

VUOKRASOPIMUS

Frenckell, Frenckellinaukio 2

1. OSAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

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

1.2. Vuokralainen

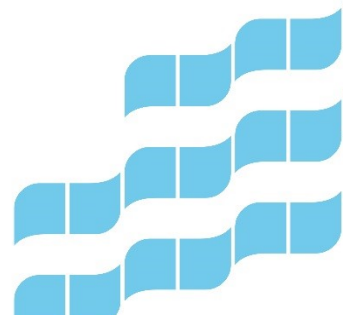
Tampereen Kaupunkiliikenne Oy
Jokipohjantie 24, 33800 Tampere
Y-tunnus 3460054-9
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. VUOKRAKOHDE

2.1. Vuokrakohde

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan hallinnoimasta, Frenckell (99763) osoitteessa Frenckellinaukio 2, 33100 Tampere, sijaitsevasta kiinteistöstä liitteenä olevan tilaluettelon ja pohjakuvan mukaiset tilat. Vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 50,9 m². Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.



2.2. Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokrattavien tilojen käyttötarkoitus on Tampereen kaupunkiliikenteen toimitiloja. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

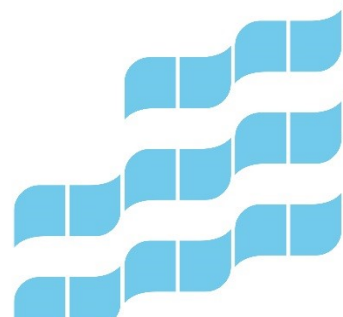
Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, luvista ja hyväksynnöistä kustannuksellaan ja siitä, että Vuokralaisen toiminta Vuokrakohteessa täyttää Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait, säännöt, määräykset, ohjeet tai muut vaatimukset.

2.3. Vuokrakohteen kunto ja varustus

Vuokralainen on toiminut tiloissa pitkään ja vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa ja varustuksella, jossa Vuokrakohte on sopimuksen tullessa voimaan.

3. VUOKRA-AIKA JA SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 3.1. Tämä sopimus astuu voimaan, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja asiaa koskevan toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päätös on saanut lainvoiman.
- 3.2. Vuokra-aika alkaa 1.1.2025 ja on voimassa toistaiseksi kolmen kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla kuitenkin siten, että vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista viimeistään 31.7.2026.



4. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 4.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen Vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 4.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.
- 4.3 Vuokralainen ei saa alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ JA MAKSAMINEN

5.1. Vuokra

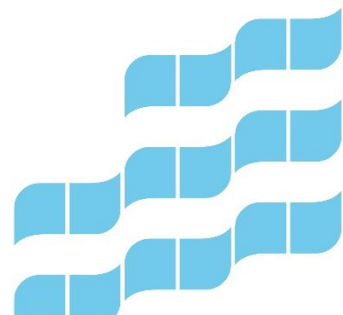
Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja tontinvuokrasta.

Pääomavuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 439,11 euroa kuukaudessa (8,63 €/htm²/kk), joka sisältää Vuokrakohteesta ja yhteiskäyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Vuokran määrä rakennuksittain on esitelty alla.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle ylläpitovuokraa (Ylläpitovuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 198,51 euroa kuukaudessa (3,90 €/htm²/kk). Ylläpitovuokraa vastaan Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpidosta liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Ylläpitovuokraan ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Vuokran määrä rakennuksittain on esitelty alla.



Tonttivuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle tonttivuokraa (Tonttivuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 165,43 euroa kuukaudessa (3,25 €/htm²/kk).

5.2. Arvonlisävero

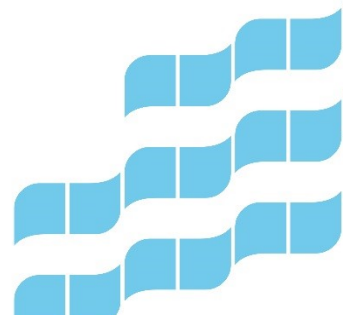
Vuokranantaja on hakeutunut Vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään laskutettaessa voimassa olevan lain mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan käytettävissä olevin keinoin sen, että tilat säilyvät vähennykseen oikeuttavassa käytössä.

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan palautettavan arvonlisäverovähennyksen määrän Vuokranantajalle, jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan arvonlisävähennyksiä.

5.3. Vuokran maksuaika ja perintä

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran, Ylläpitovuokran, Tonttivuokran ja Investointivuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.



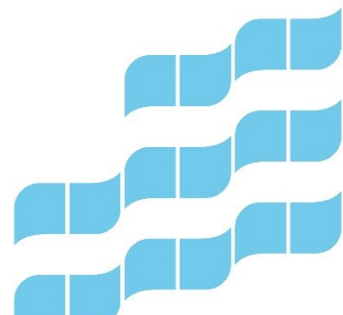
6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

- 6.1. Pääoma- ja tonttivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7 määritellyn indeksiehdon mukaisesti.
- 6.2. Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaiselta kunakin kalenterivuonna veloitetun Ylläpitovuokran oikeellisuuden vertaamalla sitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin kuluihin. Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet kulut ovat Vuokranantajan tiedossa ja siitä toimitetaan Vuokralaiselle selvitys. Mikäli veloitettu Ylläpitovuokra poikkeaa toteutuneista kuluista, erotus hyvitetään Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta tarkistusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.
- 6.3. Mikäli Vuokranantajan vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät kustannukset nousevat vuokraustoimintaan välittömästi liittyvien verojen viranomaismaksujen tai -vaatimusten vuoksi, on Vuokranantajalla oikeus korottaa vuokraa tällaista nousua vastaavalla määrällä korotusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

7. VUOKRAN INDEKSIEHTO

Pääoma- 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 vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2026.

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



8. VAKUUS

Vakuutta ei aseteta.

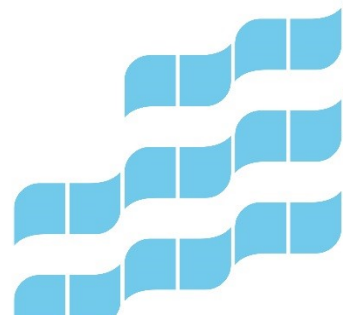
9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

- 9.1. Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 9.2. Vuokranantaja vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa Vuokranantajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

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.

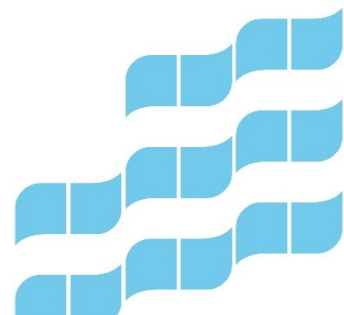
Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.



10. VUOKRAKOHTTEEN HOITO

- 10.1. Vuokranantaja vastaa kiinteistöteknisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi.
- 10.2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohdetta huolellisesti. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.
- 10.3. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohde jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.
- 10.4. Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 10.5. Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpitovuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.
- 10.6. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta.

11. PALOSUOJELU JA YMPÄRISTÖNSUOJELU MÄÄRÄYKSET

Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit, alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.

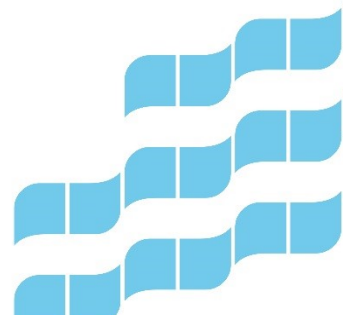
Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

12. LIIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

- 12.1. 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.

- 12.2. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa ja ennallistamaan asennuskohdan kustannuksellaan. 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 14 määritellyllä tavalla.

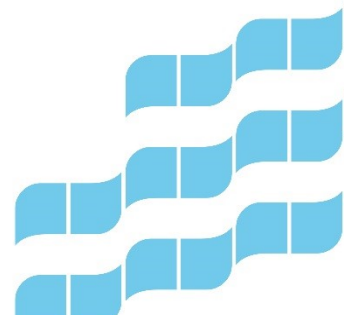


13. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTeen PÄÄTTYESSÄ

- 13.1. Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohde oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 2.3 mukaisesti.
- 13.2. Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut puutteet ilman aiheetonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.
- 13.3. Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

14. VUOKRAKOHTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

- 14.1. Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus:
 - i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
 - ii) tyhjentää Vuokrakohde sekä siirtää Vuokrakohteessa olevat tavarat toiseen paikkaan;
 - iii) myydä tavarat parhaaksi katsomallaan tavalla ja ajankohtajana sekä muuten menetellä tavaroiden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokranantaja on velvollinen säilyttämään mahdollisesti kolmannelle kuuluvan omaisuuden, joka on erotettavissa muusta omaisuudesta; ja
 - iv) kuitata tavaroiden myynnistä saatavilla tuloilla Vuokralaiselta saamatta olevia vuokria sekä Vuokralaisen poismuuttoon liittyviä loppusiivous- ja Vuokrakohteen tyhjentämiskustannuksia. Vuokranantaja tallettaa kuittausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jääneet varat Vuokralaisen pankkitilille.



14.2. Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 14.1 tarkoitettuja oikeuksiaan, tulee Vuokranantajan ilmoittaa oikeuden käyttämisestä Vuokralaiselle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen oikeuksien käyttöajankohtaa. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle yksityiskohtaisen selvityksen oikeuksien käyttämisen yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä.

15. MUUT PALVELUT

Muista kuin Vuokrasopimuksessa ja/tai sen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa mainituista Vuokranantajalta ostetuista palveluista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulukorvauksen.

16. MUUT EHDOT

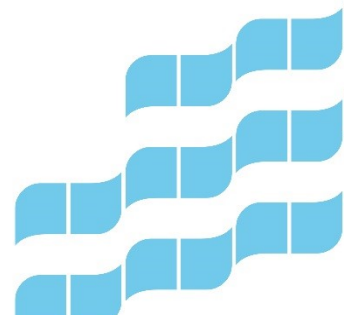
16.1. Ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset (mukaan lukien kaikki muu viestintä) on toimitettava todisteellisesti alla mainituille toisen Osapuolen osoittamille henkilöille. Osapuolen tulee ilmoittaa muuttuneista yhteystiedoista viipymättä.

Vuokranantajan yhteystiedot ja -henkilöt:

Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Frenckellinaukio 2 D, PL 487, 33101 Tampere
tilaomaisuus@tampere.fi

Kiinteistöpäällikkö Jyrki Miettinen, 040 173 0234
Toimitilapäällikkö Niko Suoniemi, 040 806 2794
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, 0400 205 044
etunimi.sukunimi@tampere.fi



Vuokralaisen yhteystiedot ja -henkilöt:

Tampereen Kaupunkiliikenne Oy

Pekka Pirhonen

16.2. Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

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

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.

16.3. Kulut

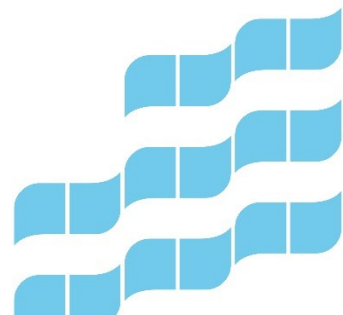
Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

16.4. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

17. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.



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

18. ERIPIELISYYDET

Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään sopimaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

19. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen. Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Tampereen Kaupunkiliikenne Oy:n puolelta Kai Honkanen.

20. LIITTEET

Sopimuksen ja sen liitteiden kesken noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

- 1) sopimuksen sisältö ja
- 2) sopimuksen liitteet numerojärjestyksessä pienimmästä isompaan.

Liite 1	Frenckell TKL Oy tilalista 1.1.2025 Vastuunjakotaulukko
Liite 2	Frenckell 0.krs TKL Oy pohjapiirustus 1.1.2025

