

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

Vuokranantaja Tampereen kaupunki,  
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu  
PL 217, 33101 Tampere  
Y-tunnus: 0211675-2 (Vuokranantaja)

Vuokralainen Ylöjärven kaupunki  
Y-tunnus: 0158221-7  
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

## 2. VUOKRAKOHDE

2.1 Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella Vuokranantajan omistamasta kiinteistöstä liitteessä 1 mainitut tilat, johon kirjataan mahdolliset tilamuutokset. Muutokset hyväksytään osapuolilla sähköpostitse.

Vuokrattava kiinteistö ja tilat sijaitsevat osoitteessa Metsätie 1, Kuru (kiinteistötunnus 980-454-52-4).

## 3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1 Tämä vuokrasopimus korvaa 4.5.2023 allekirjoitetun vastaavan liikehuoneiston vuokrasopimuksen (johtaja, ammatillinen koulutus 21.6.2023 § 116) 1.9.2024 alkaen ja on voimassa 1.9.2024 - 31.12.2025.

3.2 Vuokra on tilakohtainen (liite 1).

Vuokralainen voi pyytää sopimuksen jatkoa Vuokranantajalta yhtä (1) kuukautta ennen määräaikaisuuden päättymistä. Muussa tapauksessa sopimus päättyy alkuperäisen määräajan loppuun.

## 4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

## 5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1

### **Vuokra:**

Tilakohtainen vuokra määritellään liitteessä 1. Selkeyden vuoksi todettakoon, että vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa tiloista 10,02 €/m<sup>2</sup>/kk tai yhteiskäyttötiloista 5,01 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra ei ole neliömetriperusteinen.

Vuokraan ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Siivouksen taso määritellään kohdassa 10.6.

5.2

Vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään voimassa olevan lain mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan käytettävissä olevin keinoin sen, että tilat säilyvät vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan palautettavan arvonlisäverovähennyksen määrän Vuokranantajalle, jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan arvonlisäverovähennyksiä.

## 6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

### 6.1 Vuokran indeksiehto

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokran tarkistus suoritetaan vuosittain tammikuun 1. päivänä. Perusindeksinä käytetään tammikuun 2024 indeksipistelukua ja tarkistusindeksinä tarkistushetkeä (tammikuun 1. päivä) edeltävän lokakuun indeksipistelukua. Tarkistettua Pääomavuokraa maksetaan ensimmäisen kerran kunkin kalenterivuoden helmikuun vuokranmaksun yhteydessä.

Pääomavuokran tarkistus tehdään 1.1.2025.

Elinkustannusindeksin laskeminen ei oikeuta Vuokralaista vuokranalennukseen.

6.2

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 MAKSUAIKA JA PERINTÄ

- 7.1 Vuokralainen suorittaa veloitettavan vuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti.
- 7.2 Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

## 8. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

- 8.1 Vuokrattavat tilat toimivat pääasiassa oppilaitoksena. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.
- 8.2 Tilojen käyttötarkoituksen muutoksista on aina neuvoteltava Vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

## 9. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

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

## 10. VUOKRAKOHTEN HOITO

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti.
- Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta, viranomaisluvista ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.
- 10.2 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta.
- 10.3 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan

Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohte jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

10.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.

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

10.5 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.

10.6 Vuokralainen vastaa tilojen siivouspalveluiden toteutumisesta ja siivouksen laatutason säännöllisestä valvonnasta. Vuokralainen vastaa siitä, että kohteen siivouksen taso on riittävän hyvä oppilaitostoimintaan. Kohteen kunto tai arvo ei myöskään saa laskea siivouksen puutteen vuoksi.

## 11. JÄTTEET

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

## 12. VARTIOINTI

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

## 13. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

13.1 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.

- 13.2 Mikäli Kylttien kiinnittäminen edellyttää viranomais- tai muita lupia, sitoutuu Vuokranantaja myötävaikuttamaan tällaisten lupien saamiseen ilman erillistä korvausta.

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.

#### **14. LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO**

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

#### **15. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU**

- 15.1 Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.
- 15.2 Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), viemäröinnin, 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.
- 15.3 Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.
- 15.4 Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

## 16. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTeen PÄÄTTYESSÄ

- 16.1 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.
- 16.2 Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

## 17. VUOKRAKOHTeen TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

- 17.1 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.
- 17.2 Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 17.1 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.

## 18. PALOSUOJELU

- 18.1 Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit, ja alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.
- 18.2 Vuokranantajan hallinnassa olevissa teknisissä- tai niihin rinnastettavissa tiloissa ei saa varastoida sinne kuulumatonta materiaalia.

## 19. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

- 19.1 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

## 20. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

- 20.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 20.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.
- 20.3 Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralaisen tulee hyväksyttää alivuokralainen Vuokranantajalla ennen alivuokrasopimuksen allekirjoittamista.

## 21. MUUT EHDOT

- 21.1 Voimaantulo Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan heti kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.
- 21.2 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:

Tuula Grönfors, vs. suunnittelupäällikkö [tuula.gronfors@tampere.fi](mailto:tuula.gronfors@tampere.fi), p. 040 137 4147  
Mari Nieminen, kampusvastaava  
[mari.k.nieminen@tampere.fi](mailto:mari.k.nieminen@tampere.fi), p. 040 801 6709

Tampereen kaupunki, Tampereen seudun ammattiopisto Tredu  
PL 217, 33101 Tampere  
Y-tunnus: 0211675-2

Vuokralainen:

Kirsi Riihioja, [kirsi.riihioja@ylojarvi.fi](mailto:kirsi.riihioja@ylojarvi.fi), p. 050 524 3371  
Matti Hursti, [matti.hursti@ylojarvi.fi](mailto:matti.hursti@ylojarvi.fi), p. 050 68067

Ylöjärven kaupunki  
Y-tunnus: 0158221-7  
Kuruntie 14, PL 22  
33470 Ylöjärvi

## 22.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

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

22.3.2 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.

22.4 Kulut Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

22.5 Salassapito Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.



### 23. 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).

### 24. 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: \_\_\_\_\_

Ylöjärven kaupunki

Tampereen kaupunki  
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu

\_\_\_\_\_  
Matti Hursti  
Sivistysjohtaja

\_\_\_\_\_  
Kirsi Viskari  
Johtaja

Liite 1.

| Tilakoodi / nimi | Vuokra-aika alkaa | Vuokra-aika loppuu | Kalenteri-<br>kuukausia<br>lkm | Huoneala | Yhteiskäyttötila | Vuokra €/kk  | Vuokrakausi<br>yhteensä |
|------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------|----------|------------------|--------------|-------------------------|
| luokka 401       | 1.9.2024          | 31.12.2025         | 16                             | 75,9     | Ei               | 761          | 12 168                  |
| luokka 412       | 1.9.2024          | 31.12.2025         | 16                             | 48,4     | Ei               | 485          | 7 759                   |
| henkilökunta 414 | 1.9.2024          | 31.12.2025         | 16                             | 34,1     | Kyllä            | 171          | 2 733                   |
| luokka 301       | 1.9.2024          | 31.12.2025         | 16                             | 75       | Ei               | 752          | 12 024                  |
| luokka 303       | 1.9.2024          | 31.12.2025         | 16                             | 60       | Ei               | 601          | 9 619                   |
| tsto 308         | 1.9.2024          | 31.12.2025         | 16                             | 9,7      | Ei               | 97           | 1 555                   |
| tsto 309         | 1.9.2024          | 31.12.2025         | 16                             | 10,3     | Ei               | 103          | 1 651                   |
| treenaamo 201    | 1.9.2024          | 31.12.2025         | 16                             | 16,2     | Ei               | 162          | 2 597                   |
|                  |                   |                    |                                |          | <b>Yhteensä:</b> | <b>3 132</b> | <b>50 108</b>           |
|                  |                   |                    |                                |          |                  | + alv        |                         |