

# VUOKRASOPIMUS

## 1 OSAPUOLET

Tämä vuokrasopimus ("Sopimus") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

- (i) **Tampereen Aikuiskoulutussäätiö sr**, y-tunnus: 0155651-0, PL 15, 33821 Tampere ("Vuokranantaja"); ja
- (ii) **Tampereen seudun ammattiopisto Tredu** (Tampereen kaupunki), y-tunnus: 0211675-2, PL 217, 33101 Tampere, ("Vuokralainen");

jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

## 2 TAUSTA JA VUOKRATTAVAT TILAT

Tämä Sopimus asettaa ne ehdot, joiden mukaisesti Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle osan sen Nirvan kiinteistön opetus- ja toimistotiloista osoitteessa [Kursikeskuksenkatu 11, 33820 Tampere]. Vuokrattavat tilat on määritelty liitteenä 1 olevassa piirustuksessa, yhteensä noin [ 4 998 ] m<sup>2</sup>. Tiloja ei ole tarkistusmitattu.

Vuokrattavien tilojen lisäksi Vuokralaisella on oikeus käyttää liitteessä 1 erikseen merkittyjä yhteisiä tiloja yhdessä Vuokranantajan ja muiden mahdollisten kiinteistöissä kulloinkin toimivien tahojen kanssa.

Selvyyden vuoksi, Osapuolet voivat yhteisellä sopimuksella muuttaa vuokrattavia tiloja ja liitettä 1 Sopimuksen voimassaollessa. Muutokset tulee tehdä kirjallisesti.

## 3 VOIMASSAOLO, VUOKRA-AIKA JA PÄÄTTYMINEN

Tämä Sopimus astuu voimaan, kun kumpikin Osapuoli on sen allekirjoittanut.

Ennen vuokra-ajan alkamista ja tilojen hallinnan luovuttamista Vuokranantaja toteuttaa vuokratiloissa Vuokralaisen pyytämät ja tarvitsemat remontti- ja muutostyöt. Vuokra-aika alkaa ja vuokrattujen tilojen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle [pp].[kk].20[vv], edellyttäen, että remontti- ja muutostyöt ovat valmistuneet siihen mennessä. Mikäli remontti- ja muutostyöt viivästyvät, siirretään vuokra-ajan alkamispäivämäärää vastaavasti. Vuokranantaja ei vastaa remontti- ja muutostöiden ja vuokra-ajan alkamisen viivästymisestä, paitsi milloin viivästys johtuu Vuokranantajan törkeästä huolimattomuudesta.

Sopimus on määräaikainen ja voimassa, kunnes kaksikymmentä (20) vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamispäivästä. Osapuolet sitoutuvat käynnistämään neuvottelut tämän Sopimuksen mahdollisesta jatkamisesta ja/tai uuden vuokrasopimuksen tekemisestä viimeistään kolme (3) vuotta ennen määräaikaisuuden päättymistä ja tekemään päätöksen asiassa viimeistään kaksikymmentäneljä (24) kuukautta ennen määräaikaisuuden päättymistä, elleivät Osapuolet toisin sovi. Selvyyden vuoksi, tämä ehto ei kuitenkaan velvoita kumpaakaan osapuolta jatkamaan sopimussuhdetta tai tekemään uutta sopimusta.

## 4 VUOKRAVAKUUS

Vuokravakuutta ei vaadita.

## 5 VUOKRA JA MAKSUAIKA

Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle korvauksena vuokrauksen kohteena olevista tiloista pääomavuokraa, ylläpitovuokraa ja investointivuokraa.

Investointivuokralla katetaan tiloihin Vuokralaisen pyynnöstä ja Vuokralaisen tarpeiden mukaisesti toteutettavat remontti- ja muutostöiden kustannukset.

### 5.1 Pääomavuokra

Pääomavuokra on määritelty liitteessä 3. Pääomavuokran määrä on sidottu indeksiin siten kuin kohdassa 6 on lähemmin todettu. Selvyyden vuoksi, vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

### 5.2 Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra on määritelty liitteessä 3. Ylläpitovuokran määrä on sidottu indeksiin siten kuin kohdassa 6 on lähemmin todettu. Selvyyden vuoksi, vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

### 5.3 Investointivuokra

Investointivuokran perusteena ovat vuokratilojen remontti- ja muutostöistä aiheutuvat kustannukset. Remontti- ja muutostöiden arvioitu kustannus on noin [5 344 507] euroa. Kustannusarvio on tarkemmin eritelty liitteessä 3. Lopullinen kustannus ja investointivuokran suuruus selviää, kun työt ovat valmistuneet kokonaisuudessaan. Toteutettavat remontti- ja muutostyöt on kuvattu kohdassa 8 viitatussa Hankesopimuksessa.

Vuokranantaja perii maksamistaan remontti- ja muutostöiden kustannuksista pääoman lisäksi 6,0 prosentin vuotuista korkoa. Selvyyden vuoksi, korkoa alkaa kertyä vuokra-ajan alusta lukien.

Em. Vuokranantajan rahoittamat remontti- ja muutostöiden kustannukset sekä näiden korkokustannus päämitetaan per [pp].[kk].[vvv]. Kustannuksen takaisinmaksuaika on Sopimuksen määräaikaisuuden kesto, eli kaksikymmentä (20) vuotta. Vuokralainen maksaa näin saadun pääoman sekä sille laskettavan 6,0 prosentin koron Vuokranantajalle [pp].[kk].20[vv] – [pp].[kk].20[vv] välisenä aikana kuukausittain tasaerinä.

Vuokralainen voi koska tahansa purkaa pääomituksen ja maksaa kertasuorituksena (ilman lisäkustannuksia) investointivuokran perustana olevan, maksuhetkellä jäljellä olevan pääoman sekä maksuhetkeen mennessä kertyneen maksamattoman koron. Ilmoitus takaisinmaksusta tulee tehdä Vuokranantajalle kuusi (6) kuukautta ennen maksuhetkeä.

### 5.4 Maksamaton investointivuokra Sopimuksen päättyessä

Mikäli Sopimus päättyy mistä tahansa syystä ennen kuin Vuokralainen on edellä kuvatusti suorittanut koko investointivuokran pääoman, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan päättymishetkellä jäljellä olevan pääoman sekä päättymishetkeen mennessä kertyneen maksamattoman koron 60 päivän kuluessa Sopimuksen päättymisestä.

*Esimerkiksi, jos Vuokralainen purkaa Sopimuksen (siten kuten liikehuoneiston vuokrauksessa annetussa laissa todetaan), kun 12 vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta, niin tässä tilanteessa Vuokralaisen tulee suorittaa takaisinmaksuajasta jäljellä olevaa 8 vuotta vastaava pääoma maksuhetkeen mennessä kertyneine korkoineen.*

### 5.5 Arvonlisävero ja muut verot ja maksut

Vuokranantajalla on oikeus lisätä Sopimuksessa mainittuihin vuokriin ja muihin maksuihin arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena.

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrattavien tilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokratiloja jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan kaikin käytettävissä olevin keinoin sen, että tilat säilyvät vähennykseen tai palautukseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan palautettavan arvonlisäverovähennyksen sekä mahdollisten viivästyskorkojen ja veronkorotuksen määrän.

Vuokranantajalle, jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan arvonalisävähennyksiä Verohallinnolle.

Mikäli vuokraustoiminnalle määrätään Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen uusia veroja tai muita maksuja, on Vuokranantajalla oikeus lisätä ne pääoma- ja ylläpitovuokraan.

## 5.6 Vuokran maksuaika

Vuokra tulee suorittaa kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vuokra suoritetaan tilille: [pankkitili], ellei Vuokranantaja toisin ohjeista.

## 6 VUOKRAN KOROTUS

Pääoma-, ja ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10 = 100) muutoksiin. Pääoma-, ja ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain 1.1., jolloin vertauslukuna käytetään edellisen lokakuun indeksilukua ("Vertailuindeksi") siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Perusindeksi on joulukuun 2025 indeksiluku ("Perusindeksi"). Vuokrat tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokra-ajan alkamista seuraavana vuodenvaihteena 1.tammikuuta, jolloin verrataan Vertailuindeksiä Perusindeksiin. Vertailuindeksin alenemista ei oteta huomioon.

Vaikka Vertailuindeksi olisi muuttunut vähemmän, on Vuokranantajalla kuitenkin joka tapauksessa oikeus korottaa pääoma-, ja ylläpitovuokraa vuosittain vähintään kahdella (2) prosentilla.

## 7 ENERGIA- JA VESIMAKSUT

Vuokrattavien tilojen lämmitys ja vesi (ml. jätevesi) sisältyvät ylläpitovuokraan. Sähkö sisältyy ylläpitovuokraan siten kuin vastuunjakotaulukossa (liite 2) todetaan.

Mikäli vuokrattaviin tiloihin myöhemmin asennetaan sähkön-, veden- ja jätevedenkulutuksen mittarit, on Vuokranantajalla oikeus alkaa laskuttaa vedestä ja jätevedestä kulutuksen mukaisesti.

## 8 REMONTTI- JA MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja toteuttaa ennen vuokra-ajan alkamista Vuokralaisen pyynnöstä ja Vuokralaisen tarpeiden mukaisesti remonti- ja muutostöitä vuokrattaviin tiloihin. Osapuolet ovat solmineet erikseen hankesopimuksen em. töistä ja niiden toteuttamisesta ("**Hankesopimus**"), jossa on myös kuvattu toteutettavat remonti- ja muutostyöt. Vuokralainen hyväksyy remonti- ja muutostöitä koskevat suunnitelmat Hankesopimuksen mukaisesti.

Hankesopimuksessa on tarkemmin kuvattu se, miten Vuokranantaja rahoittaa remonti- ja muutostyökustannukset sekä Osapuolten välinen yhteistyö ja vastuut remonti- ja muutostöiden toteuttamisessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten tavoitteena on, että Vuokralainen vastaa vuokraamiinsa tiloihin tehtävistä muutoksista kokonaisvaltaisesti siten, että Vuokranantajan tehtäväksi ja vastuulle ei jää muuta kuin muutoksista aiheutuvien kustannusten väliaikainen rahoittaminen tässä kohdassa ja edellä kohdassa 5.3. tarkoitetulla tavalla.

Vuokralainen ei saa toteuttaa muutos- tai korjaustöitä tiloihin ilman Vuokranantajan kirjallista ennakkolupaa. Selvyyden vuoksi, Vuokralainen vastaa kaikista toteuttamistaan muutos- tai korjaustöistä ja niihin liittyvistä kustannuksista.

Vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana teettää tiloissa tarvittavia korjaus-, kunnossapito-, parannus ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti Vuokralaiselle etukäteen (i) pienimuotoisten korjaustöiden osalta yhtä (1) kuukautta ja (ii) pienimuotoisia suurempien korjaustöiden osalta kuusi (6) kuukautta etukäteen, ellei äkillinen korjaustarve kohtuudella edellytä nopeampaa reagoitua. Näissä tilanteissa Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokralalennukseen tai Sopimuksen päättämiseen.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tilojen kunto Sopimuskauden aikana tarpeen mukaan. Tarkastukset eivät saa kohtuuttomasti häiritä Vuokralaisen toimintaa.

## 9 VUOKRATUN TILAN KÄYTTÖ JA HOITO

### 9.1 Käyttötarkoitus ja käyttö

Vuokralaisen tulee käyttää tiloja opetus- ja sitä tukevaan toimistokäyttöön. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan em. käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan edellä määriteltyä toimintaa, ellei Vuokranantaja anna lupaa muuhun toimintaan. Vuokralainen vastaa siitä, että se hankkii tarvittavat viranomaisluvat tiloissa harjoittamalleen toiminnalle. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokran kohde soveltuu Vuokralaisen käyttötarkoitukseen.

Vuokralaisen tulee noudattaa ja huolehtia, että sen tilojen käyttäjät noudattavat Vuokranantajan kulloinkin antamia ohjeita tilojen (ml. yhteiset tilat) ja koko rakennuksen käytöstä, kuten lukitsemiseen, turvallisuuteen, järjestykseen, siisteyteen ja ympäristönhoitoon liittyen.

### 9.2 Ylläpito ja kunto, vastuunjako

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattuja tiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä tai toimintaohjeita sekä mitä muutoin terveyden, turvallisuuden, ympäristönhoidon, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Osapuolten välinen vastuunjako on kuvattu vastuunjakotaulukossa (liite 2). Siltä osin, kun asia/vuokrattujen tilojen käyttöä tuleva palvelu/suorite ei ole Vuokranantajan vastuulla vastuunjakotaulukon mukaan (tai asiaa ei ole mainittu lainkaan vastuunjakotaulukossa), vastaa Vuokralainen asian järjestämisestä omalla kustannuksellaan.

Vuokranantaja vastaa vuokraan kuuluvana vuokrattujen tilojen ylläpidosta ja kunnossapidosta sekä siivouksesta vastuunjakotaulukon mukaisesti (liite 2). Edellä todetusta huolimatta, siltäkin osin, kun siivous ja ylläpito on vastuunjakotaulukon mukaan Vuokranantajan vastuulla, tulee Vuokralaisen kuitenkin hoitaa ja käyttää tiloja huolellisesti ja ylläpitää yleistä siisteyttä ja kuntoa päivittäisessä toiminnassaan tavanomaisiksi katsottavin toimenpitein (esimerkiksi roskien laittaminen roskakoreihin).

Vuokranantaja vastaa kiinteistön peruskorjauksista. Selvyyden vuoksi, Vuokranantaja vastaa pintojen ylläpitämisestä (esim. vähäiset maalipinnan korjaukset) ja uusimisesta Vuokranantajan määrittelemällä tavalla ja rytmillä. Edellä sanotusta huolimatta pintojen suuremmat ehostus- tai uusimistyöt eivät kuulu vuokraan, vaan niiden kustannusjaosta sovitaan Osapuolten välillä erikseen. Lisäksi mikäli Vuokralainen haluaa uudistaa pintoja Vuokranantajan vastuulle kuuluvia ylläpitotöitä enemmän tai useammin, sovitaan asiasta ja kustannusjaosta Osapuolten välillä erikseen.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle viipymättä, mikäli tiloissa on puutteita tai huolto- tai korjaustarpeita tai mikäli tilat ovat vahingoittuneet. Vuokralaisen tulee lisäksi ilmoittaa Vuokranantajalle, mikäli tilat jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

Vuokralainen vastaa tiloihin tuomastaan ja siellä käyttämästään irtaimesta omaisuudesta ja niiden ylläpidosta, huollosta ja rikkoutumisista.

Vuokralainen vastaa hänen luvallaan tiloissa oleskelevan henkilön tahallaan tai tuottamuksesta tiloille aiheuttamasta vahingosta.

### 9.3 Häiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta. Vuokralaisella ei myöskään ole oikeutta vuokranalennukseen tai korvaukseen johtuen mistään muista häiriöistä, jotka vaikuttavat vuokratilojen käyttöön, mikäli ko. häiriö ei johdu Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei ole vastuussa Vuokralaisen liiketoiminnalle tai vuokratiloissa olevalle omaisuudelle aiheutuvasta vahingosta, joka johtuu em. häiriöistä tai mistä tahansa muusta syystä.

### 9.4 Jätteet ja ympäristö

Vuokralaisella on oikeus toimittaa yhdyskuntajätteensä Vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Vuokranantaja vastaa näiden jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista ja jätehuollon kustannukset sisältyvät ylläpitovuokraan. Vuokralainen vastaa muusta jätteestä omalla kustannuksellaan. Jätehuollosta on sovittu tarkemmin vastuutaulukossa (liite 2).

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan toiminnassaan soveltuvaa ympäristölainsäädäntöä ja Vuokralainen vakuuttaa, että sillä on toimintaansa mahdollisesti tarvittavat voimassa olevat ympäristöluvut.

Mikäli Vuokralaisen toiminta pilaa maaperää, on Vuokralainen vastuussa maaperän puhdistamisesta ja ennallistamisesta, siltä osin kuin pilaaminen on aiheutunut Vuokralaisen toimesta.

## **9.5 Muut palvelut**

Muista kuin Sopimuksessa mainituista palveluista ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen.

## **10 LIKEMERKIT**

Mikäli Vuokralainen haluaa kiinnittää kiinteistön julkisivuun tai muualle kiinteistölle liikemerkkejä, tulee Vuokralaisen pyytää tästä Vuokranantajalta kirjallinen etukäteinen suostumus, jota Vuokranantaja ei saa kohtuuttomasti evätä.

Vuokralainen vastaa liikemerkkiensä kunnosta ja ylläpidosta. Sopimuksen päättyessä Vuokralainen on velvollinen välittömästi poistamaan liikemerkkinsä ja paikattava tai korjattava niiden irrottamisesta aiheutuvat vahingot. Mikäli Vuokralainen ei poista liikemerkkejä, on Vuokranantajalla oikeus tehdä tai teettää se Vuokralaisen kustannuksella.

## **11 PYSÄKÖINTI**

Vuokralaisen käyttöön mahdollisesti varattavista pysäköintipaikoista ja niistä perittävistä maksuista sovitaan Osapuolten välillä erikseen.

## **12 VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU**

Vuokranantaja vastaa tavanomaisen kiinteistövakuutuksen hankkimisesta ja ylläpitämisestä. Vuokralainen vastaa vuokratiloissa olevan oman tai kolmannen osapuolen irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta omalla kustannuksellaan. Vaaranvastuu ko. irtaimesta on Vuokralaisella.

Vuokralaisella tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus vähintään kahden miljoonan (2.000.000) euron vakuutusmäärään asti. Vastuuvakuutuksen tulee sisältää lisäksi seuraavat laajennukset: (i) yleinen vuokralaisen vastuuvakuutus, joka kattaa mm. vuokratuilla tiloille ja niiden kalusteille aiheutuvat vahingot (vakuutusmäärä vähintään yksi miljoona (1.000.000) euroa); ja (ii) vakuutus Vuokralaisen hallussa, työn kohteena, käsiteltävänä tai käytettävänä olevalle toisen omaisuudelle (ml. yhteiskäyttötilan työkoneet) aiheutuvien vahinkojen varalta (vakuutusmäärä vähintään satatuhatta (100.000) euroa).

## **13 ALIVUORKAUS JA EDELLEENVUOKRAUS**

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa ali- tai edelleenvuokrata tiloja kolmannelle. Selvyyden vuoksi, mikäli Vuokranantaja antaa luvan, vastaa Vuokralainen Sopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Vuokranantajaan, ellei toisin kirjallisesti sovita.

## **14 SOPIMUKSEN TAI VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN**

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan kolmansille. Selvyyden vuoksi, Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa myöskään luovuttaa vuokratiloja tai niiden osaa muuhun kuin edellä kohdassa 9.1 todettuun tarkoitukseen.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Sopimus kolmannelle, jolle kiinteistö, jossa vuokratilat sijaitsevat, luovutetaan.

## 15 SALASSAPITO

Vuokralainen sekä kaikki ko. tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Vuokralainen huolehtii siitä, että sen tilojen käyttäjät noudattavat salassapitoa.

Osapuolet ovat velvollisia pitämään saamansa toisen osapuolen luottamukselliset tiedot, kuten liikesalaisuudet tai muut liiketoimintaan liittyvät ei julkiset tiedot luottamuksellisina.

Salassapitovelvollisuus jatkuu myös Sopimuksen päätyttyä, kunnes tiedosta tulee julkista ilman tämän kohdan mukaisen salassapitovelvollisuuden rikkomista.

Selvyyden vuoksi, tätä kohtaa ei sovelleta siinä määrin, kuin pakottava lainsäädäntö toisin määrää.

## 16 VUOKRATILOJEN LUOVUTUS SOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisen tulee luovuttaa tilat Sopimuksen päättyessä asianmukaisessa kunnossa ottaen huomioon tavanomainen kulumisen. Vuokralaisen tulee poistaa tiloista sinne tuomansa tai Vuokranantajan luvalla tiloihin tuotu muiden kuin Vuokranantajan omaisuus (mm. koneet, laitteet ja kalusteet) sekä korjattava ja paikattava esimerkiksi laitteiden irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat vahingot.

Mikäli Vuokralainen on saanut luvan tehdä vuokratiloissa muutostöitä, ei Vuokralaisen tarvitse palauttaa muutostöitä alkuperäiseen tilanteeseen, ellei toisin ole sovittu annettaessa lupaa ko. muutostyöhön. Vuokralainen ei saa Vuokranantajalta korvausta mistään vuokratiloihin mahdollisesti tekemistään muutoksista tai parannuksista, muuttokustannuksista tai muista tiloista muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista tai menetyksistä.

Osapuolet suorittavat Sopimuksen päättymisen yhteydessä katselmuksen vuokratiloissa kunnan toteamista varten. Katselmus tulee toteuttaa tilojen vapautumista seuraavana arkipäivänä tai muuna Osapuolten sopimana päivänä.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan mahdollisesti vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta.

## 17 VUOKRANANTAJAN VASTUU

Vuokranantaja ei missään tilanteissa vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

## 18 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Mahdolliset Sopimuksesta johtuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet käsitellään Pirkanmaan käräjäoikeudessa ensiasteena.

## 19 MUUT EHDOT

Muilta osin sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

## 20 LIITTEET

Liite 1	Vuokrattavat tilat
Liite 1.1	Saneerattavat tilat
Liite 2	Vastuunjakotaulukko
Liite 3	Vuokraveloitukset

## 21 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty yksi tai useampi samansanainen kappale.

**TAMPEREEN AIKUISKOULUTUSSÄÄTIÖ  
SR**

---

Nimi:  
Titteli:  
Paikka ja aika:

---

Nimi:  
Titteli:  
Paikka ja aika:

**TAMPEREEN SEUDUN AMMATTIOPISTO  
TREDU (TAMPEREEN KAUPUNKI)**

---

Nimi:  
Titteli:  
Paikka ja aika:

---

Nimi:  
Titteli:  
Paikka ja aika:



# Vuokrattavat tilat- ja yhteiset tilat, A, B ja C-rakennukset

# Sisällysluettelo

1.	Vuokrattavat tilat ja yhteiset tilat, A-rakennus.....	2
1.1.	Nykyinen Nirvan A-rakennus.....	2
2.	Vuokrattavat tilat ja yhteiset tilat, B-rakennus ja C-rakennus.....	3
2.1.	B- ja C-rakennuksen yhteiset käytävä ja aulatilat .....	3
3.	Piha-alue.....	4

# 1. Vuokrattavat tilat ja yhteiset tilat, A-rakennus

## 1.1. Nykyinen Nirvan A-rakennus

Vuokrattavien ja yhteiskäyttötilojen koot sekä käyttötarkoitus on esitetty taulukossa 1. Kokonaan Tredun käytössä olevat tilat ovat taulukossa 100% osuudella, yhteiskäytössä olevien tilojen osalta on sovittu taulukon mukaiset prosenttiosuudet. Yleisten tilojen jakoprosentti perustuu 09-11/2025 Takkin tilojen käyttödataan opiskelijoiden ja henkilökunnan osalta sekä Tredun arvioon opiskelija- ja henkilöstömäärästä. Taulukko perustuu alustaviin layout-suunnitelmiin (liite 1.1), jotka tarkentuvat vielä toteutussuunnitteluvaiheessa. Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat yhteisesti mahdolliset muutokset vuokrattaviin tilojen neliömääriin, ennen tilojen käytön aloittamista, mikäli layout-suunnitelmat muuttuvat toteutussuunnittelun aikana. Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vuosittain yhdessä mahdolliset muutokset käytettävissä oleviin tilojen neliömääriin liittyen, mikäli niissä muutostarpeita on.

Vuokrattavat tilat A-rakennuksessa ovat taulukon 1 sekä liitteessä 1.1 olevien luonnosten (3 sivua) mukaiset. Yhteiset tilat taulukon 1 sekä liitteessä 1.1. luonnosten (3 sivua) mukaiset.

A-rakennus vuokrattavat ja yhteiset tilat							
Kerros	Tilan nimi	Tilan tyyppi	Koko/m2	Vuokrattava	Yhteinen	Osuus %	Yhteensä m2
1. krs	Tredu, manuaalikonistus	Työpajatila	322	x		100,00 %	322
1. krs	Tredu, levy ja hitsaus	Työpajatila	228	x		100,00 %	228
1. krs	Tredu, levy ja hitsaus	Työpajatila	576	x		100,00 %	576
1. krs	Tredu, hionta	Työpajatila	33	x		100,00 %	33
1. krs	Tredu, sahaus (1030C)	Työpajatila	46	x		100,00 %	46
1. krs	Tredu, koneistus	Työpajatila	650	x		100,00 %	650
1. krs	Tredu, valvomo	Toimistotila	28	x		100,00 %	28
1. krs	Tredu, valvomo	Toimistotila	28	x		100,00 %	28
1. krs	Tredu varasto 1031	Lämmin varastotila	18,5	x		100,00 %	19
1. krs	Tredu varasto	Lämmin varastotila	30	x		100,00 %	30
1. krs	Tredu, vesileikkuuritila A1116	Lämmin varastotila	24	x		100,00 %	24
1. krs	Tredu, vesileikkuuritila A1115	Lämmin varastotila	14	x		100,00 %	14
1. krs	Tredu, CAD-luokka, 1030D	Luokkatila	48	x		100,00 %	48
1. krs	Tredu, koneistuksen aulatilat (1030B)	Työpajatila	59	x		100,00 %	59
1. krs	Tredu, koneasennuksen ja lehin käytävät	Käytävät ja aulatilat	70	x		100,00 %	70
1. krs	Tredu, opiskelija sosiaalitila	Sosiaalitilat	104	x		100,00 %	104
1. krs	Tredu, opiskelija sosiaalitila	Sosiaalitilat	111	x		100,00 %	111
1. krs	Tredu, opiskelija sosiaalitila	Sosiaalitilat	107	x		100,00 %	107
1. krs	Tredu, aula / välituntitila	Käytävät ja aulatilat	38	x		100,00 %	38
1. krs	Tredu, toimistotila 1075A	Toimistotila	8	x		100,00 %	8
1. krs	Tredu, toimistotila 1075B	Toimistotila	8	x		100,00 %	8
1. krs	Tredu, koneasennus	Työttilä	360	x		100,00 %	360
1. krs	Kone- ja tuotantotekniikan käytävät	Käytävät ja aulatilat	180		x	50,00 %	90
1-2. krs	A-talon yhteiset käytävät ja WC-tilat, aulatilat, yhteiset WC-tilat, porrastilat	Käytävät ja aulatilat	951		x	55,00 %	523
0. krs	Ravintolatilat, aulatilat, yhteiset WC-tilat	Käytävät ja aulatilat	552			30,00 %	166
2. krs	Tredu, luokka A-2025	Luokkatila	52	x		100,00 %	52
2. krs	Tredu, luokka A-2026	Luokkatila	60	x		100,00 %	60
2. krs	Tredu, luokka A-2027	Luokkatila	62,5	x		100,00 %	63
2. krs	Tredu, käytävä A-2069-A	Käytävät ja aulatilat	47,5	x		100,00 %	48
2. krs	Henkilöstön taukotila A-2069-D	Sosiaalitilat	13,5	x		100,00 %	14
2. krs	Työhuone A-2069-C	Toimistotila	13,5	x		100,00 %	14
2. krs	Työhuone A-2069-B	Toimistotila	13,5	x		100,00 %	14
1. krs	Kylmä ulkovarasto	varastotila	189		x	50,00 %	95
2. krs	Tredu, kone ja automaatiotilat (A2038, 2040, 2041, 2042, 2098)	Luokkatila	410		x	100,00 %	410
2. krs	Tredu, eteläpäädyin käytävä	Käytävät ja aulatilat	70		x	70,00 %	49
2. krrs	Tredu, sosiaalitila	Sosiaalitilat	44	x		100,00 %	44
2. krrs	Tredu, luokka A2094	Luokkatila	61	x		100,00 %	61
2. krrs	Tredu, luokka A2093	Luokkatila	60	x		100,00 %	60
2. krrs	Tredu, luokka A2096	Luokkatila	50,5	x		100,00 %	51
						<b>Yhteensä</b>	<b>4721</b>

Taulukko 1. A-rakennuksen tilat (alustava)

## 2. Vuokrattavat tilat ja yhteiset tilat, B-rakennus ja C-rakennus

### 2.1. B- ja C-rakennuksen yhteiset käytävä ja aulatilat

Vuokrattavien ja yhteiskäyttötilojen koot sekä käyttötarkoitus on esitetty taulukossa 3. Yhteiskäytössä olevat käytävä- ja aulatilat on laskettu taulukon prosentiosuuksien mukaan vuokrattaviksi neliöiksi. Taulukko perustuu alustaviin layout-suunnitelmiin, jotka tarkentuvat vielä toteutussuunnitteluvaiheessa. Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat yhteisesti mahdolliset muutokset vuokrattaviin tilojen neliömääriin, ennen tilojen käytön aloittamista, mikäli layout-suunnitelmat muuttuvat toteutussuunnittelun aikana. Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vuosittain yhdessä mahdolliset muutokset käytettävissä oleviin tilojen neliömääriin liittyen, mikäli niissä muutostarpeita on.

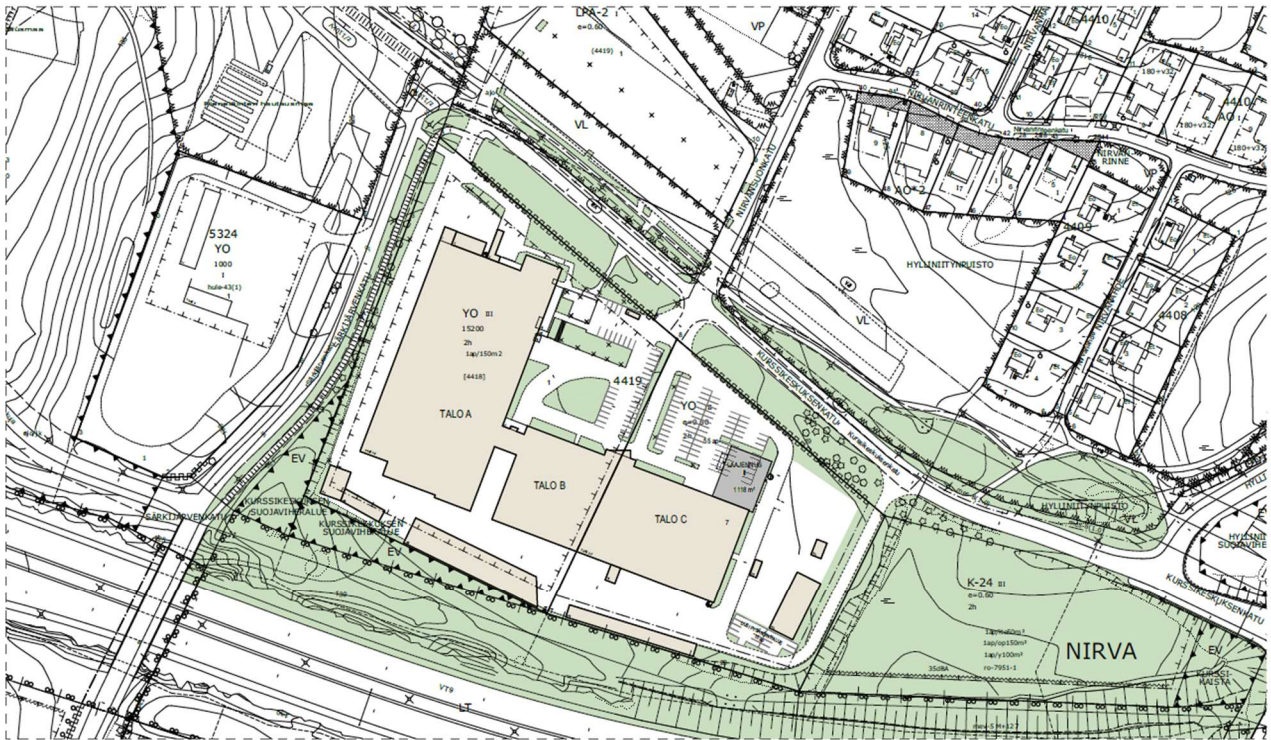
Yhteiset tilat taulukon 2 mukaiset.

B- ja C-rakennus vuokrattavat ja yhteiset tilat							
Kerros	Tilan nimi	Tilan tyyppi	Koko/m <sup>2</sup>	Vuokrattava	Yhteinen	Osuus %	Yhteensä m <sup>2</sup>
1. krs	Käytävä- ja aulatilat B-talo	Käytävät ja aulatilat	165		x	20,00 %	33
1. krs	Opiskelija terv. Huolto	Toimisto ja sos. Tilat	67		x	60,00 %	40
1. krs	Aulatilat C-talo	Käytävät ja aulatilat	191,7		x	20,00 %	38
2. krs	Aulatilat C-talo	Käytävät ja aulatilat	114,5		x	20,00 %	23
2. krs	Käytävätilat B-talo	Käytävät ja aulatilat	134		x	20,00 %	27
2. krs	Kuntosali ja liikuntatila	Käytävät ja aulatilat	200		x	30,00 %	60
2. krs	Kuntosalin sosiaalitila	Sosiaalitilat	50		x	30,00 %	15
2. krs	Käytävätilat C-talo	Käytävät ja aulatilat	200		x	20,00 %	40
						<b>Yhteensä</b>	<b>276</b>

Taulukko 2, B- ja C-rakennus yhteiset tilat (alustava)

## 3. Piha-alue

Nirvan kampuksen alustava pihankäyttö suunnitelma on esitetty kuvassa 1. Piha-alueen käyttösuunnitelma päivitetään osana uudisrakennuksen toteutussuunnittelua.



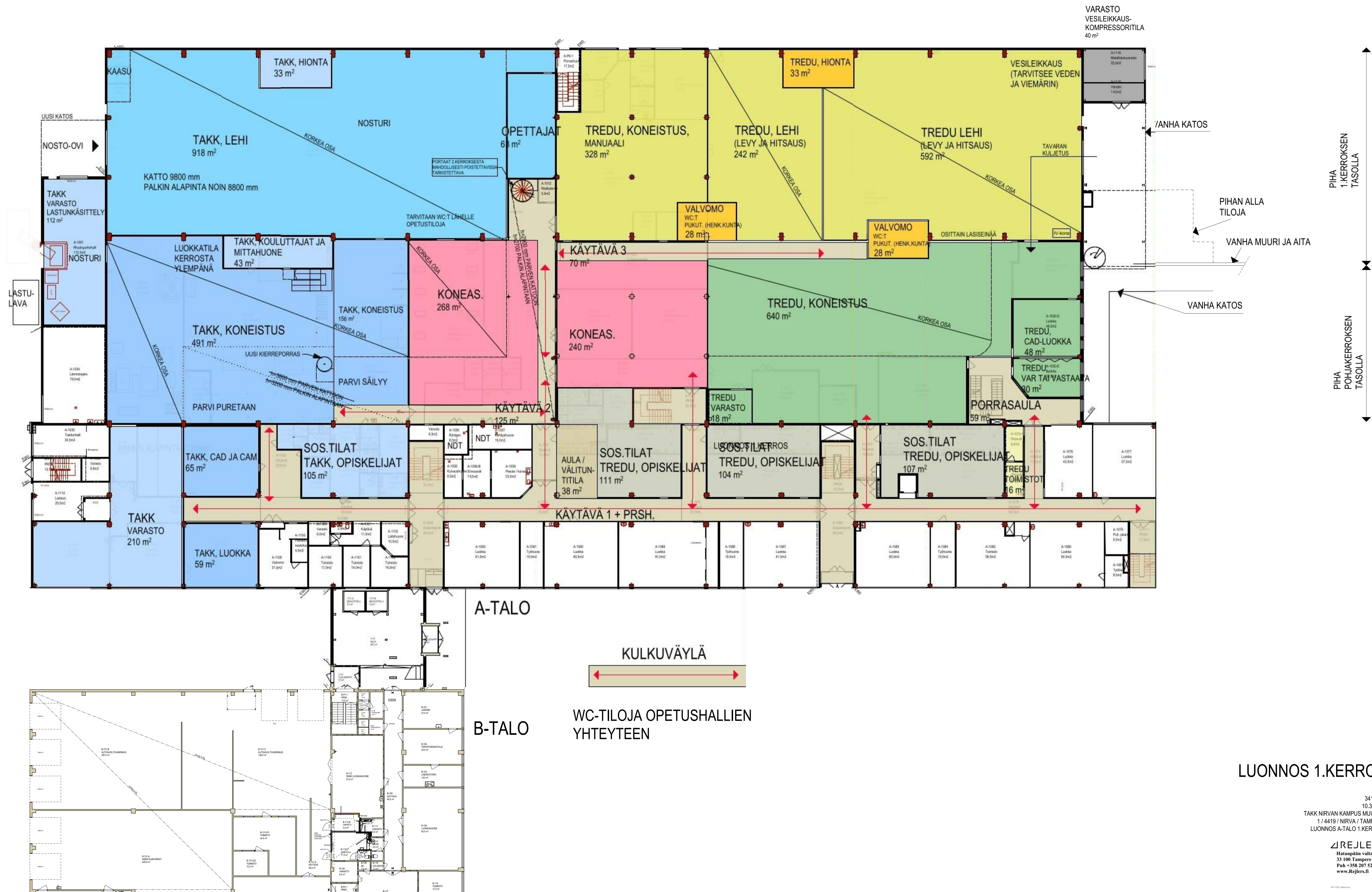
3411377  
13.01.2026  
TAKK NIRVAN KAMPUKSEN UUDISRAKENNUS  
1/4419 / NIRVA / TAMPERE  
TONTINKÄYTTÖ  
**REJLERS**  
Hämeenlinna, valtatie 24  
33 100 Tampere  
Puh +358 207 520 700  
www.rejlers.fi

Kuva 1. Tontin käyttö (alustava)

### LIITTEET:

- Liite 1.1. Nirvan kampuksen saneerattavien tilojen alustavat suunnitelmapiirustukset  
10.03.2026

Liite 1.1 Saneerattavat tilat

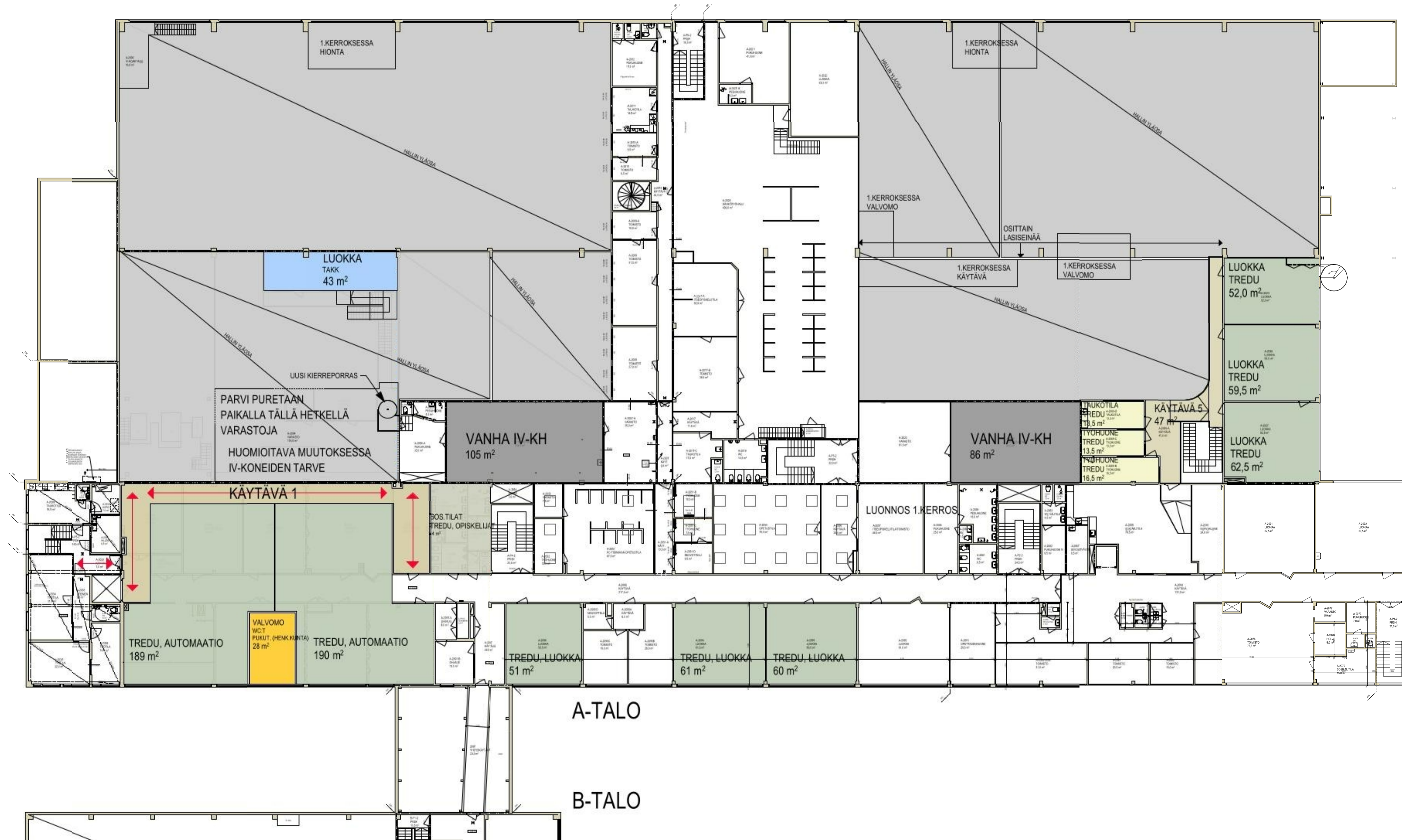


LUONNOS 1.KERROS

3413377  
10.3.2026  
TAKK NIRVAN KAMPUS MUUTOS  
1 / 4419 / NIRVA / TAMPERE  
LUONNOS A-TALO 1.KERROS

REJLERS  
Hatanpään valtatie 24  
33100 Tampere  
Puh +358 207 520 700  
www.Rejlers.fi

Liite 1.1 Saneerattavat tilat



LUONNOS 2.KERROS



Rivi-numero	Päivitetty 17.02.2026	VASTUUNJAKOTAULUKKO	
		VUOKRALAINEN	VUOKRANANTAJA
<b>1. KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA JÄRJESTÄMISVASTUU</b>			
1.1	Energia: Lämpö		x
1.2	Energia: Sähkö		x
1.3	Energia: Vesi		x
1.4	Jätehuolto		x
1.5	Jätehuolto: Vaarallisten jätteiden huolto	x	
1.8	Siivous	x	x
1.9	Sisäpuolinen huolto		x
1.10	Tietoliikenne (mm. kiinteistön verkkokaapeloinnit)		x
1.11	Ulkoalueiden hoito		x
1.12	Vartiointi ja aulapalvelut		x
<b>2. YLEISET TEHTÄVÄT</b>			
2.1	Avainhallinta		x
2.2	Energiakulutustietojen keruu ja seuranta		x
2.3	Erotuskaivojen täyttöasteen seuranta ja tyhjennys tiloissa, joissa vuokralaisen toiminnasta johtuen kaivo täyttyy usein	x	
2.4	Esteettömyyskartoitus		x
2.5	Graffitiin poisto		x
2.6	Henkilörekisteri (mm. tallentava kameravalvontajärjestelmä)		x
2.7	Huoltokirjajärjestelmän ylläpito		x
2.8	Huuvien suodattimien pesu		x
2.9	Ikkunoiden pesu		x
2.10	Ilmanvaihdon päätelaitteiden puhdistus		x
2.11	Keskuspölynimurin tyhjennykset	x	
2.12	Kiinteistökatselmus vuokralaisen kanssa	x	x
2.13	Kiinteistön järjestelmien aikaohjelmien muutokset		x
2.14	Kiinteistön tarkkailu; havaituista vaaranpaikoista, ilkivallasta, vioista, vuodoista, vaurioista ja ongelmista ilmoittaminen	x	x
2.15	Kulunvalvonnan kulutunnusteiden tilaaminen ja ohjelmointi		x
2.16	Kulunvalvontalaitteiden ohjelmointi ja kuluoikeuksien hallinta		x
2.17	Lamppujen vaihto: Kiinteistön merkkilamppujen vaihto		x
2.18	Lamppujen vaihto: Sisätilojen yleisvalaistus		x
2.19	Lamppujen vaihto: Sisätilojen yleisvalaistus korkealla		x
2.20	Lamppujen vaihto: Ulkovalaisimet		x
2.21	Lamppujen vaihto: Valaisinkiskoon liitettävän valaisimen lampun vaihto		x
2.22	Liputus		x
2.23	Lukkujen ja saranoiden voitelu		x
2.24	Lukkorajaukset		x
2.25	LVI-SKA-laitteiden säätö ja huolto		x
2.27	Ovensulkulaitteiden testaus		x
2.28	Pelastussuunnitelman laadinta ja päivitys	x	x
2.29	Pihan leikki- ja ulkuntoilu paikkojen tarkastukset		x
2.30	Pihan leikki- ja ulkuntoiluvälineiden osien talvisäilytys tarvittaessa		x
2.31	Poistumis- ja turvavalokeskuksien testaus		x
2.32	PTS-suunnittelu		x
2.34	Rikosilmoituksen täyttäminen	x	x
2.35	Räjähdyssuojausasiakirjan laatiminen ja päivitys (ATEX)	x	x
2.36	Tekstiili- ja polynsuodattimien huolto	x	x
2.37	Tulityöluvat toiminnan tarpeisiin		x
2.38	Turvaväljaiden tarkastukset	x	
2.39	Valjaskiskojen tarkastukset		x
2.40	Työsalien verhojen puhdistus (esim. hitsausverhot)	x	
2.41	Viranomaisten ja urakoitsijoiden opastaminen ja avustaminen	x	x
2.42	Yleisen järjestyksen valvonta	x	x

**VASTUUNJAKOTAULUKKO**

Tässä vastuunjakotaulukossa on kuvattu vuokralaisen ja vuokranantajan välisen vastuun jakautuminen kunnossapidossa, huolossa ja niihin liittyvissä hankinnoissa. Vuokranantajan kunnossapitovastuulla tehdyt toimenpiteet peritään osittain vuokrassa. Uudishankinnan osalta vastuunjakotaulukko toimii hankintavastuussa ohjeistavana dokumenttina. Uudis- ja korvaushankinnoissa voidaan poiketa tästä vastuujaoista, mutta poikkeavien hankintojen kunnossapito ja huolto noudattaa tässä kuvattua vastuujakoa. Vastuujaoista poikkeavista hankinnoista tulee sopia etukäteen.

Rivi-numero		VUOKRALAINEN	VUOKRANANTAJA	
<b>3. PÄIVYSTEHTÄVÄT - PÄIVYSTÄJÄ POISTAA KIINTEISTÖÄ TAI IHMISIÄ UHKAAVAN VAARAN JA MINIMOI VAHINGOT SEKÄ VARMISTAA ETTEI KOHTEEN TOIMINNALLE SYNNY KOHTUUTONTA HAITTAA</b>				
3.1	Hälytyksissä viranomaisen avustaminen		x	
3.2	Ikkuna- ja ovilasiin paikkaustyöt		x	
3.3	Lukotyöt		x	
3.4	LVISKA-hälytysten vastaanotto/häiriötilan poistaminen		x	
3.5	Ovien avaaminen/lukitseminen työajan ulkopuolella		x	
3.6	Työajan ulkopuolella tehtävät vikakorjaukset		x	Vastuunjaossa vuokranantajan vastuulle kuuluvin osin
3.7	Vikailmoitusten vastaanotto työajan ulkopuolella		x	
<b>4. ULKOALUEIDEN HOITO</b>				
4.1	Hiekoitushiekan poisto kestopäällysteiltä keväisin		x	
4.2	Hiekoitushiekkalaatikoiden ja hiekoitushiekan toimittaminen kiinteistölle		x	
4.3	Istutuksien hoito		x	Vuokralaisen omat istutukset (esim. istutusaltaissa) vuokralaisella
4.4	Jätealueen ja katosten puhdistus		x	
4.5	Jäteastoiden pesu		x	
4.6	Kattolumien pudottaminen		x	Vuokralaisen omien pressukatosten yms. kattolumien pudotus vuokralainen
4.7	Kulkuväylien rappuritiöiden harjaus		x	
4.8	Käsilumityöt		x	
4.9	Lehtien haravointi		x	
4.10	Liukkauden torjunta hiekoittamalla käsin		x	
4.11	Lumen putoamisvaarasta ilmoittaminen	x	x	Tarvittaessa vaara-alueen eristäminen tai muutoin turvallisesti saattaminen
4.12	Roska-astoiden tyhjennykset (piha-alueet)		x	
4.13	Roskien poisto		x	
4.14	Rännikaivojen puhdistus		x	
4.15	Sadevesi- ja salaojakaivojen puhdistus		x	
4.16	Syöksytörien ja räystäskourujen puhdistus		x	
4.17	Tasakattojen sadevesikaivojen puhdistus		x	
4.18	Ulkoalueiden hoidon konetyöt		x	Liukkauden torjunta, auras, lumien poiskuljetus, vhrtyöt
<b>5. RAKENNUKSEN KALUSTEET JA VARUSTEET</b>				
5.1	Alkusalustuskalusto: Kiinteistön tekniset tilat		x	
5.2	Alkusalustuskalusto: Käsisammuttimet	x	x	Vuokratuissa työhalleissa vuokralainen
5.3	Alkusalustuskalusto: Opasteet		x	Ensikertaiset opasteet vuokranantaja. Käsisammuttimiin ja toimintaan liittyvän alkusalustuskaluston opasteet jatkossa vuokralainen
5.4	Alkusalustuskalusto: Palopostit		x	
5.5	Alkusalustuskalusto: Sammutuspeitteet	x	x	Vuokratuissa työhalleissa vuokralainen
5.6	Alkusalustuskalusto: Toimintaan liittyvä	x	x	
5.7	Arkistokaapit	x		
5.8	Aulakalusteet		x	
5.9	Ensiapu- ja lääkekaapit	x	x	Tilakohtaisesti
5.10	Ikkunoiden kalvot	x	x	Toiminnallisista syistä asennetut vuokralainen, kiinteistön olosuhteisiin liittyvät vuokranantaja (hankinta vuokranantaja, laskutus vuokralaiselta)
5.11	Irtaimet kalusteet ja varusteet	x	x	Luokkien, toimistotilojen ja hallien kalusteet hankkii käyttäjä
5.12	Kaihtimet		x	Ikkunan välissä olevat, muut kaihtimet vuokralainen
5.13	Kiinteärakenteiset pimennysverhot		x	Muut pimennysverhot vuokralainen
5.14	Kiinteät liikuntavälineet		x	Esim. koripallokorit, puolapuut, kattokiskot yms.
5.15	Kiinteät saniteetikalusteet		x	Esim. Saippuapullotelit, wc-harjatelineet, käsipaperitelit.
5.16	Kiinteät valkokankaat (sähkökäyttöiset)	x	x	Ylläpidosta ja korvaushankinnoista vastaa ko. tilan käyttäjä
5.17	Kiintokalusteet		x	
5.18	Kiukaat		x	
5.19	Kuivauskaapit	x		Tarvittaessa vuokralainen
5.20	Kuntosalilaitteet		x	
5.21	Liikuntavälineet		x	Esim. kattokiskoon kiinnitettävät köydet, sisäkoripallokorin sukka, sisäjalapallomaalin verkko, yms.
5.22	Lukot		x	Ei esim. kalustelukot
5.25	Opasteet sisätiloissa		x	Tiloihin liittyvät
5.26	Opasteet ulkoalueilla		x	Mm. kiinteistön liikennemerkit.
5.27	Paljeovet ja siirtoseinät		x	
5.28	Peilit		x	Mm. liikuntasalin, pukuhuoneiden ja wc-tilojen kiinteät peilit
5.30	Pukukaapit		x	Investointiluontoiset pukukaappien päivitykset vuokranantaja. Kunnossapito vuokralaiselle hankinnan jälkeen.
5.31	Rullaverhot		x	Muut verhot vuokralainen
5.32	Sormisuojat (oven saranapuolelle)		x	Esim. raskaisiin ulko-oviin. Toiminnan tarpeesta sormisuojat vuokralainen
5.33	Tussitalut		x	
5.34	Valo- ja muut opasteet		x	Kiinteistön virallinen valo-opaste (esim. valaistu nimikyltti) vuokranantaja. Tredu voi hankkia omalla kustannuksella omia valo-opasteita.
5.35	VSS-laitteet ja -järjestelmät		x	Sisältaen mm. vuosihuollot ja -testaukset sekä määräaikaistarkastukset
5.36	VSS-suojelumateriaalit ja -varusteet		x	Sisäministeriön asetuksen mukaisesti mm. sulkuteltat, käymälät, vesisäiliöt yms.
5.37	Varastoautomaatit	x	x	Hankinta yhteisinvestointina, yllpito käyttäjä.
5.38	VSS-varustelaatikat		x	Myös tarvittaessa varustelaatikon sisällön päivittäminen & täydentäminen

Rivi-numero		VUOKRALAINEN	VUOKRANANTAJA	
<b>6. KIINTEISTÖN JÄRJESTELMÄT JA LAITTEET</b>				
	AV- ja ICT-laitteet	x		Luokkien AV-laitteiden ylläpito ja uusinta, ko. tilan käyttäjä huolehtii. Verkko- ja muut työt laitteiston uusimisiin liittyen sovitaan erikseen.
6.1	AV- ja ICT-laitteet	x		
6.2	Avunpyyntöjärjestelmät		x	esim. LE-wc
6.3	Erityisvalaisimet	x		Toiminnanharjoittajan toimintaan liittyvät
6.4	Induktiosilmukat		x	Tarve määrittyä lainsäädännön mukaan. Vuokralaisen muissa tiloissa ei laajasti käytössä.
6.5	Kaasukeskukset ja kaasulaiteverkko		x	Kaasuverkosto liitimeen saakka. Keskukset käyttäjä.
6.6	Kaasupullot ja päätelaitteet	x		Mm. pullojen vaihto ja verkon aukaisu & sulkeminen. Kaasupullojen asianmukaiset seinäkiinnikkeet
6.7	Kameravalvontalaitteet		x	
6.8	Kameravalvontaverkko		x	Kiinteä verkon kunnossapito ja investointiluontoiset laajemat laiteasennukset vuokranantaja.
6.9	Keskuskellojärjestelmät		x	
6.10	Keskuspölynimurilaitteet ja -verkosto			Käyttäjän tarpeen mukaan.
6.11	Kiinteiden kohdepoistojen käyttölaitteet	x	x	Mm. pakokaasumuri. Toimintaan liittyvät erillispoistot ja -järjestelmät vuokralainen
6.12	Kiinteistön ATEX-tilojen järjestelmät ja laitteet	x	x	ATEX-tilan toiminnasta ja käyttölaiteista vastaa vuokralainen. Vuokralainen nimeää vastuuhenkilön ja laatii ylläpitosuunnitelman.
6.13	Kiinteistön infojärjestelmät		x	Näytettävä sisältö molempien hallinnassa, järjestelmä vuokranantaja
6.14	Kiinteät vetokaapit ja muut kohdepoistojärjestelmät	x	x	Muita kohdepoistoja mm. hitsauskaasujen ja pakokaasun poistot. Siirrettävät vuokralaisella. Toimintaan liittyvät erillispoistot ja -järjestelmät vuokralainen
6.15	Kulunvalvontalaitteet		x	
6.16	Kuulutuslaitteiden verkko		x	Langattomat mikrofoni- ja äänilaitteet vuokralainen. Vain kuulutuskäytön
6.18	LVISAK-järjestelmät	x	x	Mm. uusimis-, kunnossapito-, huolto- ja säätötoimenpiteet
6.19	Nostimet, hissit ja nosto-ovet	x	x	Mm. Siltanostimet työsaaleissa. TAKK, vuosi- ja määrävälihuollot, sekä
6.20	Nostimet, toimintaan liittyvät	x	x	TAKK, vuosi- ja määrävälihuollot, sekä tarkastukset. Tredun, ylläpito- ja huolto-
6.22	Ovensulkujärjestelmät		x	
6.23	Ovikellojärjestelmät		x	
6.24	Ovipuhelinjärjestelmät			Kiinteistöissä ei käytössä.
6.25	Paineilmalaitteet	x	x	Vuokranantaja ja vuokralainen vastaavat omassa käytössä olevista laitteistaan itsenäisesti.
6.26	Paineilmaverkosto		x	Paineilmaverkosto A- ja uudisrakennuksen työsaaleissa (6 bar), ilmamäärä tyypillisten opetusikäisten opetuslaitteiden tarpeiden mukainen. Mahdollinen
6.27	Palo- ja turvajärjestelmän laitteet ja verkosto		x	Sis. rikosilmoitin-, paloilmoinnin-, palovarointin-, sammutus-, turvavalo-, savunpoistojärjestelmät sekä kiinteistön järjestelmien UPS-akustot.
6.31	Päällekkäusjärjestelmät		x	TAKKilla käytössä Secapp mobiilijärjestelmä. Mahdolliset muut järjestelmät eivät sisälly vuokraan ja sovitaan erikseen.
6.32	Siirrettävät ilmankuivaimet, -kostuttimet ja -puhdistimet			Sovittava erikseen
6.33	Siirrettävät lämmityspatterit ja jäähdytysjärjestelmät			Sovittava erikseen
6.34	Sisäänkutsujärjestelmät		x	
6.35	Toimintaan liittyvät UPS-järjestelmät	x	x	Sovittava erikseen
6.36	Tukiasemat		x	Esim. puhelinverkko ja Kiinteistön ICT
6.37	Valaisinkiskot ja valostrussit		x	
6.39	Yleiskaapelointiverkko			Katso kohdat 6.36 ja 1.10.
<b>7. KEITTIÖLAITTEET</b>				
7.1	Apukalusteet, kiinteät		x	
7.2	Keittiölaiteet: Pienkeittiö (esim. sosiaalitalat, taukotilat)	x	x	Jääkaapit ja astianpesukoneet henkilökunnan taukotiloissa sisältyvät vuokraan. Kahvinkeitin, mikroaaltouuni jne vuokralainen
7.3	Keittiölaiteet: Suurtalouskeittiö (kiinteä asennus)			
7.4	Kylmä- ja pakastehuoneet			
<b>8. ALUEVARUSTEET</b>				
8.1	Aidat ja portit		x	
8.2	Istustusallat		x	
8.3	Kiinteät jäteastiat ja jätteenpoistoon astiat		x	
8.4	Markiisit		x	
8.5	Pihan irtaimet kalusteet		x	
8.6	Pihan kiinteät leikki- ja ulkointiluvälineet		x	
8.7	Pihan opastaulut		x	
8.8	Postilaatit	x	x	Vuokralainen saa kiinnittää oman laatikon sovittuun paikkaan
8.9	Puut ja pensaat		x	
8.10	Pyörätelineet ja -katokset		x	
8.11	Roska-astiat (piha-alue)		x	

### Liite 3 Pääoma- ja ylläpito- sekä investointivuokra

#### A, B ja C-rakennukset

17.2.2026

Pääoma- ja ylläpito- ja C-rakennus							
Tilalaji	Vuokra yht. €/m2	Pääomavuokra €/m2	Ylläpito- ja C-rakennus €/m2	Määrä m2	Yhteensä €/kk	Yhteensä €/v	Huom!
Luokkatila ja toimistotila	15,6	4,8	10,8	903	14 092 €	169 107 €	Perusindeksi on joulukuun 2025 indeksiluku.
Työpajatila, lämmin varastotila	11,7	4,9	6,8	2361	27 550 €	330 600 €	
Kylmävarasto	9,7	5,4	4,2	95	920 €	11 035 €	
Sosiaalitilat	12,2	3,4	8,8	380	4 636 €	55 628 €	
Yhteiset tilat (käytävät, aulat, sali jne)	15,6	4,8	10,8	1258	19 632 €	235 588 €	
<b>Yhteensä/ka</b>	<b>13,37 €</b>	<b>4,75 €</b>	<b>8,63 €</b>	<b>4 997</b>	<b>66 830 €</b>	<b>801 959 €</b>	

Investointivuokra, A-rakennuksen saneeraus (investointi + 6% vuotuinen korko), sisältäen TAKKin vähennyskelvottoman alv-osuuden. Investointikustannus alustava. 1)					
Maksuaika 20 vuotta	Investointi €	Eriä yhteensä	Yhteensä €/kk	Yhteensä/v.	Huom!
Arvioitu investointikustannus tilojen uudistukselle (Tredun osuus 53%)	5 344 507 €	240	37 801 €	453 612 €	Investointivuokra-arvio on 7,62 €/m2/kk

#### Vuokrahinnat alv 0%

1) Arvioitu investointivuokra sisältää arvioitun TAKKin vähennyskelvottoman alv-osuuden. Vähennyskelvoton alv-osuus voi muuttua arvioitusta ja vaikutus investointivuokran suuruuteen tarkistetaan hankkeen valmistuttua. Selvyyden vuoksi todetaan, että vähennyskelvottoman alvin osuus siirretään investointivuokran perusteena olevaan investointikustannukseen euro eurosta.