

# LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

NEKALA, KONEKORJAAMO

1170-Trevesi-24

## 1. OSAPUOLET

### 1.1. VUOKRANANTAJA

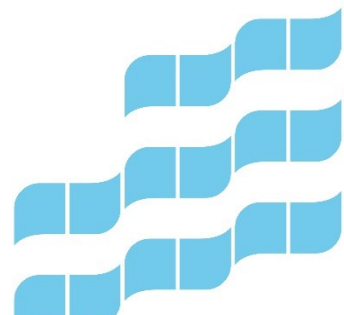
Tampereen kaupunki,  
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)  
Y-tunnus 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere

Yhteyshenkilö:  
kiinteistöpäällikkö Jyrki Miettinen  
Puhelin 040 173 0234  
Sähköposti [jyrki.miettinen@tampere.fi](mailto:jyrki.miettinen@tampere.fi)

### 1.2. VUOKRALAINEN

Tampereen Vesi Oy  
Y-tunnus 3381716-4  
Viinikankatu 42 A  
33800 Tampere

Yhteyshenkilö:  
Hanke- ja kiinteistöpäällikkö Jan-Erik Järventie  
Puhelin 041 730 1753  
sähköpostiosoite [jan-erik.jarventie@tampere.fi](mailto:jan-erik.jarventie@tampere.fi)



## 2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Osoitteessa Vihikatu 4, 33800 Tampere, sijaitsevan Nekalan varikko alueella sijaitsevan Nekala, Konekorjaamo rakennuksen (rak. nro 1170) liitteenä 1 olevien pohjakuvien ja liitteenä 2 olevan tilaluettelon mukaiset tilat. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 447,8 m<sup>2</sup> sisältäen yhteiskäyttöiset tilat. Tiloja ei ole tarkistustettu, eikä vuokra ole pinta-ala perusteinen. Vuokrakohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä.

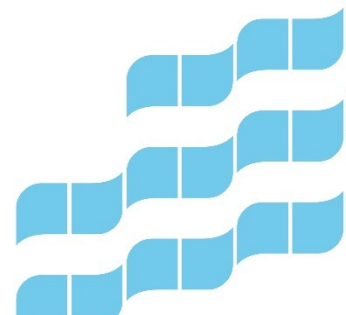
Vuokrakohteen käyttötarkoitus on Tampereen Vesi Oy:n toimitila. Mikäli tilaa on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Vuokranantajan vuokralle anto-oikeus pohjautuu kiinteistön omistamiseen. Vuokranantaja voi siirtää sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen ei saa ali- tai edelleenvuokrata tiloja kolmansille osapuolille ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneet välittömät vahingot.



### 3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 01.10.2024. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva kuuden (6) kuukauden molemmin puolisella irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika on 31.3.2033, jolloin sopimus päättyisi 30.9.2033.

### 4. VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

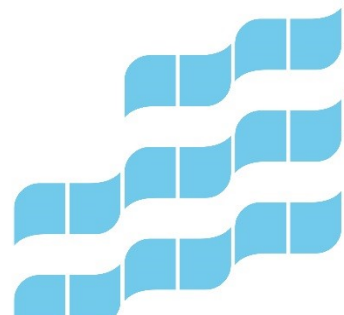
Vuokrakohteen peruspääomavuokra sopimuksen alkamishetkellä on 2 883,83 euroa kuukaudessa (6,44 €/m<sup>2</sup>/kk). Tonttivuokra on 891,12 euroa kuukaudessa (1,99 €/m<sup>2</sup>/kk).

Pääoma- ja tonttivuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa. Arvioperusteinen ylläpitovuokra on sopimuksen alkaessa 1 679,25 euroa kuukaudessa (3,75 €/m<sup>2</sup>/kk). Ylläpitovuokran sisältö on esitetty sopimuksen kohdassa ”6. Kohteen ylläpito”.

Laskutettavaan vuokriin lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä. Vuokralainen ei suorita sopimusvakuutta.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Vuokralainen suorittaa vuokran kuukausittain etukäteen vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamalle tilille kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.



## 5. VUOKRAN TARKISTUS

Pääoma- ja tonttivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2023 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 2025.

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

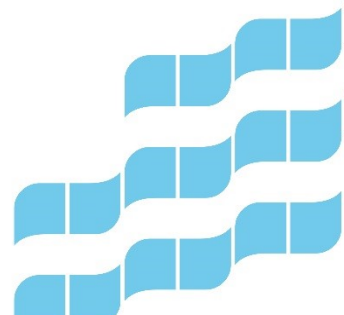
Ylläpitovuokran tarkistus on esitetty sopimuksen kohdassa 6.

Vuosittaiset vuokratarkistukset perusteluineen ilmoitetaan Vuokralaiselle tammikuun 15. päivään mennessä. Tietojen viivästyminen tai puutteellisuus ei oikeuta vuokralaista maksuista kieltäytymiseen tai myöhässä maksamiseen.

## 6. KOHTEEN YLLÄPITO, VASTUU- JA KUSTANNUSJAKO

Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa, jota vastaan vuokranantaja järjestää kohteen ylläpitopalveluita. Kohteen käyttäjän tarpeet ja toiveet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan ylläpitopalveluiden suunnittelussa ja mikäli tarpeilla on kustannusvaikutus, lisätään ne vuokraan.

Ylläpitovuokra sisältää mm. lämmityksen-, sähkön- ja veden, normaalin jätehuollon, huollon ja kunnossapidon sekä ulkoalueiden hoidon. Ylläpitovuokra ei sisällä vuokra-kohteen siivousta, jonka vuokralainen hankkii kustannuksellaan.



Ylläpituvuokra määräytyy kohteen toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti ja jakautuu vuokralaisten vuokrasopimuksessa olevan pinta-alan suhteessa koko kohteen vuokrattavissa olevaan pinta-alaan.

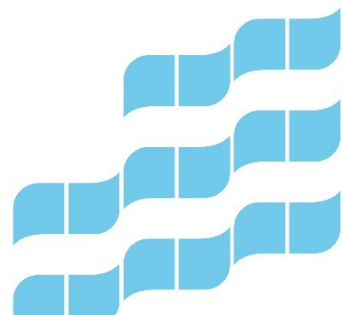
Ylläpituvuokraa maksetaan arvion perusteella, jota tarkennetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Arviossa huomioidaan edellisen vuoden ylläpituvookrien ali- tai ylijäämät. Niissä vuokranosissa, joissa jokin kulutus on erillimitattu (esim. sähkö tai vesi) tai sitä voidaan yksilöivästi seurata tai todentaa, vuokralaisen arvioveloitusta tarkennetaan mitatulla kulutustiedolla ja tarkennus huomioidaan seuraavan vuoden arviolaskutuksessa. Vuokralainen järjestää ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä puhelinkeskuksista ja –koneista sekä vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista.

Vuokranantaja vastaa kiinteistöteknisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Vuokranantajalla on oikeus päästä Vuokrakohteeseen sen vastuulla olevien huoltotoimenpiteiden suorittamiseksi.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta 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.

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.



Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jätesäiliöihin. Jätesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpituvuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta.

## 7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

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.

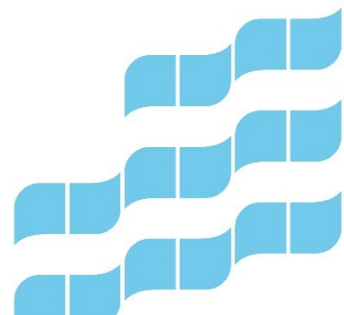
Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

## 8. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja saa ryhtyä koko rakennusta tai sen osaa koskeviin korjaus- ja muutostöihin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 19§ mukaisesti.

## 9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokrakohteessa olevasta palveluntuottajan tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.



Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

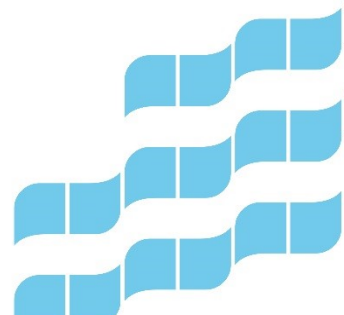
Kiinteistössä tehtävien tarpeellisten ylläpitotöiden aiheuttamat tilapäiset häiriöt tai katkokset vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- tai sähköjärjestelmissä eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin, ellei pakottavasta lain-säädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkeistä tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan myöskään vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa, järjestelmissä tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen toiminnallaan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksesta tai laiminlyönnistä johtuen aiheutuvista välittömistä vahingoista.

## 10. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on asianmukaisesti poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan.



Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

Vuokralainen voi jättää vuokrakohteeseen kiinteää tai irtainta omaisuuttaan vuokranantajan kirjallisella luvalla.

## 11. MUUT EHDOT

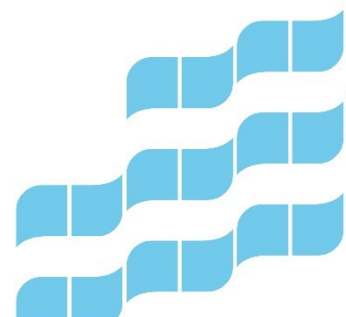
Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jätesäiliöihin. Jätesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpitoluokran. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista ja -sitoumuksista ja myötävaikuttaa mm. energiakulutuksen ja jätehuollon seurannan sekä raportoinnin kehittämisessä ja toteuttamisessa, sekä edesauttaa toiminnallaan ympäristötavoitteiden saavuttamisessa.

Vuokralainen voi kiinnittää mainoskilpiä ja -laitteita vuokranantajan kirjallisella luvalla.

Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevista vuokrakohteen avaimista ja niiden kaotamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista.





Mahdolliset sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli asioista ei päästä yhteisymmärrykseen, sopimuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

## 12. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHV 482/95).

## 13. LIITTEET

1. Pohjakuvat vuokrauksesta
2. Tilalista

## 14. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo osapuolia, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja tämä sopimus on allekirjoitettu.

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

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Tampereen Vesi Oy:n puolelta toimitusjohtaja Petri Jokela.

