiin 837-102-7-8. Tontin vuokrausehdot määritellään vuokrasopimuksessa, jonka luonnos on liitteenä. Tuleva tontinvuokran suuruus määritetään asemakaavamuutoksen mukaisen käyttötarkoituksen käyvän markkinahinnan mukaan.

Asemakaavamuutoksen myötä tontin kiinteistötunnus tulee muuttumaan. Asemakaavan toteuttamiseen liittyvät rasitteet käsitellään erikseen kiinteistönmuodostustoimituksissa.

5. Kohteeseen tutustuminen

Rakennus on alunperin rakennettu vuonna 1785. Vuonna 1904 tehdasrakennukseen tehtiin laajennus. Vuodesta 1995 alkaen kohteella on toiminut Tampereen kaupungin hallintopalvelujen toimistotiloja ja se myydään perusparannettavaksi vireillä olevan asemakaavamuutoksen nro 8776 mahdollistavaan käyttötarkoitukseen.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Ostaja on ennen tarjouksen tekemistä ja kauppaa tarkastanut ja tutustunut huolellisesti kaupan kohteeseen sekä aluetta koskevaan kaavatilanteeseen ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja. Ostaja on tutustunut kohteeseen 9.9.2019 ja 3.3.2020.

Ostaja on huolellisesti tutustunut kohteesta tehtyihin seuraaviin raportteihin ja selvityksiin:

- Ympäristöriskikatselmukseen (Vahanen 25.2.2019)
- Tekninen due diligence (Vahanen 29.3.2019)
- Kohteen rakennepiirustuksiin.

Raportit ovat olleet ostajan käytössä ennen tarjouksen tekemistä ja ennen kaupantekoa. Raportit ovat tämän kauppakirjan liitteinä ja osa tätä kauppakirjaa.

Ostaja on myös ennen tarjouksen tekemistä tutustunut kohteesta vuonna 2019 tehtyyn ja rakennushistorialliseen selvitykseen (arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen). Ostaja on tietoinen liitteissä olevissa selvityksissä todetuissa kaupan kohteen vioista ja puutteista. Ostaja on huomionnut kauppahinnassa ja ostopäätöksessä myös sen, etteivät raportit ole tyhjentyviä ja kaupan kohteessa voi olla muitakin kuin raportissa todettuja vikoja ja puutteita. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa kun se kaupantekohetkellä on, eikä ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista. Ostaja sitoutuu siihen, ettei esitä hinnanalennus tai kaupan purkuvaatimusta MK 2 luvun 17 §:ssä tarkoitetun salaisen virheen osalta ja on huomionnut tämän kaupan kohteen hinnassa.

Ostaja ottaa vastatakseen kaikista mahdollisista rakennusten korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko niitä kaupantekohetkellä todettu tai ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä. Edellä mainitut seikat on huomionnut kauppahintaa määriteltäessä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia kaupunkia kohtaan kaupan kohteen perusteella.

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

6. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

7. Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymä

Sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymä ja niiden käyttöoikeus siirtyvät kaupan mukana ostajalle.

8. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupunki vakuuttaa, ettei kaupan kohteessa ole kymmenen viime vuoden aikana tehty muita sellaisia arvonlisäverolaissa tarkoitettuja kiinteistöinvestointeja, joita koskeva tarkastusoikeus tai –velvollisuus voisi siirtyä ostajalle kuin ne, jotka liitteestä ilmenevät. Kaupanteon yhteydessä myyjä on antanut ostajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät selvitykset, ja ostaja on puolestaan antanut myyjälle selvityksen siitä, että kaupan kohde on hankittu liiketoimintaa varten.

9. Siirtyvät vuokrasopimukset

Ostajalle siirtyvät Juvenes-Yhtiöt Oy:n ja TeliaSonera Oyj:n vuokrasopimukset, jotka ovat tämän kauppakirjan liitteenä.

10. Kaupungin kanssa tehtävä vuokrasopimus

Ostaja sitoutuu solmimaan Myyjän kanssa erilliset liitteenä olevien luonnosten mukaiset vuokrasopimukset Teatterin tiloista sekä myyjän tarvitsemista toimistotiloista.

11. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta johtuvasta varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

12. Voimaantulo ja kauppakirjan kappaleet

Tätä kauppakirjaa on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Tämä kauppakirja sitoo Ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja kun kaupunki on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 8776. Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa 1.6.2025 mennessä, sovitaan, että sopimus raukeaa ja, ettei kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

13. Allekirjoitukset

Tampereella, toukokuun 4. päivänä 2021
Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

TAMPEREEN KAUPUNKI
Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

Tämän kaupan hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Paikka ja aika edellä merkityt.

M/K Tampere IV Oy
Marko Kuusisto
toimitusjohtaja

Liitteet:

- luonnos maanvuokrasopimukseksi
- luonnos tilojen vuokrasopimukseksi (2 kpl)
- Juvenes-Yhtiöiden vuokrasopimus
- Telia Sonera Oyj vuokrasopimus

Kiinteistötunnus:(837-102-7-8)

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: M/K Tampere IV Oy, y-tunnus 3138634-8
Taninkatu 12, 33400 Tampere

VUOKRA-ALUE

Tampereen kaupungin 102 kaupunginosan korttelissa 7 sijaitseva tontti nro 8.

Kiinteistötunnus: 837-102-7-8. Kiinteistötunnus muuttuu uuden kaavan myötä.

Osoite: Frenckellinaukio 2 33100 Tampere

Tontin pinta-ala on 8213 m². Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 14 890 k-m²

1. VUOKRASUHTEEN KESTO

1.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun kaupungin viranomaisen tätä sopimuksen hyväksymistä ja vuokra-alueella olevan Frenckellin rakennuksen kauppaa koskevat päätökset sekä asemakaavamuutos nro 8776 ovat saaneet lainvoiman.

Vuokra-aika on 40 vuotta ja se alkaa _____ ja päättyy _____.

Alkamis- ja päättymispäivämäärät lisätään, kun yllä mainitut ehdot ovat vuokra-ajan alkamisesta ovat toteutuneet.

1.2 Uudelleen vuokraus

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

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset veloitteensa.
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) 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

Vuokran määrittämisen perusteena käytetään tontin pääoma-arvoa, jonka arvioimiseksi vuokranantaja tilaa arviokirjat (2 kpl) riippumattomalta arvioitsijalta asemakaavan saatua lainvoiman. Tontin vuosivuokra on 6 % tontin pääoma-arvosta.

2.2 Indeksiehto

Vuokra-ajan alkamisvuoden tammikuun 1. päivästä alkaen vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) siten, että perusindeksinä pidetään indeksilukua sata (100) ja tätä vastaavana perusvuokrana ___ (___) 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 viivästyskorkeineen 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 Kunnossapitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä rakennusvalvontaviranomaisen luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

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

Kunnossapitovelvollisuudesta tai peruseräparannuksista 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 peruseräparannuksista tai muista töistä.

3.3 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.

3.4 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.

3.5. Maaperän pilaantuminen

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on historiallisesti vanhaa tehdasaluetta, jossa on ollut monipuolista teollista toimintaa. Jos maaperässä 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 ympäristönsuojelulaissa (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.

3.6 Alivuokraus

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

3.7 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.

3.8 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 rakennusalueelta 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.

3.9 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa 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.

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 vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden 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 tarjoustaan, 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 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.

6.2 Vuokraoikeuden kirjaaminen

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

6.3 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.

6.4 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.

6.5 Tietojen antaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyessä antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle.

6.6 Muutosten ilmoittaminen

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

6.7 Lohkomiskustannukset

Vuokralainen vastaa vuokratontin lohkomiskustannuksista.

6.8 Riitojen ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

6.11. Lainvoimaisuus

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten kun kaupungin viranomaisen tätä sopimuksen hyväksymistä ja vuokra-alueella olevan Frenckellin rakennuksen kauppaa koskevat päätökset sekä asemakaavamuutos nro 8776 ovat saaneet lainvoiman. Sen varalta, ettei jokin edellä mainituista päätöksistä saisi lainvoimaa 1.6.2025 mennessä, sovitaan, että sopimus raukeaa ja, ettei kummallakaan osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

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

Tampereella, toukokuun 4. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI, KIINTEISTÖTOIMI

M/K TAMPERE IV OY

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

Marko Kuusisto
hallituksen puheenjohtaja

VUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus ("Sopimus") on tänään allekirjoitettu seuraavien osapuolten välillä

(a) M/K Tampere IV Oy ("Vuokranantaja")
3138634-8
Taninkatu 12, 33400 Tampere

(b) Tampereen kaupunki ("Vuokralainen")
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
0211675-2
Frenckellinaukio 2 B, PL 765, 33101 Tampere

Myöhemmin yhdessä "Osapuolet", erikseen "Osapuoli"

Osapuolet ovat neuvotelleet vuokrakohteen kaavaehtoisesta kaupasta ja vuokrauksesta. Kohteen myyjänä on tilojen nykyinen käyttäjä ja myyjä jää kohteen vuokralaiseksi. Toimisto- ja teatteritiloista on laadittu määräaikainen vuokrasopimus, jonka päättyessä tämä vain teatteritiloja koskeva sopimus astuu voimaan.

1. VUOKRAKOHDE

Vuokralainen vuokraa tällä Sopimuksella Vuokranantajan omistamassa rakennuksessa osoitteessa Frenckellinaukio 2, 33100 Tampere sijaitsevan teatterin tilat ("Vuokrakohde"). Vuokrattavat tilat on yksilöity Liitteessä 1.

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokrakohteen pinta-ala noin 1.194 m².

2. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

(a) Vuokra-aika ja vuokrakohteen hallinta vuokralaisena alkaa, kun Sopimus on allekirjoitettu ja toimisto- sekä teatteritiloja koskeva määräaikainen sopimus on päättynyt. Todetaan selvyyden vuoksi, ettei samaa tilaa koskevat sopimukset voi olla yhtä aikaa voimassa.

(b) Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisesti 31.12.2046 saakka. Mikäli Vuokralainen ei ilmoita viimeistään 3 kuukautta ennen määräajan loppumista päättävänsä sopimusta määräajan loppumiseen, jatkuu vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevana 6 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

3. VAKUUS

Vakuutta ei aseteta.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokran määrä muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta ja vuokranantaja vastaa liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti ja jäljempänä tarkemmin yksilöidyin ehdoin Vuokrakohteen kunnossa- ja ylläpidosta. Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 9.225,00 euroa kuukaudessa (n. 7,73 euroa/m², alv 0 %, pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen, eikä

vuokranmäärä muutu, vaikka neliöiden määrä muuttuisi tarkistusmittauksessa) sekä kunnossa- ja ylläpitovuokraa 4.179,00 euroa kuukaudessa (n. 3,50 euroa/m², alv 0 %), jotka sisältävät Vuokralaisen käyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran ja johon lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Pääomavuokra sisältää kiinteistöveron.

5. MUUT VUOKRALAISEN VASTUULLE KUULUVAT TOIMENPITEET

(a) Vuokrakohteen kunnossapitovastuut on yksilöity tämän Vuokrasopimuksen Liitteessä 2 Vuokrakohteen vastuunjakotaulukko.

(b) Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteeseen kohdistuvan tonttivuokran osuuden kulloinkin toteutuvan määrän mukaisesti. Tonttivuokran osuus lasketaan vuokratun pinta-alan suhteessa vuokrattavaan pinta-alaan, joka on 7,7% (1194/15490). Vuokranantaja laskuttaa tonttivuokran 14 päivän maksuehdolla, kun tieto niiden määrästä on käytettävissä.

(c) Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteeseen kohdistuvan kiinteistön täysarvovakuutuksen osuuden kulloinkin toteutuvan määrän mukaisesti. Vakuutuksen osuus lasketaan vuokratun pinta-alan suhteessa vuokrattavaan pinta-alaan, joka on 7,7% (1194/15490). Vuokranantaja laskuttaa vakuutuksen 14 päivän maksuehdolla, kun tieto niiden määrästä on käytettävissä

6. VUOKRAN TARKISTAMINEN

(a) Pääoma- ja ylläpitovuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7. määritellyn mukaisesti.

7. VUOKRAN TARKISTUS

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään omistusoikeuden siirtymistä edeltäneen vuoden lokakuun indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään kohdassa 4 mainittua pääomavuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan tämän sopimuksen astuessa voimaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos omistusoikeus siirtyy vuonna 2021, perusindeksinä käytetään lokakuun 2020 indeksiä ja ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan vuodelle 2022.

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

Ylläpitovuokraa laskutetaan edellisen vuoden toteutumiin pohjautuvan arvion mukaan ja ylläpitovuokran mahdollinen yli-/alijäämä tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti ylläpitovuokraan. Toteutuneet kustannukset tulee todentaa mittauksin ja kirjapidon

raportein. Koko rakennusta koskevat kustannukset (esim. jätehuolto) tulee jyvittää yhdessä sopien tai vastuujakotaulukossa esitetyn mukaisesti.

8. VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan hyvissä ajoin toimittaman yksilöidyn laskun mukaisesti.

Vuokralainen suorittaa muut Vuokranantajan laskuttamat erät siten kuin tässä Sopimuksessa on erikseen sovittu.

Vuokranmaksun tai muun suorituksen viivästyessä maksetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

9. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattava tila toimii pääasiallisesti teatteri-, kokous- ja tapahtuma käytössä. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava Vuokranantajan kanssa erikseen.

10. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO

Todetaan, että Vuokralainen on Vuokrakohteen pitkäaikainen omistaja ja on omistajana vastannut Vuokrakohteen yllä- ja kunnossapidosta ja tuntee sen kunnan. Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on Sopimuksen allekirjoitushetkellä.

11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO

(a) Vuokranantaja vastaa liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti ja tässä sopimuksessa tarkemmin yksilöidyin ehdoin Vuokrakohteen kunnossa- ja ylläpidosta.

(b) Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, joka edellyttää korjaustoimia.

(c) Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutostöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantajalla ei ole oikeutta olla antamatta 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.

(d) Mikäli Vuokralainen laiminlyö vastuulleen kuuluvia toimia, Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää tällaiset toimet Vuokralaisen kustannuksella.

(e) Vuokralainen on velvollinen raportoimaan säännöllisesti Vuokranantajalle Vuokrakohteen kunnosta, ylläpidosta ja olennaisista korjaustoimista.

(f) Osapuolet järjestävät kahdesti vuodessa yhteisen katselmuksen Vuokrakohteen kunnan tarkastamiseksi ja toimenpiteiden arvioimiseksi.

12. VARTIOINTI

Vuokralainen asentaa kustannuksellaan Vuokrakohteeseen mahdollisesti tarvittavat vartiointi- ja kulunvalvontalaitteet ja vastaa laitteiden ylläpidosta.

13. LIIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

(a) 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.

(b) Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa. 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 16 määritellyllä tavalla.

14. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

(a) Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen ja laskuttaa vakuutusmaksun vuokrakohteen osalta Vuokralaiselta erikseen toteutuneen mukaisesti. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

(b) Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen tai Vuokrakohteessa olevalle kolmannen omistamalle omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa Vuokralaisen vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta. Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), viemäroinnin, 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.

(c) Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

(d) Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

15. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

(a) Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti.

(b) Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut vuokrasopimuksen vastaiset puutteet ilman aiheetonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.

16. VUOKRAKOHTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus tyhjentää Vuokrakohte sekä siirtää säilytettäväksi tai hävittää Vuokrakohteessa olevat tavarat Vuokralaisen kustannuksella.

17. MUUT PALVELUT

Mikäli Vuokralainen hankkii Vuokranantajalta Vuokrakohteen korjaus-, ylläpito- tai muita palveluita, Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulukorvauksen.

18. PALOSUOJELU

Vuokralaisella on korostettu velvollisuus huolehtia Vuokrakohteen paloturvallisuuteen liittyvien rakenteiden, järjestelmien ja laitteistojen (esimerkiksi palonilmaisimet; sprinklerijärjestelmät; mahdolliset ravintoloiden järjestelmät) huollosta ja ylläpidosta, niihin liittyvistä tarkastuksista sekä valmistajien edellyttämistä huolto- ja korjaustoimista.

Vuokralainen vahvistaa tuntevansa palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat sekä Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.

19. PALO-JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

20. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

(a) Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen Vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudella Vuokranantajalle.

(b) Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

(c) Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralainen vastaa suhteessa Vuokranantajaan Alivuokralaisten toimista kuin omistaan.

21. VOIMAANTULO

Tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitus sitoo Vuokranantajaa heti ja Vuokralaista asiaa koskevan viranomaispäätöksen saatua lainvoiman. Lisäksi on voimassa se, mitä tämän sopimuksen kohdassa 2 kerrotaan vuokra-ajan alkamisesta. Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat siten kuin edellä on määritetty.

22. MUUT EHDOT

(a) 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: Marko Kuusisto, marko.kuusisto@aaare.fi, +358 40 555 5413

Vuokralainen: Virpi Ekholm, virpi.ekholm@tampere.fi, +358 400 205 044 ja Henri Lievonen, henri.lievonen@tampere.fi, +358 41 730 5812

(b) Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen Vuokrasopimuksen muutokseen tai täydennykseen.

(c) 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.

(d) Sopimusta on mahdollista muuttaa kesken sopimuskauden, mikäli lainsäädäntö edellyttää muutoksia tähän Sopimukseen. Tällaiset mahdolliset muutokset toteutetaan siten, että ne vaikuttavat tasapuolisesti Osapuolten Sopimuksen mukaisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

(e) Osapuolet vastaavat tämän Sopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

(f) Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettävät tiedot.

23. SOVELLETTAVA LAKI

(a) Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

(b) Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Sopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

24. LIITTEET

1. Vuokrakohteen tilaluettelo
2. Vuokrakohteen vastuunjakotaulukko

25. ERIMIELISYYDET

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet, mikäli niitä ei kyetä neuvotteluteitse ratkaisemaan, ratkaisee ensimmäisenä astena Pirkanmaan käräjäoikeus.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) saman sanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle. Hyväksymme tämän Sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Tampereella 4.5.2021

Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

Tampereella 4.5.2021

M/K Tampere IV Oy

Marko Kuusisto, toimitusjohtaja

VUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus ("Sopimus") on tänään allekirjoitettu seuraavien osapuolten välillä

(a) M/K Tampere IV Oy ("Vuokranantaja")
3138634-8
Taninkatu 12, 33400 Tampere

(b) Tampereen kaupunki ("Vuokralainen")
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
0211675-2
Frenckellinaukio 2 B, PL 765, 33101 Tampere

Myöhemmin yhdessä "Osapuolet", erikseen "Osapuoli"

Osapuolet ovat neuvotelleet vuokrakohteen kaavaehtoisesta kaupasta ja vuokrauksesta. Kohteen myyjänä on tilojen nykyinen käyttäjä ja myyjä jää kohteen vuokralaiseksi tämän sopimuksen mukaisesti. Vuokralaisen tarkoituksena on luopua vuokrakohteen toimistotiloista heti kun korvaavat tilat valmistuvat Keskusvirastotalolle ja jatkaa liitteessä 3 olevalla vuokrasopimuksella teatteritilojen vuokralaisena. Korvaavien tilojen peruskorjauksen ja valmistumisen aikataulu on 2022-2025.

1. VUOKRAKOHDE

Vuokralainen vuokraa tällä Sopimuksella Vuokranantajan omistamassa rakennuksessa osoitteessa Frenckellinaukio 2, 33100 Tampere sijaitsevat toimisto- ja teatteritilat, lukuun ottamatta Juvenes Oy:lle vuokrattuja tiloja ja telelaitetiloja ("Vuokrakohde"). Vuokrattavat tilat on yksilöity Liitteessä 1.

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokrakohteen pinta-ala on noin 14.990 m².

2. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

(a) Vuokra-aika ja vuokrakohteen hallinta vuokralaisena alkaa, kun Sopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohteen omistusoikeus on siirtynyt Vuokranantajalle.

(b) Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisesti 31.7.2025 saakka. Mikäli Vuokralainen ei ilmoita viimeistään 3 kuukautta ennen määräajan loppumista päättävänsä sopimusta määräajan loppumiseen, jatkuu vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevana 6 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Tämän sopimuksen päättyessä, astuu liitteessä 3 oleva teatterin tiloja koskeva sopimus voimaan.

3. VAKUUS

Vakuutta ei aseteta.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta. Vuokralainen vastaa jäljempänä tarkemmin yksilöidyin ehdoin Vuokrakohteen kunnossa- ja ylläpidosta ja muista erikseen tässä sopimuksessa sovituista kuluista.

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 105.000,00 euroa kuukaudessa (n. 7,00 euroa/m², alv 0 % (pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen, eikä vuokranmäärä muutu, vaikka neliöiden määrä muuttuisi tarkistusmittauksessa), joka sisältää Vuokralaisen käyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Pääomavuokra sisältää kiinteistöveron. Pääomavuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

5. MUUT VUOKRALAISEN VASTUULLE KUULUVAT TOIMENPITEET

(a) Vuokrakohteen kunnossapitovastuut on yksilöity tämän Vuokrasopimuksen Liitteessä 2 Vastuunjakotaulukko. Toimistotilojen vuokrasopimuksen lyhyestä määräaikaaisuudesta johtuen Osapuolten tarkoituksena on, ettei vuokralainen tai vuokranantaja suorita vuokrakohteessa tavanomaista kunnossapitoa ylittäviä korjaustoimia. Mikäli vuokralainen katsoo, ettei tilan kunnostaminen ole jäljellä olevan vuokrakauden aikana kannattavaa, voi vuokralainen luopua ko. tiloista eikä maksa niistä tässä sopimuksessa sovittuun määräaikaaisuuden jälkeen vuokraa. Mikäli teatteritiloihin tulee kunnossapitoa ylittäviä korjaustarpeita, käynnistetään niiden osalta neuvottelu.

(b) Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokrakohteen normaalia kulumista lukuun ottamatta vähintään siinä kunnossa, missä se tämän Sopimuksen alkaessa on.

(c) Vuokralainen tekee itse Vuokrakohteen sähkөөn, lämmitykseen, veteen, jäteveteen, jätehuoltoon, kiinteistöhuoltoon, kunnossapitoon, siivoukseen sekä ulkoalueiden hoitoon liittyvät sopimukset ja vastaa niiden kustannuksista. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta ja kunnossapidosta pitämällä ne siinä tasossa kuin ne vuokrasopimuksen alkaessa olivat.

(d) Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteeseen kohdistuvan tonttivuokran osuuden kulloinkin toteutuvan määrän mukaisesti. Vuokranantaja laskuttaa tonttivuokran 14 päivän maksuehdolla, kun tieto määrästä on käytettävissä.

(e) Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteeseen kohdistuvan kiinteistön täysarvovakuutuksen osuuden kulloinkin toteutuvan määrän mukaisesti. Vuokranantaja laskuttaa vakuutuksen 14 päivän maksuehdolla, kun tieto määrästä on käytettävissä.

6. VUOKRAN TARKISTAMINEN

(a) Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7. määritellyn indeksiehdon mukaisesti.

7. VUOKRAN TARKISTUS

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään omistusoikeuden siirtymistä edeltäneen vuoden lokakuun 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 omistusoikeuden siirtymisen jälkeiselle vuodelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että jos omistusoikeus siirtyy vuonna 2021, perusindeksinä käytetään lokakuun 2020 indeksiä ja ensimmäisen kerran vuokraa tarkistetaan vuodelle 2022.

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

8. VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 2. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan hyvissä ajoin toimittaman yksilöidyn laskun mukaisesti.

Vuokralainen suorittaa muut Vuokranantajan laskuttamat erät siten kuin tässä Sopimuksessa on erikseen sovittu.

Vuokranmaksun tai muun suorituksen viivästyessä maksetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

9. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattava tila toimii pääasiallisesti toimisto- ja teatterikäytössä. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava Vuokranantajan kanssa erikseen.

10. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO

Todetaan, että Vuokralainen on Vuokrakohteen pitkäaikainen omistaja ja on omistajana vastannut Vuokrakohteen yllä- ja kunnossapidosta ja tuntee sen kunnan. Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on Sopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralaisella ei ole oikeutta esittää Vuokranantajalle Vuokrakohteen kuntoon perustuvia vaatimuksia, ellei Vuokrakohteen kunnan heikkeneminen johdu Vuokranantajasta johtuvasta syystä. Tällaisena syynä voitaisiin pitää Vuokranantajan tekemiä toimia, jotka aiheuttavat vuokrakäytössä olevien tilojen käyttöedellytysten olennaista huonontumista.

11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO

- (a) Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohdetta huolellisesti.
- (b) Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokraohtteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuuudesta, joka edellyttää korjaustoimia. Vuokranantajalla on oikeus valvoa, että korjaustoimet toteutetaan asianmukaisesti.
- (c) Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutostöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantajalla ei ole oikeutta olla antamatta 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.
- (d) Mikäli Vuokralainen laiminlyö vastuulleen kuuluvia toimia, Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää tällaiset toimet Vuokralaisen kustannuksella.
- (e) Vuokralainen on velvollinen raportoimaan säännöllisesti Vuokranantajalle Vuokraohtteen kunnosta, ylläpidosta ja olennaisista korjaustoimista.
- (f) Osapuolet järjestävät kahdesti vuodessa yhteisen katselmuksen Vuokraohtteen kunnan tarkastamiseksi ja toimenpiteiden arvioimiseksi.

12. VARTIOINTI

Vuokralainen asentaa kustannuksellaan Vuokraohtteeseen mahdollisesti tarvittavat vartiointi- ja kulunvalvontalaitteet ja vastaa laitteiden ylläpidosta.

13. LIIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

- (a) Liikemerkkien, tarrojen mainoskilpien, mainosvalojen ja vastaavien laitteiden (Kyltit) kiinnittäminen Vuokraohtteen ulkoseiniin tai muualle Vuokraohtteen 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.
- (b) Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa. 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 16 määritellyllä tavalla.

14. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

(a) Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen ja laskuttaa vakuutusmaksun Vuokralaiselta erikseen toteutuneen mukaisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

(b) Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen tai Vuokrakohteessa olevalle kolmannen omistamalle omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa Vuokralaisen vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta. 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.

(c) Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeyttämisestä aiheutuvista vahingoista.

(d) Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

15. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

(a) Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa kuin Vuokrakohteeksi oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti.

(b) Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut vuokrasopimuksen vastaiset puutteet ilman aiheutonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.

(c) Vuokralainen tyhjentää kohteen omistamansa irtaimiston osalta, loppusiivousta ei suoriteta

(d) Vuokranantaja sallii, että kohteen rakennushistorialliset esineet katselmoidaan yhdessä museon edustajan kanssa.

16. VUOKRAKOHTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus tyhjentää Vuokrakohteeksi sekä siirtää säilytettäväksi tai hävittää Vuokrakohteessa olevat tavarat Vuokralaisen kustannuksella.

17. MUUT PALVELUT

Mikäli Vuokralainen hankkii Vuokranantajalta Vuokrakohteen korjaus-, ylläpito- tai muita palveluita, Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulukorvauksen.

18. PALOSUOJELU

Vuokralaisella on korostettu velvollisuus huolehtia Vuokrakohteen paloturvallisuuteen liittyvien rakenteiden, järjestelmien ja laitteistojen (esimerkiksi palonilmaisimet; sprinklerijärjestelmät; mahdolliset ravintoloiden järjestelmät) huollosta ja ylläpidosta, niihin liittyvistä tarkastuksista sekä valmistajien edellyttämistä huolto- ja korjaustoimista.

Vuokralainen vahvistaa tuntevansa palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat sekä Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.

19. PALO-JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

20. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

(a) Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen Vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudella Vuokranantajalle.

(b) Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

(c) Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralainen vastaa suhteessa Vuokranantajaan Alivuokralaisten toimista kuin omistaan.

21. VOIMAANTULO

Tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitus sitoo Vuokranantajaa heti ja Vuokralaista asiaa koskevan viranomaispäätöksen saatua lainvoiman. Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siten kuin edellä on määritetty.

22. MUUT EHDOT

(a) 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: Marko Kuusisto, marko.kuusisto@aaare.fi, +358 40 555 5413

Vuokralainen: Virpi Ekholm, virpi.ekholm@tampere.fi, +358 400 205 044 ja Henri Lievonen, henri.lievonen@tampere.fi,+358 41 730 5812

(b) Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen Vuokrasopimuksen muutokseen tai täydennykseen.

(c) 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.

(d) Sopimusta on mahdollista muuttaa kesken sopimuskauden, mikäli lainsäädäntö tai viranomaisen määräykset edellyttävät muutoksia tähän Sopimukseen. Tällaiset mahdolliset muutokset toteutetaan siten, että ne vaikuttavat tasapuolisesti Osapuolten Sopimuksen mukaisiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

(e) Osapuolet vastaavat tämän Sopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

(f) Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettävät tiedot.

23. SOVELLETTAVA LAKI

(a) Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

(b) Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Sopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

24. LIITTEET

1. Vuokrakohteen tilaluettelo
2. Vuokrakohteen vastuunjakotaulukko
3. Teatterin vuokrasopimus

25. ERIMIELISYYDET

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet, mikäli niitä ei kyetä neuvotteluteitse ratkaisemaan, ratkaisee ensimmäisenä asteena Pirkanmaan käräjäoikeus.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) saman sanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle. Hyväksymme tämän Sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Tampereella 4.5.2021


Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

Tampereella 4.5.2021

M/K Tampere IV Oy

Marko Kuusisto, toimitusjohtaja

	Tampereen kaupunki Tampereen Tilakeskus Liikelaitos	VUOKRASOPIMUS	306/Juve
1. OSAPUOLET			
1.1 Vuokranantaja			
Tampereen kaupunki Tampereen Tilakeskus Liikelaitos, jäljempänä vuokranantaja			
Osoite	Frenckellinaukio 2 K PL 487 33101 TAMPERE	Puhelin Telefax E-mail Y-tunnus	03 56 56 6471 03 56 56 5333 [REDACTED] 0211675-2
1.2 Vuokralainen			
Juvenes-Yhtiöt Oy, jäljempänä vuokralainen			
Osoite	Hatunpään valtatie 11 33100 Tampere	Puhelin Telefax E-mail H-tunnus Y-tunnus	0207 600 330 [REDACTED] 0155602-7
2. VUOKRATTAVAT TILAT			
Rakennuksesta Frenckell 306, osoite Frenckellinaukio 2, 33100 TAMPERE sijaitsevat ravintolatilat. Ravintolasalin, kabinettien ja keittiön pinta-ala on 424 m ² Lisäksi vuokralaisen hallintaan tulee henkilökunnan sosiaalitilat ja sisäpihaa palvelevat WC-tilat ja sisäpiha. Sisäpihan käyttöalueesta on erillinen piirustus. Vuokralainen avaa rakennukseen ravintolan, jonka toimintamalli ja aukioloajat on kuvattu 24.2.2016 toimitetussa ja 24.3.2016 päivitetystä tarjouksen erittelyssä sekä 25.1.2016 päivätystä tarjouksessa. Vuokratarjouksessa 25.1.2016 mainitut kumppanit tapahtumien tuottamisessa ja rakentamisessa ovat Tampereen Kulttuurikamara Oy ja Oy Aku's Factory Ltd. Tapahtumatoiminta ravintolassa ja tapahtumapihalla järjestetään tarjouksen ja esittelyn mukaisesti. (Tarjous 25.1.2016 ja tarjousesittely 24.3.2016 liitteenä)			
3. VUOKRA-AIKA			
Vuokra-aika alkaa 1.6.2016. Vuokra-aika on viisi (5) vuotta. Tämän jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, ellei sitä irtisanota kuutta (6) kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Kiinteän sopimuskauden jälkeen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta molemmin puolin. Mikäli vuokralaisella on tilojen käyttöön liittyviä sopimuksia sopimuksen päättymisajan jälkeen, turvataan sopimusosapuolelle tilaisuuden järjestämismahdollisuus. Kiinteän vuokra-ajan aikana tarkistetaan vuosittain, onko toiminta sopimuksen mukaista tai pitääkö toiminnan sisältöä muuttaa. Tarkastelu tehdään maaliskuussa.			
4. SOPIMUSVAKUUS			
Sopimuksen voimaantulo edellyttää, että vuokralainen hankkii kustannuksellaan ja antaa vuokranantajalle ennen vuokrakauden alkamista vuokranantajan hyväksymän 10.000 euron suuruisen sopimusvakuuden kaikkien tästä vuokrasopimuksesta tai sen muutoksista johtuvien velvoitteiden (mm. vuokra, LVIS-maksut, viivästyskorot) täyttämistä sopimuksen edellyttämällä tavalla ja aikana.			
Vuokralainen on velvollinen pitämään kustannuksellaan vuokranantajalle antamansa sopimusvakuuden täysimääräisenä voimassa jatkuvasti. Vuokranantaja ei maksa korkoa vakuudelle.			
5. VUOKRAN MÄÄRÄ			
Perusvuokra on 1696,00 euroa kuukaudessa sekä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Lisäksi vuokralainen maksaa liikevaihtosidonnaista vuokraa, joka on			

	<p>6 % Juvenes-Yhtiöt Oy:n Frenckellin arvonlisäverottomasta myynnistä lisättyinä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla.</p> <p>Vuokralainen ilmoittaa liikevaihtonsa kirjanpitonsa mukaisesti kuukausittain seuraavan kuukauden aikana vuokranantajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Vuokranantaja laskuttaa liikevaihtosidonnaisen osan seuraavan kuukauden perusvuokran laskutuksen kanssa.</p> <p>Mikäli vuokralainen ei tee ilmoitusta, on vuokranantajalla oikeus pyytää tiedot vuokralaisen kirjanpitäjältä. Tämän sopimuksen allekirjoituksella vuokralainen antaa kirjanpitäjälleen suostumuksen tietojen luovuttamiseen vuokranantajalle.</p>
6. VUOKRAN KOROTUS	
	Perusvuokran määrää korotetaan jäljempänä kohdassa 9 mainitun indeksiehdon mukaisesti.
	Mikäli vuokranantajan kustannukset valtiovallan, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteistä johtuen nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.
7. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ	
	Vuokra ja siihen liittyvät maksut on suoritettava kuukausittain kohdan 5 mukaisesti.
8. KORKO	
	Korkolain mukainen.
9. VUOKRAN INDEKSIEHTO	
	Voimassa olevan annetun lain mukaisesti edellä mainittu vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutoksiin. Perusvuokra tarkistetaan vuosittain 1.1, jolloin vertauslukuna käytetään edellisen lokakuun indeksilukua siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2017, jolloin verrataan lokakuun 2016 indeksipistelukua lokakuun 2015 vastaavaan. Indeksien alenemista ei oteta huomioon. Siitä lähtien, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön, vuokra on ensimmäiseen tarkistusajankohtaan asti kohdassa 5 sanotun suuruinen.
10. VUOKRATILAN KÄYTTÖTARKOITUS	
	Vuokrattavaa tilaa käytetään ravintola- ja tapahtumatilana tarjousliitteen mukaisesti.
11. JÄTTEET	
	Vuokralaisella on oikeus toimittaa konttorijätteensä vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Näiden jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa vuokranantaja, joka perii tästä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralainen vastaa muusta jätteestä kustannuksellaan.
12. VARTIOINTI	
	Kiinteistössä voidaan suorittaa vuokranantajan hankkimaa vartiointia ja kulunvalvontaa. Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta muuttaa, poistaa tai lisätä alueen vartiointia ja kulunvalvontaa. Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokratilansa vartioinnista ja valvonnasta.
13. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO	
	Vuokranantaja luovuttaa tilan siinä kunnossa, kun se on sopimuksen tekohetkellä. Vuokralainen tekee tiloihin tarjouksessa ja tarjouksen esittelyssä olleet muutokset.
14. LIIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN	
	Vuokralainen saa vuokranantajan luvulla ja valtuutuksen saatuaan kiinnittää liikemerkkejä tms. rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin alueella. Vuokralaisen on saatava ennen merkkiä kiinnittämistä myös rakennusvalvonnan ao. lupa. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen välittömästi poistamaan kiinnittämänsä liikemerkit uhalla, että vuokranantaja poistaa ne vuokralaisen kustannuksella, jolloin vuokranantaja saa menetellä näiden liikemerkkien suhteen samalla tavalla kuin jäljempänä kohdassa 22 on mainittu.
15. VUOKRATUN TILAN HOITO	
	Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja ylläpitämään sen

	kuntoa eikä saa suorittaa siellä muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa vuokraamansa huoneiston ja tilan ja siellä käyttämiensä sekä tilaan itse asentamiensa laitteiden ja rakenteiden kunnosta ja kunnossapidosta. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.
	Vuokralainen vastaa hänen luvallaan huoneistossa olevan henkilön tahallaan tai tuottamuksesta huoneistolle aiheuttamasta vahingosta.
	Lain liikehuoneiston vuokrauksesta 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteista ja myös jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.
	Tavaroiden säilytys käytävillä, auloissa yms. yhteisissä tiloissa sekä rakennuksen läheisyydessä on kielletty ilman erillistä sopimusta.
	Sopimukseen ei sisälly pysäköintipaikkoja.

16. KULKU VUOKRATILAAN

	Vuokralainen saa käyttää ainoastaan vuokranantajan ilmoittamia kulkureittejä vuokratilaan. Vuokralainen hyväksyy vuokranantajan ilmoittamat muut pysäköinti ja kulunvalvontajärjestelyt ja muut vastaavat kiinteistöjä koskevat vuokranantajan kulloinkin antamat järjestysmääräykset ja yleiset järjestysmääräykset ja vuokralainen sitoutuu noudattamaan niitä.
--	---

17. LVIS YMS. LAITTEIDEN HUOLTO

	Vuokranantaja vastaa vain kiinteistöön itse asentamistaan LVIS-järjestelmistä.
	Vuokranantajalla on oikeus päästä huoltamaan vuokratiloissa olevat sähkö-, lämmitys-, ym. laitteet ja muutoinkin menetellä kuten laissa liikehuoneiston vuokrauksesta on määrätty.

18. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

	Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen palovakuuttamisesta, mutta ei ole vastuussa vuokratuissa tiloissa olevasta vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudesta, joiden vakuuttamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.
	Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi-, viemäri- ja sähkö- tai lämpölaiteissa tapahtuvat häiriöt ja tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkeistä aiheutuvia vahinkoja.
	Vuokranantaja ei vastaa sähkön, veden jäteveden, paineilman, lämmön eikä lämpimän veden jakelussa tai verkostossa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista tai puutteellisuuksista tai niitä aiheuttavista vahingoista.

19. KULJETUKSET

	Vuokralainen saa järjestää tavaroidensa päivittäisen kuljetuksen siten, että se ei aiheuta tarpeetonta haittaa muille alueella.
--	---

20. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTOKIELTO



	Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratiloja tai niiden osaa toiselle.
--	--

21. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

	Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päätyttyä luovuttamaan tilat siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta.
--	---

22. TILAN TYHJENNYS VUOKRASUHTTEEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS	
	Mikäli vuokralaiselta jää vuokrasuhteen päättyessä, laissa liikehuoneiston vuokrauksesta määriteltyyn muuttoajan jälkeen, vuokrattuun tilaan kalusteita tms. laitteita ja tavaroita tai rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin kyseisen kiinteistön alueella, on vuokranantajalla oikeus:
	<ul style="list-style-type: none"> - tarvittaessa murtaa lukko - tyhjentää huone ja siirtää tavarat toiseen paikkaan - myydä mahdolliset myytävissä olevat tavarat haluamallaan tavalla ja aikana sekä muiden tavaroiden suhteen menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokralainen on velvollinen säilyttämään erotettavissa olevan mahdollisen kolmannelle kuuluvan omaisuuden - oikeus kuitata myynnistä saatavilla tuloilla vuokratästejä, siivous ja tyhjennyskuluja - mahdollinen ylijäävä rahasumma talletetaan ko. vuokralaisen tilille - velvollisuus esittää vuokralaiselle selvitys edellä esitetystä menettelystä.
23. KUITTAUS	Vuokranantaja on oikeutettu kuittaamaan tähän sopimukseen perustuvaa saatavaansa vuokralaiselle maksettavaa velkaansa vastaan.
	Vuokranantajalla on oikeus päättää, mitä vuokralaiselta olevia saatavia se kuittaa maksetuksi, ellei kuittauksella voida kattaa koko vuokranantajan saatavan määrän.
24. SÄHKÖN MITTAUS JA LASKUTUS	
	Sähkö laskutetaan takamittauksen perusteella. Vuokranantaja on asentanut ravintolan ja pihan sähkönkäyttöä mittaavat takamittarit
25. SÄHKÖLAITTEIDEN HUOLTO JA LAMPPUJEN VAIHTO	
	Vuokralainen vaihtaa itse kustannuksellaan vuokraamissaan tiloissa loisteputket yms. lamput.
26. MAKSU VEDESTÄ JA JÄTEVEDESTÄ	
	Vesi ja jätevesi laskutetaan kuukausittain vuokranmaksun yhteydessä. Vuokranantaja on asentanut ravintolan vedenkäyttöä mittaavan takamittarin.
27. VEDEN, JÄTEVEDEN JA SÄHKÖN HINTOJEN MUUTOKSET	
	Vuokranantaja on oikeutettu korottamaan veden, jäteveden ja sähkön hintoja Tampereen kaupungin vesi- ja sähkölaitoksen tariffikorotusten mukaisesti. Korotus toteutetaan Tampereen kaupungin ao. laitoksen ilmoittaman korotuksen voimaantulopäivän mukaisesti.
28. VUOKRATILOJEN LÄMMITYS	
	Lämpö sisältyy vuokraan.
29. ULKOALUEIDEN HOITO	
	Vuokranantaja vastaa rakennuksen ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta palvelukuvauksen mukaisesti.
30. MUUT PALVELUT	
	Muista kuin vuokrasopimuksessa mainituista vuokranantajalta pyydytyistä palveluista suorittaa vuokralainen vuokranantajalle tämän kulloinkin vahvistaman palkkion ja kulujen korvauksen.
31. SOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN	
	Tämä sopimus sitoo Juvenes-Yhtiöt Oy:tä heti, mutta kaupunkia lopullisesti vasta sen jälkeen, kun vuokralaisen valintaa koskeva kaupungin päätös on saanut lainvoiman. Sen varalta, ettei päätös saavuttaisi lainvoimaa ja vuokrasopimus raukeaisi, todetaan, ettei kummallakaan osapuolella ole vaatimuksia toisiaan kohtaan vuokrasopimuksen raukeamisen johdosta. Mikäli sopimusaikana vuokralaisen toiminta ei vastaa vuokrasopimuksen liitteenä

	olevaa liiketoimintasuunnitelmaa eikä liiketoiminnan sisällöstä päästä sopimukseen, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus. Mikäli vuokranantaja purkaa vuokrasopimuksen vuokralaisesta johtumattomista syistä, on vuokralaisella oikeus saada korvaus tekemistään investoinneista. Korvaussummaa laskettaessa vuokralaisen tulee esittää tositteet investoinneistaan. Investoinnin kuoletusajaksi lasketaan viisi vuotta.
32. PALOSUOJELU	Vuokranantaja on osoittanut vuokralaiselle poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat ja antanut rakennuksen palosuojelua koskevat määräykset. Vuokrattavien tilojen alkusammutuskaluston hankinnasta ja huollosta vastaa vuokralainen.
33. VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN	Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten ja vuokranantajan antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä sekä osallistua pelastussuunnitelman laadintaan ja ylläpitoon.
34. VUOKRANANTAJAN OIKEUS SIIRTÄÄ SOPIMUS	Vuokranantaja voi siirtää vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle.

35. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA	
	Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.
	Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä.
	Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.
	Tampereella 29.3.2016
Vuokranantaja	Tampereen kaupunki Tampereen Tilakeskus Liikelaitos
	
	Virpi Ekholm toimitusjohtaja
Vuokralainen	Juvenes-Yhtiöt Oy
	
	Pekka Märkkula toimitusjohtaja

Liitteet

Vuokraustarjous
tarjouksen esittely
piirustukset
vastuujakotaulukko

Frenckell -ravintola ja tapahtumapiha

24.3.2016

Liite sopimukseen

Juvenes-Yhtiöt Oy

Tyypilliset viikot talvella ja kesällä

Frenckell

Aukiolo:

ma-pe

7.30-20.00

la

lounas ja/tai tilaisuuksia ja tapahtumia

su

SULJETTU (Auki kysynnän / tapahtumien mukaan)

MA	TI	KE	TO	PE	LA	SU
Bakery Cafe	Bakery Cafe	Bakery Cafe	Bakery Cafe	Bakery Cafe	Lounas ja/tai Yksityis- tilaisuuksia ja Tapahtumia	Tilaus- ravintola Ryhmille ja tapahtumille
Talvilounas	Talvilounas	Talvilounas	Talvilounas	Talvilounas		
À la carte	À la carte	À la carte	À la carte	À la carte		

Juvenes

Frenckell

Aukiolo:

ma-pe

09.00-21.00

la

lounas ja/tai tilaisuuksia ja tapahtumia

su

SULJETTU (Brunssi kysynnän / tapahtumien mukaan)

tyypillinen kesäviikko
ravintolassa

Linnan terassi avoimna ravintolan aukiolon mukaan

MA

TI

KE

TO

PE

LA

SU

Bakery Cafe	Bakery Cafe	Bakery Cafe	Bakery Cafe	Bakery Cafe	Lounas ja/tai Yksityis- tilaisuuksia ja Tapahtumia	Tilaus- ravintola Ryhmille ja tapahtumille
Kesälounas	Kesälounas	Kesälounas	Kesälounas	Kesälounas		
À la carte	À la carte	À la carte	À la carte	À la carte		

Juvenes

PALVELUKUVAUS

Fröncckellin ravintolatilat ja sisäpiha

VASTUU- TAHO	
ASIAKAS	TILAKESKUS KIINTEISTÖNPII

- vastuutaho = tehtävän tai hankinnan organisoija ja maksaja
- Huoltotyöt sisältävät tarvikkeet ellei toisin sovita
 - Kunnossapitotyöt ja erilliset hankinnat suoritetaan tarvehankinnan mukaan
 - Asiakkaan tekemiin hankintoihin ja muutostöihin tarvitaan tilakeskuksen kiinteistönpidon lupa
 - Tilakeskus voi käyttää töiden suorittamiseen ulkopuolisia urakoitsijoita hankinnan mukaan
 - Investointihankkeissa hankintarajat käsitellään erikseen
 - Kunnossapitovastuu on hankinnan suorittajalla, ellei toisin sovittu

RAKENNUKSEEN LIITTYVÄ VASTUUNJAKO 1.6.2016 ALKAEN (versio 5.4.2016_HK)

YLEISET TEHTÄVÄT

avainten hallinta	X	Tilakeskus: Tilapalvelut
havaituista vioista ja ongelmista ilmoittaminen	X	
huoltomiehen huoltokäynti (kiinteistötekniikka)	X	huoltomies käy kohteessa vähintään kerran viikossa ja tarvittaessa useammin
kiinteistön yleisen järjestyksen valvonta	X	Vuokrattujen tilojen osalta
pelastussuunnitelman laatiminen	X	Koko kiinteistön suunnitelman päivitysvastuu TIKE:llä, ravintolan osuus vuokratilaisella.
urakoitsijoiden opastaminen ja avustaminen	X	X
viranomaisien opastaminen ja avustaminen	X	X
yhäteisten ja teknisten tilojen puhtaanapito	X	X

PÄIVYSTYSAIKAISET TEHTÄVÄT

huoltomiehen normaalin työajan ulkopuolella tehtävät vikakorjaukset	X	päivystäjä poistaa kiinteistöä tai ihmisiä uhkaavan vaaran ja minimoi vahingot sekä varmistaa ettei viankorjaukset
ikkuna- ja ovilasien paikkaus	X	vartiointitilike hoitaa
LVI-hälytysten kuitaus ja häiriötilan poistaminen	X	päivystäjä poistaa kiinteistöä tai ihmisiä uhkaavan vaaran ja minimoi vahingot

LÄMMITYS-, VESI- JA ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT

erotuskaivojen tyhjennys	X	Sisäpihalla olevan rasvanerotuskaivon tyhjentää Tampereen Vesi sopimuksen mukaan
järjestelmään liittyvien laitteiden säätö, huolto ja kunnossapito	X	
lämmityspattereiden ilmaus	X	

SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

frainmistoön liittyvä sähkötyö	X		
kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset	X	X	
lamppujen vaihto	X		
lamppujen vaihto korkeisiin tiloihin	X		
lamppujen vaihto ulkovalaisimiin		X	Sisäpihan valaisimet
merkkilamppujen vaihto	X	X	kiinteistötekniisiin laitteisiin (ei kuitenkaan keittiölaitteisiin)
sähkökalusteiden peitelevyjien vaihto	X	X	peitelevyit saa vaihtaa vain työhön perehtynyt henkilö
sähkökalusteiden vaihto	X	X	
valaisimet, kiinteät	X	X	Tilakeskus vastaa vain itse asentamistaan valaisimista

ERITYISLAITTEET

aiannäyttöjärjestelmät (keskuskello)		X	kesä/talvikaikamutokset hoitaa huolto
alkusammutuskalusto, käsisammuttimet ja sammutuspeitteet	X		lisäksi määräysten mukaisesta tarkastuksista huolehtiminen
alkusammutuskalusto, paloposit		X	
antenniverkko		X	lisäpisteet tilauksesta tilaajan rahoituksella
antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet, myös digisovittimet	X		
ATK-laitteet	X		tulostimet, serverit, mikrot yms.
ATK-verkko		X	lisäpisteet asiakas
AV-järjestelmien verkko	X	X	muutostyöt sovitaan erikseen
AV-laitteet	X		äänentoisto, video, dataprojektori, piirtoheittimet yms.
henkilörekisterin ylläpito (mm. tallentava kameravalvonta)		X	koko kiinteistön osalta
jäähdytyslaitteet, irralliset	X		vaatii tilke:n hyväksynnän
kameravalvontaverkko		X	Valvontakameroiden hankinta- ja ylläpitovastuu asiakkaalla
kiinteistöautomaatiojärjestelmä		X	
kulunvalvontalaitteet		X	
kulunvalvontalaitteiden ohjelmointi ja lisäavaimet	X		
kulunvalvontalaitteiden verkko		X	
murtohälytinlaitteistot		X	hälytyksen siirto voimassaolevan sopimuksen mukaisesti
paloilmoitinjärjestelmä		X	
paloilmoittimen hoito		X	yhteyskokeilu 1 x kk
paloilmoittimien määräaikaistarkastukset		X	määräysten mukaisesti
puhelinverkko tukiasemineen		X	lisäpisteet eri rahoituksella
savunpoistojärjestelmien koestus		X	
savunpoistojärjestelmät		X	
sähköiset lukituslaitteet		X	oviympäristö
sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset	X	X	esim. paloilmoittimet ja kiinteistön sähköjärjestelmät

turvavalo keskusten koestus		X	tehdään erillisen ohjeen mukaan
turvavalo keskukset		X	
valkokankaat	X		investointihankkeissa tilke hankkii kiinteästi asennettavat
siirtoseinät		X	Tilakeskuksen hankkimat

KEITTIÖLAITTEET

apukalusteet	X		
esipesu- ja purkauspyödyt, kuljetinradat	X		
esipesusuihkut	X		
keittilaitteet, KAIKKI	X		
tarjoilulinjat	X		
vedenjakelin	X		

RAKENNUS, KALUSTEET JA VARUSTEET

home- ja kosteusvaurioiden tarkkailu ja niistä ilmoittaminen	X	X	
irtokalusteet	X		
kalhittimet	X		
kiinteistöopasteet, rakennuksen ulkopuoliset (osoite)		X	asiakkaan liiketoimintaan liittyvät hankkii ja ylläpitää asiakas itse
kiinteistöopasteet, sisäpuoliset	X		asiakas huolehtii itse mm. oviin ja käytäviin tulevista kyteistä
lukituslaitteet ja ovipumput		X	
lukkojen sarjoitus	X	X	huolimattomuuden aiheuttamat sarjoitustyöt maksaa aiheuttanut toimiala
poistumistieopasteet yms. turvaopasteet		X	toimintaan liittyvät erityisopasteet asiakkaan vastuulla
pukukaapit	X		vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevat
rullaverhot	X		
saranoiden ja lukkojen voitelu		X	

SIIVOUS

ylläpitösivous ja perussivous	X		
ikkunoiden pesu	X		
saippuan ja saniteettipaperien hankinta	X		

ULKOKALUEISIIN LIITTYVÄ VASTUUNJAKO

JÄTEHUOLTO				
astiamuutokset			X	
biojäteastian pesu			X	jätehuoltoyhtiö
jätealueen puhdistus			X	asiakas huolehtii ettei käytävälle jää tavaroita.
jätehuollon järjestäminen			X	eri jätelajien keräys tarveharkinnan mukaan
jätehuotokaluston kunnon ja toimivuuden tarkastus			X	
lasipullot ja muut erityiset ravintolatorjuntaan liittyvät ongelmajätehuollon järjestäminen			X	normaaleille konttorijätteille astiat kiinteistön puolesta
rasvakaivon tyhjentäminen			X	mm.loisteputket, akut, paristot yms. sekä ravintolarasvat
tapahumakokertainen jätehuolto		X		sisäpihalla olevan rasvakaivon tyhjentämisen hoitaa Tampereen Vesi automaattisesti

SADEVESIJÄRJESTELMÄT

sadevesikaivojen hiekkapesien tyhjennys			X	
sadevesikaivojen sulattaminen			X	

ULKOKALUEIDEN PUHTAANAPITO

kevätsiivous			X	mm. hiekoitushiekan poisto päälystetyiltä alueilta
roskien poisto virka-aikana			X	
roskien poisto vilkonloppuisin ja tapahtumien aikana		X		
sisäpihnan kiveytyksen pesu		X		Esim. eläinten ja ihmisten jätökset asiakkaan vastuulla.
syyssiivous			X	Puiden lehdet yms.

VIHERTYÖT

istutusten hoito (olemassa olevat)			X	
nummikon hoito			X	

LUMITYÖT JA LIIUKKAUDENTORJUNTA

liukkauden torjunta hiekoittamalla (virka-aikana)			X	
liukkauden torjunta hiekoittamalla (vilkonloppuisin)		X		
lumityöt (virka-aikana)			X	
lumityöt (vilkonloppuisin)		X		
lumen puhtaaksiavaaran toteaminen ja siitä edelleen ilmoittaminen		X	X	

PIHAKALUSTEIDEN HOITO



roska- ja tuhka-asiat (nykyiset kiinteät asiat)		X	astioiden kunnossapito ja uusinta
roska- ja tuhka-astioiden tyhjennys (nykyiset asiat)		X	Virka-ajan ulkopuolella, tapahtumien aikana ja tapahtumien jälkeen asiakas huolehtii tyhjennyksestä

A5.010430MHä

VUOKRASOPIMUS

FRENKKELI

1. Vuokranantaja	Nimi/Osoite Tampereen kaupunki, Tilakeskus PL 487 33101 TAMPERE		LY- tai henk.tunnus 0211675-2	K.rekn.nro
	Yhteyshenkilö Anne Karinen		Puhelin 03-314611 03-31466571	Fax 03-31466475
	Vuokranantaja on <input checked="" type="checkbox"/> ei ole <input type="checkbox"/> arvonlisäverollinen tästä kohteesta.			Alv.rek
	Vuokranmaksutili ---			
2. Vuokralainen	Nimi Unibase Oy TELIASONEICA OY 1.1.2007 A. Ue		LY-tunnus 1554428-9	Kaupparek.nro 770.305
	Osoite PL 46 00621 HELSINKI	Laskutusosoite PL 46 00621 HELSINKI		
	Yhteyshenkilö Unibase Oy Marko Hänninen PL 777 (Sorinkatu 9) 33101 TAMPERE		Puhelin [REDACTED]	
3. Vuokraus-Kohde	Osoite Puutarhakatu 2 33100 TAMPERE		Sijaintikunta Tampere	
	Käyttötarkoitus Telelaitetila		Yhteispinta-ala huoneistoalana n. 20 m ²	
	Kohde käsittää seuraavat tilat Oheisen liitteen mukainen laitetila ja tarvittavat antennipaikat.			
4. Vuokra-aika	Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa alkaen 1.1.2001.			
	Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti.			
5. Vuokra	Vuokra mk/v (numeroin) 5000 mk		Vuokra mk/v (kirjaimin) Viisituhatta markkaa	
	Vuokran määrä ja erääntyminen Vuokra on 5000 markkaa vuodessa (ei sisällä arvonlisäveroa). Vuokra maksetaan vuosittain vuokranantajan esittämää laskua vastaan kunkin vuoden 30.6 mennessä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.			
6. Energia	Vuokran maksuajankohta Vuokralainen maksaa kuluttamansa sähkön kerran vuodessa, alamittarin mittarilukeman perusteella tehtyä laskua vastaan 21 vrk:n maksuajalla. Arvonlisäveron määrä on merkittävä laskuun.			
7. Laitteiden asennukset ja sähköliittymä	Vuokralaisella on oikeus asentaa kiinteistön katolle ja julkisivulle tarvitsemansa antennit ja vaadittavat kaapeloinnit antenneilta tukiasemalaitteille. Jatkoxyhteyttä varten vuokralaisella on oikeus asentaa linkkiyhteys tai kaapeli kadulta kiinteistöön ja edelleen tukiasemalle. Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan tehdä käyttöönottoon liittyvät rakennus- tekniset-, ilmanvaihto/jäähdytys-, sekä sähkötyöt.			
8. Kulkuoikeus	Vuokralaisella on oikeus kulkea laitetilaan sovittuaan asiasta vuokranantajan kanssa.			
9. Sopimuksen päättymisen seuraukset	Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen poistaa laitteensa kiinteistöstä ja siivoaa vuokraohteen.			

10. Vahingonkorvaus	Vuokralainen on vastuussa tuottamuksella aiheuttamistaan vuokranantajan osoittamista välittömistä vahingoista, joita ei ole kohtuudella voinut ennakoida. Vuokralainen ei ole vastuussa välillisistä vahingoista, kuten liikevaihdon tai tuotannon vähentymisestä tai keskeytymisestä, saamatta jääneestä voitosta tai muusta vastaavan kaltaisesta vaikeasti ennakoitavasta vahingosta.
11. Vaaraa tai häiriötä aiheuttava työ	Vuokra-alueen läheisyydessä tulee noudattaa erityistä varovaisuutta, jotta vuokrakohteen toiminta säilyy häiriöttömänä ja toiminnasta ei aiheudu vaaraa laitetilalle. Vuokranantaja kiinnittää erityistä huomioita, ettei vuokrakohteen läheisyydessä säilytetä vaaraa aiheuttavia esineitä.
12. Muutostyöt	Vuokralainen saa suorittaa vuokrakohteella muutos tai parannustöitä tarpeen niin vaatiessa. Toimenpiteistä on saatava lupa vuokranantajalta. Vuokralainen vastaa edellä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.
13. Sopimuksen siirto	Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle ilman vuokranantajan suostumusta. Siirrosta on ilmoitettava vuokranantajalle.
14. Alivuokraus ja hallinnan siirto	Vuokralaisella on oikeus edelleen vuokrata vuokrakohtetta osittain tai kokonaan, luovuttaa vuokraoikeuden hallinta osittain tai kokonaan kolmannelle tai vuokrata laitetilaa kolmannelle. Edellä mainitut tilanteet eivät vähennä tai poista tämän sopimuksen perusteella vuokralaiselle kuuluvia vastuita. Vuokralainen vastaa edellä mainituissa tilanteissa kolmannen toimenpiteistä kuin omistaan.
15. Oikeus käyttää alihankkijoita	Vuokralaisella on oikeus käyttää sopimuksen mukaisten velvollisuuksien toteuttamisessa alihankkijoita. Vuokralainen vastaa alihankkijoiden töistä kuin omistaan.
16. Säädökset ja määräykset	Vuokralainen ja vuokranantaja noudattavat kaikessa toiminnassaan säädettyjä lakeja, asetuksia sekä viranomaisten määräyksiä ja päätöksiä.
17. Muut ehdot	
18. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus	<p>Tämä sopimus korvaa Tampereen kaupungin tilakeskuksen ja Telecom Finland Oy:n välisen 16.11.1995 allekirjoitetun vuokrasopimuksen, jonka kohteena on ollut tontilla nro 5/7/II sijaitsevan teknillisen virastotalon Kirkkokadun puoleisen osan ullakotila noin 24 m².</p> <p>Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.</p> <p>Tampere <u>2.5</u>.2001 Tampere <u>7.5</u>.2001</p> <p>Tampereen kaupunki Tilakeskus  Tiikka Ojala Tilakeskuksen johtaja</p> <p>Unibase Oy:n puolesta  Marko Hänninen aluepäällikkö</p>

Lilteet	Laitesijoittelupiirros
---------	------------------------