

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy
Y-tunnus 1960765-4
(Vuokranantaja, Osapuoli)

1.2 Vuokralainen

Tampereen kaupunki,
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Y-tunnus 0211675-2
(Vuokralainen, Osapuoli)

yhdessä myöhemmin Osapuolet

2. VUOKRATTAVAT TILAT

Naulakatu 2:ssa Tampereella sijaitsevasta rakennuksesta tilaa 3800,6 m². Vuokrattavat tilat sijaitsevat rakennuksen kerroksissa 1-5 ja kellarissa. Lisäksi vuokrataan autopaikkoja 60 kpl ja sosiaalityötilojen pukukaappeja 49 kappaletta.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.12.2022 ja on voimassa toistaiseksi yhden (1) vuoden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Sopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomishetki 31.7.2024, jolloin sopimus päättyisi 31.7.2025.

4. SOPIMUSVAKUUS

Ei sopimusvakuutta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokralainen maksaa kuukausittain pääomavuokraa 49 131,00 euroa kuukaudessa sekä kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron ja hoitovuokraa 17 566,86 euroa kuukaudessa sekä kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron. Lisäksi yhtiö perii vuokralaisen käyttöön luovutetuista sosiaalityötiloista 20,00 €/pukukaappi/kuukausi sekä arvonlisävero ja autopaikoista 70,00 €/autopaikka/kuukausia sekä arvonlisäverovuokraa

6. VUOKRAN KOROTUS

Pääomavuokran määrä korotetaan jäljempänä kohdassa 9 mainitun indeksiehdon mukaisesti. Hoitovuokra määräytyy kiinteistön toteutuneiden kustannusten mukaan.

Mikäli vuokranantajan kustannukset valtiovallan, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteistä johtuen nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.

Hoitovuokraa tarkistetaan vuosittain kiinteistön toteutuneiden kustannusten mukaiseksi.

7. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

Vuokra ja siihen liittyvät maksut on suoritettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan määräämään paikkaan.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään. Lisäksi vuokralaiselta peritään lisämaksu myöhästymisen johdosta suoritetuista toimenpiteistä sekä oikeudenkäynti- ja perimiskulut.

8. KORKO

Korkolain mukainen.

9. VUOKRAN INDEKSIEHTO

Voimassa olevan annetun lain mukaisesti edellä mainittu pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutoksiin. Pääomavuokra tarkistetaan vuosittain 1.1, jolloin vertauslukuna käytetään edellisen lokakuun indeksilukua siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2013 jolloin verrataan lokakuun 2012 indeksipistelukua lokakuun 2011 vastaavaan.

Indeksin alenemista ei oteta huomioon. Siitä lähtien, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön, pääomavuokra on ensimmäiseen tarkistusajankohtaan asti kohdassa 5 sanotun suuruinen.

10. VUOKRATILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattavaa tilaa käytetään toimisto- ja ravintolatilana

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. Rakennuksessa on paperin tuhoamisjärjestelmä, Jokaisessa vuokratilassa on vuokranantajan hankkima silppuri, jonka huollosta kunnossapidosta vastaa vuokralainen.

12. VARTIOINTI

Kiinteistössä voidaan suorittaa vuokranantajan hankkimaan 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.

14. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

Vuokralainen saa vuokranantajan luvulla ja valtuutuksen saatuaan kiinnittää liikemerkkejä tms. rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin alueella. Vuokralaisen on saatava ennen merkkien 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 S: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.

16. KULKU VUOKRATIILAAN

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 vahingot, sähkö- tai lämpölaitteissa 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 aiheutuvista 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 VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

Mikäli vuokralaiselta jää vuokrasuhteen päättyessä, laissa liikehuoneiston vuokrauksesta määritellyn muuttoajan jälkeen, vuokrattuun tilaan kalusteita tms. laitteita ja tavaroita tai rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin kyseisen kiinteistön alueella, on vuokranantajalla oikeus:

- 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 vuokrarästejä, 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 määrää.

24. SÄHKÖN MITTAUS JA LASKUTUS

Vuokralainen maksaa kuluttamansa sähkön.

25. SÄHKÖLAITTEIDEN HUOLTO JA LAMPPUJEN VAIHTO

Vuokralainen vaihtaa itse kustannuksellaan vuokraamissaan tiloissa loisteputket yms. lamput.

26. MAKSU VEDESTÄ JA JÄTEVEDESTÄ

Vesi ja jätevesi sisältyvät vuokraan.

27. VUOKRATILOJEN LÄMMITYS

Lämpö sisältyy vuokraan.

28. MUUT PALVELUT

Muista kuin vuokrasopimuksessa mainituista vuokranantajalta pyydettyistä palveluista suorittaa vuokralainen vuokranantajalle tämän kulloinkin vahvistaman palkkion ja kulujen korvauksen.

29. PALOSUOJELU

Vuokranantaja on osoittanut vuokralaiselle poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat ja antanut rakennuksen palosuojelua koskevat

määräykset. Vuokrattavien tilojen alkusammutuskaluston hankinnasta ja huollosta vastaa vuokralainen.

30. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten ja vuokranantajan antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

31. VUOKRANANTAJAN OIKEUS SIIRTAA SOPIMUS

Vuokranantaja voi siirtää vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle.

32. 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 21. päivänä joulukuuta 2022

Vuokranantaja

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy

Marko Tulokas

Vuokralainen

Tampereen Kaupunki

Virpi Ekholm

LIITTEET

liite 1 tilalutettelo HVA