

KAUPPAKIRJA/APPORTTIOMAISUUDEN LUOVUTUSKIRJA

MYyjÄ/LUOVUTTAJA

Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2
PL 487
33101 Tampere,
jäljempänä kaupunki

OSTAJA/LUOVUTUKSENSAAJA

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy, y-tunnus 1960765-4
Puutarhakatu 11
33210 Tampere,
jäljempänä ostaja

SOPIMUKSEN KOHDE

Tontti Tampere-65-7136-1 (kiinteistötunnus 837-65-7136-1) rakennuksineen, osoite Insi-
nöörinkatu 38, 33720 Tampere (jäljempänä kaupan kohde). Tontin pinta-ala on 9.116 m²
ja rakennusoikeus 10.030 k-m². Tontti on asemakaavassa yleisten rakennusten kortteli-
aluetta (Y-8).

KOHTEEN ARVO

Yksitoistamiljoonaa kolmesataakolmetoistatuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme
(11.313.333) euroa.

Kohteen arvosta viisimiljoonaa (5.000.000) euroa kaupunki luovuttaa ostajalle apportti-
joituksena ostajan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Loppuosan kuusimiljo-
onaa kolmesataakolmetoistatuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (6.313.333) euroa
ostaja maksaa kaupungille rahana (jäljempänä kauppahinta).

MUUT KAUPPAEHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 6.313.333 euroa suoritetaan kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kahden
viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan/ap-
porttiomaisuuden luovutuskirjan (jäljempänä kauppakirja) ja päätös on saanut lainvoi-
man.

Kauppahinnan maksun viivästyessä sovituista eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka. Viivästyskorko on korkolain tarkoittama viitekorko lisättynä seitsemällä prosenttiyksiköllä eli 1.7.2016 alkaen 7,0 prosenttia.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman ja kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Verot ja maksut

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista siitä lähtien, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Vastuu kiinteistöveroista määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti. Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtyessä. Vastuu hoito- ja ylläpitokustannuksista siirtyy myyjältä ostajalle 1.9.2021 edellytyksellä, että omistusoikeus kaupan kohteeseen on siirtynyt myyjältä ostajalle tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

Kaupan kohteena oleva tontti myydään vapaana kiinnityksistä ja muista sen kaltaisista rasituksista.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja -rajoitukset ilmenevät tontin kiinteistörekisteriotteelta.

6. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisteriote
4. kaavakartta ja -määräykset

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.

Kaupan kohteena olevalla tontilla sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas Raili ja Reima Pietilän suunnittelema kolmen rakennuksen kokonaisuus, Hervannan toimintakeskus, pinta-alaltaan yhteensä noin 8.567 k-m². Ostaja on tutustunut huolellisesti rakennuksiin ja todennut niiden vastaavan annettuja tietoja. Ostaja on teettänyt rakennuksesta teknisen Due diligence -selvityksen syksyllä 2020 Raksystems Insinööritoimisto Oy:llä. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa kun se nyt on eikä ostajalla ole kaupan kohteen osalta huomauttamista.

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

7. Rakennushankkeen toteuttaminen

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kaupan kohteena olevalla alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

8. Maaperän pilaantuminen

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kaupan kohteena olevalla tontilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on ostajan otettava ennen puhdistamistoimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kaupunkiin. Kaupunki korvaa viranomaisen asettaman kunnostustason edellyttämästä puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajalle tai ostajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta.

9. Kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapito

Ostaja on velvollinen huolehtimaan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä kuten

laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään riippumatta siitä, onko katu luovutettu yleiseen käyttöön vai ei.

10. Yhdyskuntatekniset laitteet, maanalaiset hankkeet ja muuntamo

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 perustarasitteet kaupungin hyväksi. Tämä kauppakirja sisältää ostajan valtuutuksen rasitteen perustamista varten. Alueen omistajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

Lisäksi kaupungilla tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontin alueella maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita alueen tontin asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkö käyttöä.

Ostaja on velvollinen kohtuullista vuokraa vastaan varaamaan ja luovuttamaan tontille rakennettavasta rakennuksesta yleistä sähkönjakelua varten tarvittavalle muuntamolle tarkoitukseen soveltuvan, enintään 30 m²:n suuruisen tilan tai luovuttamaan korvauksetta tontin rakennusosalta tai sen ulkopuolelta enintään 36 m²:n suuruisen sopivan alueen erillistä muuntamorakennusta varten. Tätä varten saadaan tontille kaupungin hyväksi perustaa tarvittava rasite.

11. Arvonlisäverolain mukaiset kiinteistöinvestoinnit

Kaupanteon yhteydessä kaupunki on antanut ostajalle arvonlisäverolain (1061/ 2007) edellyttämät tarkastusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymiseen liittyvät selvitykset, ja ostaja on puolestaan antanut kaupungille selvityksen siitä, että kaupan kohde on hankittu liiketoimintaa varten.

12. Liittymät

Kaupunki siirtää tällä kauppakirjalla ilman eri korvausta Tampereen Sähkölaitoksen (sähkö- ja kaukolämpö) ja Tampereen Vesi liikelaitoksen (vesi- ja jätevesi) kanssa tekemiinsä liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymis- sopimusten siirrosta niiden toimittajille. Tätä kauppaa ei seuraa muuta irtainta omaisuutta eikä eri sopimustakaan siitä ole tehty.

13. Kaupan kohteeseen kohdistuvat sopimukset

Kaupunki on vuokrannut vuonna 2020 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella tiloja Fimlab

Laboratoriot Oy:lle ja vuonna 2007 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Varjoravintolat Oy:lle. Ostaja on tutustunut sopimukseen. Sopimukset eivät siirry kaupan mukana ostajalle, vaan jäävät oikeuksineen ja velvollisuuksineen kaupungille.

14. Takaisinvuokraus

Ostaja sitoutuu allekirjoittamaan kaupungin kanssa liitteenä 1 olevan luonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa kaupan kohteena olevan rakennuksen maapohjineen.

15. Lainhuudatuskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio

Kaupan kohteena olevan tontin lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja maksaa myös puolet kaupanvahvistajan palkkiosta.

16. Riitojen ratkaiseminen

Tästä kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Tämä kauppakirja sitoo ostajaa heti, mutta kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän kauppakirjan ja päätös on saanut lainvoiman.

Sen varalta, ettei näin tapahtuisi, sovitaan, ettei kummallakaan osapuolella ole kaupan raukeamisen johdosta toista osapuolta kohtaan mitään vaatimuksia.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tampereella toukokuun 25. päivänä 2021

TAMPEREEN KAUPUNKI



Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

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

TAMPEREEN PALVELUKIINTEISTÖT OY



Marko Tulokas

toimitusjohtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että konsernijohtaja Juha Yli-Rajala luovuttajan puolesta sekä toimitusjohtaja Marko Tulokas luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella toukokuun 25. päivänä 2021



Satu Franssila

toimitusinsinööri, tunnus 8375/6

Liite 1

Vuokrasopimusluonnos terveyskeskus- ja kirjasto-/nuorisotilarakennuksesta maapohji-
neen

LIIKEHONEISTON VUOKRASOPIMUS, HERVANNAN TOIMINTAKESKUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

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

1.2 Vuokralainen

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

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. VUOKRAKOHDE

2.1

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan omistamat rakennukset pois lukien rakennusosan E tilat 1010, 1011, 1012, 1013, 1015, 1017, 1019, 1021, 1022, 1023, 1025, 1029, 1030, 1031, 1033, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044 (yht. 537 m², liitteessä tilaluettelo tilat ovat merkitty keltaisella) maapohjineen, kiinteistötunnus 837-65-7136-1 osoitteessa Insinöörinkatu 38, Tampere (Vuokrakohde), vuokrasuhteen alkaessa Vuokrattava ala on noin 7 324 m², pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1

Tämä sopimus astuu voimaan vuokranantajan puolelta heti, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu (ks. kohta Allekirjoitukset) ja vuokralaisen puolelta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

3.2

Vuokra-aika alkaa 01.09.2021 ja on voimassa 31.8.2041 saakka. Vuokrasopimus on kahdenkymmenen (20) vuoden määräaikainen vuokrasopimus (Määräaikainen Vuokra-aika).

Mikäli Vuokranantaja ei ilmoita kahta (2) vuotta tai Vuokralainen ei ilmoita yhtä (1) vuotta ennen Vuokra-ajan päättymistä päättävänsä

sopimusta Määräaikaisen Vuokra-ajan loppumiseen, Vuokrasopimus jatkuu Määräaikaisen Vuokra-ajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevana vuokralaisen yhden (1) vuoden irtisanomisajalla ja vuokranantajan kahden (2) vuoden irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen ajankohta sopimuksen irtisanomiselle on Määräaikaisen Vuokra-ajan päättymisestä katsoen seuraava vuorokausi.

Mikäli vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi voimassaolevana, pidättää Vuokranantaja itselleen oikeuden tarkistaa vuokran määrää. Vuokranantajan tulee ilmoittaa tarkistetun vuokran määrä puolta vuotta (6kk) ennen kuin vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokrasopimuksen jatkamisesta.

Edellä kerrotun estämättä, sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämismääräyksessä olevalla on vuoden 2024 tai 2025 aikana oikeus, kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (siten kun se on voimassa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä) 3§ edellyttämällä tavalla, irtisanoa tämä sopimus päättyään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1 Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta.

Pääomavuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokratiohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 67 572,92 euroa kuukaudessa, joka sisältää Vuokratiohteen rakennuksesta ja yhteiskäyttöön tulevista tiloista sekä tontista maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokratiohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaa ylläpitovuokraa (Ylläpitovuokra), joka on vuokrasuhteen alkaessa 25 302,00 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Ylläpitovuokraa vastaan vuokranantaja vastaa kohteen ylläpidosta liitteessä olevan palvelukuvauksen mukaisesti.

Ylläpitovuokrana veloittavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpitovuokrassa veloittavia ylläpitokuluja ovat sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut.

Veloitettaviin korjauskuluihin luetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa hoitokuluiksi. Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat yhteistoiminnassa kalenterivuositain toteutettavista suunnitelmallisista korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteistä 30.11. mennessä. Vuokranantaja hyväksyy lopulliset toteutettavat toimenpiteet.

Ylläpitokustannuksiin ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Siivouksen taso määritellään kohdassa 11.6.

Investointivuokra:

Tämä vuokrasopimus on osa sopimuskokonaisuutta, jossa Tampereen kaupunki myy takaisinvuokrattavan kiinteistön vuokranantajalle. Kaupantekohetkellä rakennuksen arvioitu korjausvelka on 6 608 000 € (Raksystem Insinööritoimisto Oy:n laatima kuntoarvio 4.8.2020)

Investointivuokra muodostuu niistä korjauskustannuksista, jotka aktivoidaan kirjanpidossa. Investointivuokralla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita. Vuokravaikutteisten investointien toteuttamisesta ja niiden sisällöstä on sovittava vuokralaisen kanssa ennen niiden toteuttamista. Kiinteistön omistaja hyväksyy lopulliset toteutettavat hankkeet. Korjausvelkaan liittyvät investoinnit toteutetaan PTS-suunnitelman mukaisesti.

Investointivuokran alaiset investoinnit, jotka toteutetaan vuokrasopimuksen ensimmäisen viiden vuoden aikana, ovat 100 % vuokravaikutteisia. Vuosien 6-10 aikana toteutetut, investointivuokran alaiset investoinnit, ovat 50 % vuokravaikutteisia.

Mikäli Vuokrasopimus päätetään mistä tahansa syystä ennen kohdassa 3.2 määriteltyä Määräaikaisen Vuokra-ajan päättymisaikaa, tulee investoinnin poistamaton hankintameno

suorittaa Vuokranantajalle kertasuorituksena vuokrasopimuksen päättymishetkellä.

- 5.2 Vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään voimassaolevan 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.

6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

- 6.1 Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7.1 määritellyn indeksiehdon mukaisesti.
- 6.2 Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaiselta kunakin kalenterivuonna veloitetun Ylläpitovuokran oikeellisuuden vertaamalla sitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin kohdassa 5.1 ylläpitovuokra määriteltyihin kuluihin. Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet kulut ovat Vuokranantajan tiedossa (kuitenkin viimeistään kunkin vuoden maaliskuun 31. päivään mennessä). 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

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2020 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. tammiukuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra 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 JA PERINTÄ

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran, Ylläpitovuokran ja Investointivuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra, Ylläpitovuokra ja Investointivuokra.

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

9. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

9.1 Vuokrattava tila toimii pääasiallisesti sosiaali- ja terveyspalveluiden tiloina. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.

10. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta.

11. VUOKRAKOHTEN HOITO

11.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistöt teknisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohteita huolellisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

- 11.2 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohte jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.
- 11.3 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 Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 11.4 Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 7 päivää ennen työn aloittamista.
- 11.5 Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä aiheutuviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yhtä (1) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Mikäli muutostyö on Vuokralaisen tilaama, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen.
- 11.6 Vuokralainen vastaa siitä, että kohteen siivouksen taso on riittävän hyvä toimintaansa. Kohteen kunto tai arvo ei myöskään saa laskea siivouksen puutteen vuoksi.
- 11.7 Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt veloitetaan investointivuokrana, jolla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita.

12. JÄTTEET

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.

13. VARTIOINTI

Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät tavanomaiset tulonlyöntilaitteet.

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen piirivartiinnista, kameravalvonnasta ja rikosilmoitinlaitteistosta. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asentaa turvallisuutta lisääviä laitteita ja järjestelmiä.

14. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

14.1 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.

14.2 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 18 määritellyllä tavalla.

15. LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO

Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle tässä Vuokrasopimuksen kohdassa tarkoitetuista huoltotoimenpiteistä yhtä (1) viikkoa ennen toimenpiteiden suorittamisajankohtaa.

16. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

16.1 Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

16.2 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 keskeyttämisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

17. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTeen PÄÄTTYESSÄ

- 17.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10. mukaisesti.
- 17.2 Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut puutteet ilman aiheutonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.
- 17.3 Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

18. VUOKRAKOHTeen TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

- 18.1 Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus:
- i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
 - ii) tyhjentää Vuokrakohte 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.

18.2

Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18.1 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.

19. MUUT PALVELUT

Muista kuin Vuokrasopimuksessa ja/tai sen liitteessä 2. olevassa vastuunjakotaulukossa mainituista Vuokranantajalta ostetuista palveluista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulukorvauksen.

20. PALOSUOJELU

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

21. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus ympäristönsuojelumääräyksiä.

22. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

22.1

Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.

22.2

Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa. Edellisestä poiketen vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä vastaavalle taholle liikkeenluovutuksen tai mahdollisen sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuun lainsäädännön muutoksen seurauksena muuttuessa ilmoittamalla siitä kirjallisesti vuokranantajalle.

22.3 Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralaisen tulee hyväksyttää alivuokralainen Vuokranantajalla ennen alivuokrasopimuksen allekirjoittamista.

23. MUUT EHDOT

23.1 Voimaantulo

Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan vuokranantajan puolelta heti kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokralaisen puolelta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman

23.2 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.

Vuokranantaja:

Pasi Mäki-Nevala, [REDACTED]

Marko Tulokas: [REDACTED]

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy, y-tunnus: 2605630-1
Puutarhakatu 11 A, 33210 Tampere

Vuokralainen:

Jyrki Miettinen, [REDACTED]

Virpi Ekholm: [REDACTED]

Tampereen kaupunki
Frenckellinaukio 2 D, PL 487, 33101 Tampere

23.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

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

23.3.2 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.

23.4 Kulut

Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

23.5 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

24. 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).

25. ERIMIELISYYDET

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

ALLEKIRJOITUKSET

VAKUUDEKSI, että Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen.

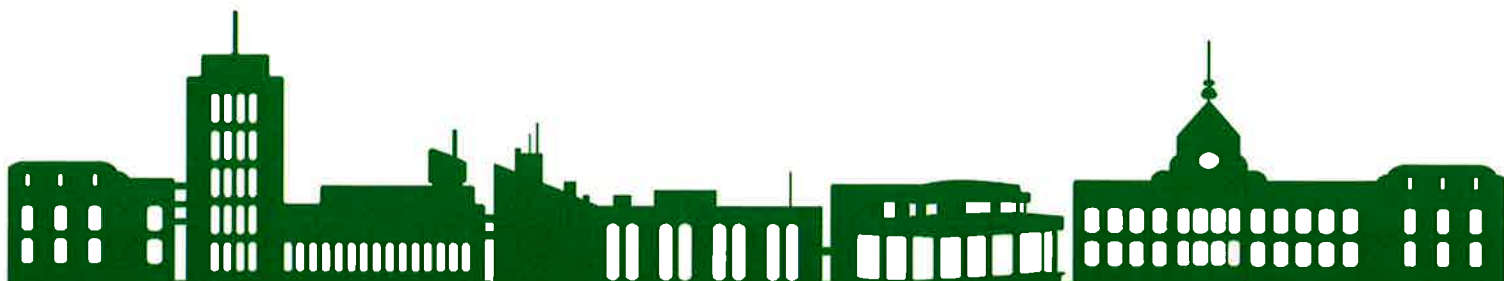
Päivämäärä: _____

TAMPEREEN KAUPUNKI

TAMPEREEN PALVELUKIIENTEISTÖT OY

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

Marko Tulokas
Toimitusjohtaja



LIITTEET

Liite 1	Vuokrakohteen pohjapiirros ja tilaluettelo
Liite 2	Palvelukuvaus
Liite 3	Kuntoarvio 4.8.2020, Raksystems Insinööritoimisto Oy
Liite 4	Investointivuokrien laskentamalli

