

Lielahden kartanon kulttuurikeskuksen taidetilojen käyttöoikeussopimus

1. Sopijaosapuolet

Tampereen kaupunki (myöhemmin Tilaaja)

Kaupunkikulttuuriyksikkö

y-tunnus 0211675-2

PL 487

33101 Tampere

Yhteyshenkilö:

Kulttuuripalvelupäällikkö Marianna Lehtinen

040 801 6868

Marianna.lehtinen@tampere.fi

Yhteisöarkkitehtuuri ry (myöhemmin Tilaoperaattori)

y-tunnus 3196060-2

Pakkamestarinkatu 1 a 15

00520 HELSINKI

Yhteyshenkilö:

Max Aunola

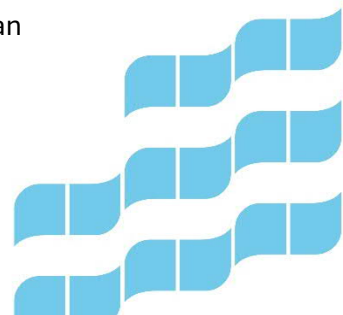
050 541 9838

yhteisoarkkitehtuuri@gmail.com

Yhteyshenkilöiden tehtävät kuten JYSE 2025 Palvelut ehdoissa kohta 2. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on välittömästi ilmoitettava toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle. Yhteyshenkilön vaihtumisessa ei ole kyse sopimuksen muutoksesta.

2. Määritelmät

- Tilaoperaattori: Termillä tilaoperaattori tarkoitetaan tässä sopimuksessa samaa kuin JYSE 2025 Palvelut ehdoissa kohdassa 1.11 määritelty Toimittaja. Operaattorista käytetään sopimuksessa myös termejä Käyttöoikeuden saaja ja Palveluntuottaja.
- Vuokralainen: Vuokralaisilla tarkoitetaan taiteilija- ja kulttuuriyhteisön toimijoita, joiden kanssa Tilaoperaattori solmii vuokrasopimuksia ja joilta Tilaoperaattori perii vuokraa.
- Käyttöoikeus: Käyttöoikeudella tarkoitetaan tässä sopimuksessa sitä, että käyttöoikeuden vastaanottava Tilaoperaattori saa oikeuden käyttää Lielahden kartanon kulttuurikeskuksen taidetiloja ja voi periä vuokrauspalveluistaan maksuja taidetilojen käyttäjiltä. Lähtökohtana on, että Tilaoperaattori harjoittaa itsenäisesti liiketoimintaa hankintayksikön asettamien reunaehtojen puitteissa ja ottaa vastattavaksi taidetilojen vuokraustoiminnan



liiketoimintariskin kokonaisuudessaan. Tilaoperaattori voi harjoittaa tiloissa myös muuta tulonhankintaa kuten tapahtumien järjestämistä ja ryhmätoimintaa.

- **Käyttöoikeussopimus:** Käyttöoikeussopimus on vastikkeellinen sopimus hankintayksikön ja palveluntuottajan välillä. Palveluntuottajan suoritus hankintayksikölle sisältää palvelujen tarjoamisen ja hallinnoimisen. Hankintayksikön suorituksena palveluntuottajalle on palvelujen käyttöoikeuden siirto. Käyttöoikeuden ohella siirtyy palvelujen tarjoamiseen ja hallinnoimiseen liittyvä toiminnallinen riski.
- **Tilaaja:** Tilaajalla tarkoitetaan Tampereen kaupunkia.
- **Sopimus:** Sopimuksella tarkoitetaan tätä käyttöoikeussopimusta.
- **Hankintasopimus:** Hankintasopimuksella tarkoitetaan tätä käyttöoikeussopimusta.
- **Palvelut:** Palveluilla tarkoitetaan palvelujen tuottamista Tampereen kaupungin omistamassa kulttuurikeskuksessa.

3. Hankintasopimuksen tausta

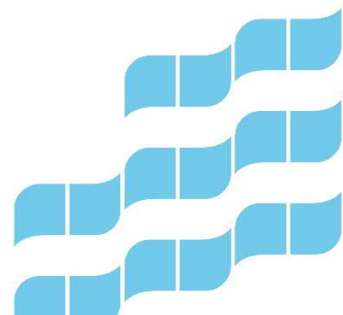
Lielahden kartano avataan tilapäisesti laajempaan kulttuurikäyttöön. Tarkoituksena on luoda kohde, joka palvelee niin taide- ja kulttuuritoimijoita kuin kaupunkilaisia ja vierailijoitakin. Tärkeä osa toimintaa on työtilojen tarjoaminen taide- ja kulttuuritoimijoille.

Lielahden kartanon kulttuurikeskuksen yleisiä toiminnan tavoitteita ovat:

- avata arvokas kulttuurihistoriallinen kartanorakennus kaupunkilaisten käyttöön
- tarjota tilaa yhteisölliselle toiminnalle
- tarjota toimitiloja taide- ja kulttuuritoimijoille
- tarjota kaupunkilaisille ja vierailijoille asukas- ja kokoustiloja sekä kahvilapalveluita
- luoda kiinnostava vierailukohde Hiedanrannan alueelle ennen tehtaan kulttuuritilojen valmistumista
- lisätä alueen kulttuuri- ja tapahtumatarjontaa; mahdollistaa taidenäyttelyiden, kulttuuritapahtumien, konserttien, työpajojen ja keskustelutilaisuuksien järjestämistä
- tarjota asukkaille mahdollisuuksia kulttuurin ja taiteen harrastamiseen, osallisuuteen ja itsensä toteuttamista, esim. yhteisötaiteen keinoin
- vahvistaa alueen paikallista yhteisöllisyyttä yhdessä alueen muiden kulttuuritoimijoiden kanssa.

Lielahden kartanon kulttuurikeskuksen taidetilojen erityisiä toiminnan tavoitteita ovat:

- mahdollistaa taiteilija- ja kulttuuriyhteisön syntymistä
- tarjota kohtuuhintaisia toimitiloja taide- ja kulttuuritoimijoille sekä edistää toimijoiden keskinäistä yhteistyötä, ammatinharjoittamista ja elinkeinojen kehittämistä
- luoda malli yhteisölähtöiselle tilavuokraustoiminnalle ja tilojen radikaalille jakamiselle



Hankinta vastaa Tampereen kaupungin strategian 2030 Tekevät yhteisöt -painopisteeseen, jossa tavoitteena on yhteisöllisen toiminnan lisääminen ja luovien alojen vahvistaminen. Hankinta vastaa myös Tampereen kaupungin kulttuuristrategian 2030 tavoitteeseen parantaa taiteilijoiden ja muiden kulttuuritoimijoiden toimintamahdollisuuksia tarjoamalla tiloja työskentelyyn ja yhteisölliseen toimintaan. Hankinta toteuttaa osaltaan Elämystalouden kehitysohjelman ja Hiedanrannan kehitysohjelman tavoitteita, joiden avulla kehitetään Hiedanrannan kulttuuritiloja- ja tarjontaa.

4. Sopimuksen kohde

Käyttöoikeussopimuksen kohteena on Lielahden kartanon taiteilijatilojen operointi tilaajan tarjoamia resursseja hyödyntäen.

Lielahden kartanon kulttuurikeskus sijaitsee osoitteessa Tehdaskartanonkatu 38, Tampere. Kulttuurikeskuksen kokonaistoimintaa koordinoi ja tiloja hallinnoi Tampereen kaupungin Kaupunkikulttuuriyksikkö.

Käyttöoikeussopimus koskee kulttuurikeskuksen taidetiloja, joilla tarkoitetaan taiteilijoille ja kulttuuritoimijoille pitkä- tai lyhytaikaisesti vuokrattavia työhuoneita ja työpisteitä. Taidetilat sijaitsevat kartanon 1. ja 2. kerroksessa. Vuokrattavia 16,5 m²-45 m² kokoisia huoneita on yhteensä yksitoista (11). Huoneet on merkitty kulttuurikeskuksen pohjapiirustukseen (Liite 1, Lielahden kartanon kulttuurikeskuksen taidetilat). Pohjapiirustuksessa tilat ovat numerot 1, 10, 13, 14a ja b, 15, 16, 18, 19, 21 ja 22. Tilat ovat Tilaoperaattorin käytössä heti vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta alkaen, pois lukien pohjakaavassa numeroidut tilat 16 ja 19, jotka ovat Tilaoperaattorin käytössä 1.1.2026 alkaen.

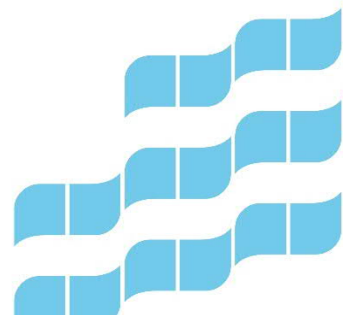
5. Palvelun sisältö, laatu ja ehdottomat vaatimukset

Kuten JYSE 2025 Palvelut ehdoissa kohdissa 4 ja 5.

Käyttöoikeuden saaja toimii Lielahden kartanon taidetilojen Tilaoperaattorina sopimuskauden ajan. Käyttöoikeus ei koske kulttuurikeskuksessa sijaitsevia muita tiloja kuten kahvilatiloja, kokoustiloja, asukastiloja tai tapahtumatilajoja.

Tilaoperaattori sitoutuu toteuttamaan toimintansa sopimuksen mukaisesti sopimuskauden aikana. Tilaoperaattorin tulee kustannuksellaan toteuttaa Palvelun kehittämiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Tilaoperaattorin keskeisimmät tehtävät ovat:



- kulttuurikeskuksen taidetilojen jälleenvuokraus taiteilija- ja kulttuuriyhteisön jäsenistöön kuuluville yksittäisille taiteilijoille, kulttuuritoimijoille sekä taide- ja kulttuuriyhdistyksille (vuokrasopimukset, vuokralaskutus)
- taidetilojen lyhytaikaisen vuokramyynnin kokeilut
- taidetilojen tilankäytön tehostaminen ja radikaalin jakamisen mallin pilotointi ja kehittäminen yhteistyössä Tilaajan kanssa
- tulevaisuuden operointi- ja tilavuokrausmallin valmistelemineen yhdessä vuokralaisten kanssa
- kiinteistöön liittyvät tehtävät liitteen 2 mukaisesti
- taidetilojen vuokraustoiminnan jälkiraportointi Tilaajan ohjeistuksen mukaisesti ja analysointi tuloksista sekä toiminnan vaikuttavuudesta yhdessä Tilaajan kanssa
- taidetilojen vuokraustoiminnan sovittaminen yhteen muiden toimijoiden kanssa (mm. ylimääräisen häiriön välttäminen muille samoissa tiloissa toimiville)

Lielahden kartanon kulttuurikeskuksen taidetilojen toiminnan ja jaettujen työtilojen vuokrausmallin kehittäminen on pilottiluonteinen kokeilu, jolle ei ole olemassa valmista toimintamallia. Tilaaja mittaa ja arvioi pilotin vaikutuksia.

Toiminnan tulostavoitteena on:

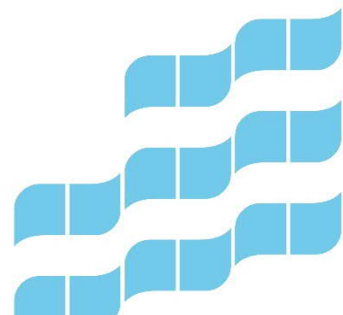
- saada tiloihin laadukasta ja osallistavaa taide- ja kulttuuritoimintaa
- tarjota kohtuuhintaista toimitilaa vähintään 20:lle taiteilija- ja kulttuuriyhteisön jäsenelle
- saavuttaa kartanon taidetiloille 90 % käyttöaste vuoden 2026 kevääseen mennessä
- tehostaa tilankäyttöä ja sujuvoittaa vuokraustoiminnan käytäntöjä

Lielahden kartanon kulttuurikeskuksessa on myös muita vuokralaisia rakennuksen eri tiloissa. Tilaajalla on myös itsellään käyttöoikeus tilaan, ja käytännössä yhteistoiminnasta sovitaan osapuolten kesken erikseen. Taidetilojen vesi-, sähkö- ja lämmityskustannukset sekä jätehuolto kuuluvat käyttöoikeuteen. Muut kiinteistöön liittyvät vastuut on eritelty vastuunjakotaulukossa (Liite 2 Vastuunjakotaulukko Lielahden kulttuurikeskuksen taidetilat).

6. Sopimuskausi

Sopimus voidaan allekirjoittaa, kun sopimusta koskeva hankintapäätös on saanut lainvoiman. Sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, ja Tilaoperaattori on toimittanut Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset Tilaajalle.

Perussopimuskausi on yhdeksän (9) kuukautta. Tilaaja ja Tilaoperaattori voivat sopia perussopimuskauden jälkeen sopimuksen jatkamisesta kolmen (3) kuukauden optiokaudella alkuperäisin ehdoin. Optiokauden käyttöönotosta sovitaan viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen



perussopimuskauden päättymistä. Tilaaja tekee mahdollisesta optiokauden käytöstä viranhaltijapäätöksen.

Lielahden kartanon taidetilat luovutetaan Tilaoperaattorille **XX.8.2025**. Vuokraustoiminta käynnistyy **XX.8.2025**.

Jollei optiokautta oteta käyttöön, sopimuksen voimassaolo päättyy 9 kk kuluttua sen alkamisesta eli **XX.XX.2026**. Tilaaja arvioi toiminnan onnistumista ja saavutettuja tuloksia pilottijakson päätyttyä.

7. Hankinnan arvo

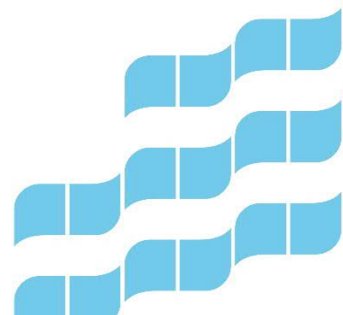
Lielahden kartanon kulttuurikeskuksen taidetilojen käyttöoikeussopimuksen hankinta on pienhankinta, jonka arvo alittaa hankintalaissa (1397/2016) määritellyn kansallisen kynnysarvon (tavarahan ja palvelun hankinta 60 000 euroa, alv 0%, käyttöoikeussopimus 500 000 euroa, alv 0%).

Tilaaja ei maksa sopimuksen alaisesta toiminnasta korvausta Tilaoperaattorille. Hankinnan arvoksi lasketaan se liikevaihdon arvioitu kokonaismäärä, jonka Tilaoperaattorin on taidetilojen vuokrauksesta mahdollista saada tämän käyttöoikeussopimuksen perusteella sopimuskauden aikana. Hankinnan arvioitu arvo yhdeksän (9) kuukauden perussopimuskaudella on 27 000 euroa (alv 0 %). Kolmen (3) kuukauden optiokauden arvo on 9 000 euroa (alv 0 %). Hankinnan arvonlisäveroton kokonaisarvo on siten yhteensä 36 000 euroa.

Kartanon kulttuurikeskuksen vuokrattavia taidetiloja on yhdeksässä (9) huoneessa yhteensä 260 m². Taidetilaa ulosvuokrataan työpiste- tai työhuonehinnalla. Tilaaja on jakanut tilat 25 työpisteeseen ja työhuoneeseen ja määritellyt tilojen vuokratason toimijoille saavutettavaksi niin, että työpisteiden vuokrat ovat 40-80 euroa/kk ja työhuoneiden vuokrat 150-200 euroa/kk. Mikäli kaikki taidetilat ovat vakituksessa käytössä voi Tilaoperaattori saada toimijoilta vuokraa 3 000 euroa/kk.

Tilaoperaattori voi harjoittaa tiloissa myös muuta, tilojen käyttötarkoitusta tukevaa toimintaa, kuten tapahtumien järjestämistä ja ryhmätoimintaa. Tästä saatavat tulot Tilaoperaattori voi pitää itsellään.

Tilaajalla eli kaupunkikulttuuriyksiköllä on omaa toimintaa Lielahden kartanon kulttuurikeskuksessa. Tilaaja huolehtii tilasta ja kehittää tiloja yhteisöllisiksi sekä järjestää omaa toimintaa kuten esimerkiksi asiantuntijoiden ja asukasryhmien vierailuja, kokouksia, keskustelutilaisuuksia, työpajoja, kulttuuritapahtumia. Lisäksi Tilaaja tiedottaa Lielahden kartanon kulttuurikeskuksen toiminnasta ja tapahtumista.



8. Vastike

Vastikkeena käyttöoikeudesta Tilaoperaattori suorittaa Tilaajalle käyttökorvausta 65 % saamastaan arvonlisäverottomasta taidetilojen vuokratulosta.

Vastike laskutetaan kerran kuukaudessa. Laskutusta varten Tilaoperaattori toimittaa luotettavan selvityksen tilaoperoinnista saamastaan tulosta aina seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä Tilaajan erikseen ilmoittamaan osoitteeseen.

9. Kiinteistön hoito ja muutostyöt

Tilaoperaattori sitoutuu hoitamaan hallussaan olevia tiloja huolellisesti.

Tilaoperaattori voi tehdä pieniä muutostöitä tiloissa vain kiinteistön omistajan sekä Tilaajan suostumuksella. Lupa on pyydettävä kirjallisena viimeistään 14 vuorokautta ennen suunniteltua muutostöiden alkua.

Kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon liittyvät vastuut on lueteltu liitteessä 2 Vastuunjakotaulukko Lielahden kulttuurikeskuksen taidetilat.

10. Yhteistyö sopimuskaudella

Tilaaja ja tilaoperaattori muodostavat kehittämiskumppanuuden, jossa kehitys- ja parannusehdotuksia jaetaan hyvässä yhteisymmärryksessä. Tilaaja kutsuu Tilaoperaattorin yhteistyöpalaveriin vähintään kolmesti perussopimuskauden aikana ja kerran mahdollisen optiokauden aikana. Palavereihin ja yhteiskehittämiseen käytetystä ajasta ei makseta korvausta Tilaoperaattorille.

11. Avustamisvelvollisuus sopimuskauden päättyessä

Kuten JYSE 2025 kohdassa 25.

12. Viivästyminen

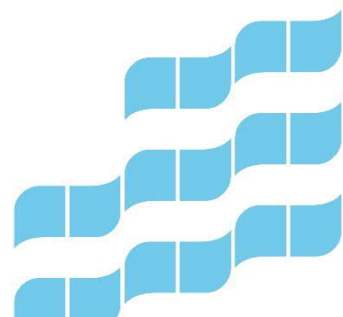
Kuten JYSE 2025 kohdassa 12.

13. Vakuutukset

Kuten JYSE 2025 kohdassa 15.

14. Erimielisyys ja sovellettava laki

Kuten JYSE 2025 kohdassa 26.

15. Tilaajavastuu

Tilaoperaattori on esittänyt tilaajavastuulain (1233/2006) mukaiset selvitykset ennen sopimuksen allekirjoittamista.

16. Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot

Tähän sopimukseen sovelletaan Julkisten hankintojen yleisiä sopimusehtoja palveluhankinnoissa (JYSE 2025 Palvelut) siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta sovittu.

17. Sopimuskappaleet

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

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kulttuuripalvelupäällikkö Marianna Lehtinen

Yhteisöarkkitehtuuri ry:n puolelta sopimuksen on allekirjoittanut puheenjohtaja Max Aunola

