

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

KAUPIN JOHTOKESKUS, 3196-FTO-24

1. OSAPUOLET

1.1. VUOKRANANTAJA

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

1.2. VUOKRALAINEN

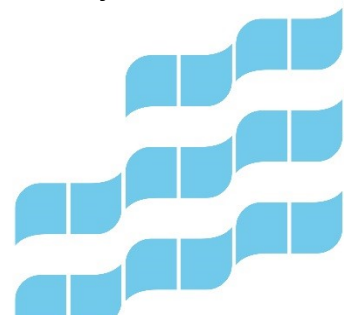
Fintraffic Tie Oy, jäljempänä vuokralainen
y-tunnus 2945247-3
Palkkatilanportti 1
00240 HELSINKI
Yhteyshenkilö yksikönpäällikkö Eero Sauramäki

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Kaupin johtokeskus, osoitteessa Kaupinpuistonkatu 30, 33500 Tampere (rak.nro 3196) liitteenä 2 olevan tilaluettelon mukaiset tilat. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 492,4 m². Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-ala perusteinen. Vuokrakohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä.

Fintraffic Tie Oy käyttää tiloja lähinnä tieliikenteen valvontakeskuksena ja toimistotiloina. Mikäli tilaa on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Kaupin johtokeskuksessa on Fintraffic Tie Oy:n lisäksi vuokralaisena Pirkanmaan hyvinvointialue/Pirkanmaan Pelastuslaitos, jonka edustaja



toimii kohteen ensisijaisena yhteyshenkilönä. Johtokeskukseen, lähinnä pelastuslaitoksen tiloihin, on sijoittunut Pirkanmaan sairaanhoitopiirin ensihoidon toimintoja.

Vuokranantajan vuokralle anto-oikeus pohjautuu kiinteistön omistamiseen. Vuokranantaja ei voi siirtää sopimusta vuokralaista kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokraoikeuttaan, vuokrauskohdetta tai sen osaa toiselle.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneet välittömät vahingot.

3. VUOKRA-AIKA

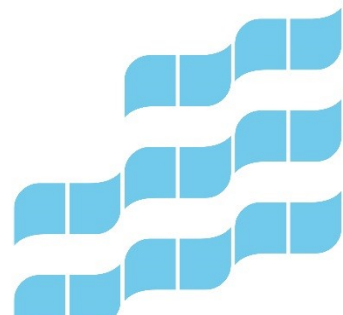
Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.11.2024 ja ovat toistaiseksi voimassa, molemminpuolisella 12 kk irtisanomisajalla.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ JA SEN MAKSUAIKA

Vuokrakohteen pääomavuokra on 1.11.2024 alkaen 6 625,75 euroa kuukaudessa (13,65 €/htm²/kk) ja tonttivuokra 588,80 euroa kuukaudessa (1,21 €/htm²/kk). Pääomavuokran ja tonttivuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, jonka sisältö ja suuruus on esitelty sopimuksen kohdassa "Kohteen ylläpito". Vuokraan lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä. Vuokralainen ei suorita sopimusvakuutta.

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

Vuokralainen suorittaa vuokran kuukausittain etukäteen vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.



5. VUOKRAN TARKISTUS

Pääomavuokra ja tonttivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2024 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuoden 2024 ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2025.

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

6. KOHTEEN YLLÄPITO

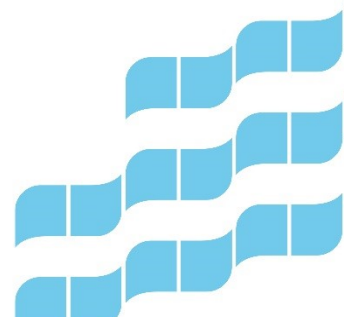
Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa, jota vastaan vuokranantaja järjestää kohteeseen ylläpitopalveluita. 1.11.2024 alkaen ylläpitovuokran arviolaskutus on 3 921,49 euroa kuukaudessa (8,08 €/htm²/kk). Ylläpitovuokraan lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä. Kohteen käyttäjän tarpeet ja toiveet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan ylläpitopalveluiden suunnittelussa ja mikäli tarpeilla on kustannusvaikutus, lisätään ne vuokraan.

Ylläpitovuokra sisältää mm. normaalin jätehuollon sisältäen biojätteen, huollon ja kunnossapidon sekä ulkoalueiden hoidon. Ylläpitovuokra sisältää vuokrakohteen lämmityksen-, sähkön- ja veden kulutuksen. Siivouksen vuokralainen hankkii itse omalla kustannuksellaan.

Ylläpitovuokra määräytyy kohteen toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti ja jakautuu pääasiassa vuokralaisten vuokrasopimuksessa olevan pinta-alan suhteessa koko kohteen vuokrattavissa olevaan pinta-alaan.

Ylläpitovuokra maksetaan arvion perusteella, jota tarkennetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Arviossa huomioidaan edellisen vuoden ylläpitovuokrien ali- tai ylijäämät. Niissä vuokranosissa, joissa jokin kulutus on erillimitattu (esim. sähkö tai vesi) tai sitä voidaan yksilöivästi seurata tai todentaa, vuokralaisen arvioveloitusta tarkennetaan mitatulla kulutustiedolla ja tarkennus huomioidaan seuraavan vuoden arviolaskutuksessa.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omaan toimintaansa liittyvistä kustannuksista, sekä vuokraamiensa tilojen sekä niitä yksinomaan



palvelevien laitteiden kustannuksista. Tällaisia ovat esimerkiksi valomainosten ja vastaavien laitteiden sähkönkulutus sekä sellaisen jätteen jätehuolto, joka poikkeaa tavanomaisesta toimistojätteestä.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokratuissa tiloissa olevien valaisimien lamppujen vaihdosta, vuokra-aikana särkyneiden valaisimien korjaamisesta sekä sisustukseen liittyvistä korjauksista ja muutoksista.

Vuokralainen järjestää ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä puhelinkeskuksista ja –koneista sekä vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti.

7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus suorittaa hallitsemisensa tiloissa muutostöitä vain vuokranantajan kirjallisella suostumuksella ja vuokranantajan tarkistaman ja hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

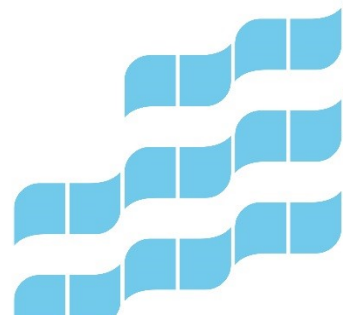
Vuokralainen on velvollinen purkamaan muutostyöt ja saattamaan tilat alkuperäiseen kuntoonsa vuokrakauden päättyessä, elleivät osapuolet toisin sovi. Muutostöiden kustannuksista, mukaan lukien rakennuskustannukset ja purkukustannukset, vastaa vuokralainen.

Mikäli muutostyöt jäävät kohteeseen vuokrakauden päättyessä yhteisestä sopimuksesta, vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta suorittamistaan muutostöistä vuokrasuhteen päättyessä.

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

8. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

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



9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokraohteessa olevasta palveluntuottajan tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

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

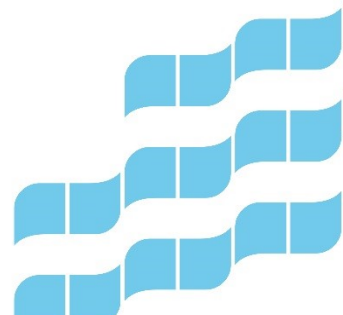
Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkeväkälästä tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista, ellei vahinko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

Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen toiminnallaan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa vuokraohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksesta tai laiminlyönnistä johtuen aiheutuvista välittömistä vahingoista. Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle vuokrattuja tiloja kohdanneesta vahingosta.

Vuokralainen on täysimääräisesti vahingonkorvausvastuussa aiheuttamistaan välittömistä vahingoista.

10. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on kustannuksellaan asianmukaisesti poistettava vuokraohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna



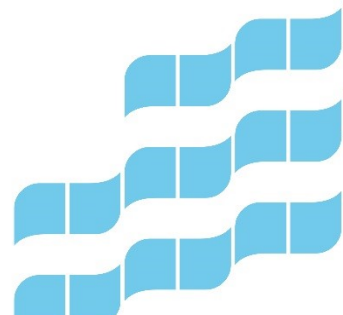
vuokranantajan vapaaseen hallintaan sekä palautettava kaikki kiinteistöön ja vuokratiloihin annetut avaimet/kulkukortit.

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

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

11. MUUT EHDOT

- Vuokralaisen tavarantoimitus- ja huoltoajo tulee suorittaa osoitetuilla kulkureiteillä, eikä se saa aiheuttaa häiriötä muulle toiminnalle. Kulkureitit huomioidaan ulkoalueiden hoidossa
- Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan ongelmajätteidensä asianmukaisesta kierrätyksestä
- Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista ja -sitoumuksista ja myötävaikuttaa mm. energiakulutuksen ja jätehuollon seurannan sekä raportoinnin kehittämisessä ja toteuttamisessa, sekä edesauttaa toiminnallaan ympäristötavoitteiden saavuttamisessa
- Vuokralainen voi kiinnittää mainoskilpiä ja -laitteita vuokranantajan kirjallisella luvalla
- Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevista vuokraohteen avaimista ja kulkuoikeuksista sekä niiden katoamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista. Vuokralaisen tulee säilyttää luovutettuja avaimia ja kulkuoikeuksia huolellisesti ja palauttaa kaikki avaimet ja kulkuoikeudet vuokra-ajan päättyessä. Mikäli kaikkia avaimia ei luovuteta, vuokralainen vastaa lukkojen uudelleensarjoituksista aiheutuvista kustannuksista
- Vuokraohteessa voi olla käytössä muiden kuin vuokranantajan hallinnoimia järjestelmiä, kuten esim. Timecon kulunvalvonta, työaika- ja ruokalamaksupäätteitä sekä tietoliikenneyhteyksiä. Vuokralainen tekee tarvittavien osapuolien kanssa sopimukset kiinteistössä olevien järjestelmien käytöstä.
- Vuokralainen vastaa mahdollisen oman kulunvalvontajärjestelmänsä käyttökuluista ja ylläpidosta
- Vuokralainen sekä kaikki tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuutta koskevat tiedossaan olevat seikat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.



12. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

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

13. LIITTEET

Liite 1. Pohjapiirustus
Liite 2. Tilaluettelo

14. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus sitoo vuokralaista heti ja vuokranantajaa vasta sitten, kun viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman.

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

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Fintraffic Tie Oy:n puolelta toimitusjohtaja Aapo Anderson.

