

VUOKRASOPIMUS

1 Sopijapuolet

1.1 Vuokranantaja

Tampereen kaupunki, 0211675-2
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Tilaomaisuuden hallinta
PL 487 (Frenckellin aukio 2 B)
33101 Tampere
Yhteyshenkilö, sopimusasiat: jori.komulainen@tampere.fi, tilaomaisuus@tampere.fi
Yhteyshenkilö, kohdeasiat: joonas.nikula@tilapa.fi (isännöinti), antti.rasanen@tilapa.fi (ICT)

1.2 Vuokralainen

Telia Finland Oyj (1475607-9)
PL 320, 00051 TELIA

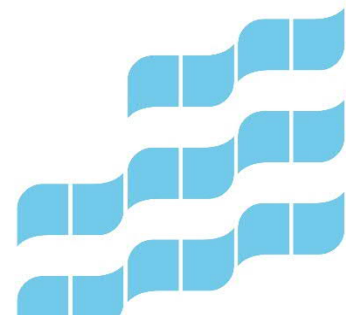
Laskutusosoite Telia Finland Oyj, Serial no. 160135, R 061, 106 37 Stockholm
Laskut .pdf muodossa telia.fi.mailinvoice@postnordscanning.com
Verkkolaskutustiedot Verkkolaskuosoite: 003714756079 OVT-tunnus: 003714756079 Operaattori: PostNord Strålfors Oy Välittäjän tunnus: 003701150617

Yhteyshenkilö, sopimusasiat:
Yhteydenottolomake ja palvelunumero, www.telia.fi/laitetilat, 020 402 8111

Yhteyshenkilö, kohdeasiat:
Yhteydenottolomake ja palvelunumero, www.telia.fi/laitetilat, 020 402 8111

2 Vuokrahde ja käyttötarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella sovitaan yksilöityjen tilojen luovuttamisesta teleoperaattorin tukiasemalle ja sen tarvitsemille antennille sekä näiden asennuksiin liittyvistä töistä kaupungin hallinnoimassa rakennuksessa. Tässä vuokrasopimuksessa tarkoitettu tukiasema ja sen antennit palvelevat vuokralaisen kaupalliseen tarkoitukseen rakennetun mobiiliverkon kuuluvuutta kiinteistön alueella, sekä kiinteistön lähialueella kyseisessä kaupunginosassa. Ulkoalueiden käyttöön luovutuksesta, tai langattoman verkon aluekuuluvuuden tehostamiseksi ainoastaan määritellyn rakennuksen sisälle (nk. toistinkohde) sovitaan erikseen. Vuokraus koskee yksilöityä tilatarvetta ja toteutusta. Tarkemmat kuvaukset asennuskohdeista ja loppusijoituspaikoista ovat tämän sopimuksen liitteenä.



Kohteen nimi	(4155) Karosen koulu
Käyntiosoite	Juvankatu 71
Tukiaseman sijainti kiinteistöllä (tilanro tms.)	C-osa IV konehuone
Tukiaseman laitteiden tarvitsema tila (m2)	n. 2 m ²
Muiden laitteiden, kuten antennien sijainnit kiinteistöllä	C- ja D-osan IV konehuoneen katolla. Kaapeloinnit.
Asennussuunnitelma (nimi ja pvm)	Ojala, A. / Enersense TN Oy, 10.3.2023
Vuokralaisen lisätieto (laskuviite)	Karonen - KAROE
Eriyistä huomioitavaa toteutuksessa tai kohteen käytössä	Kouluympäristö, lapsia, huoltoajoa, henkilökortin pitäminen pakollista. Ilmoitettava kohteella.

3 Vuokra-aika ja irtisanomisaika

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.6.2023. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kuuden (6) kuukauden molemmin puolisoin irtisanomisajoin.

Irtisanominen on toimitettava vuokranantajalle (Tampereen kaupunki, Tilaomaisuuden hallinta - palveluyksikkö) sähköpostilla tai kirjeitse. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä kalenteripäivästä alkaen, jona irtisanominen on kirjallisesti vastaanotettu. Vuokranantajan irtisanomispäätös toimitetaan vuokralaisen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

4 Vuokran määrä, erilliskorvaukset ja maksuaika

Vuokran määrä on 2.000€ vuodessa, johon lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Vuokralainen suorittaa vuokran maaliskuu- ja syyskuussa vuokranantajan ilmoittamalle tilille.

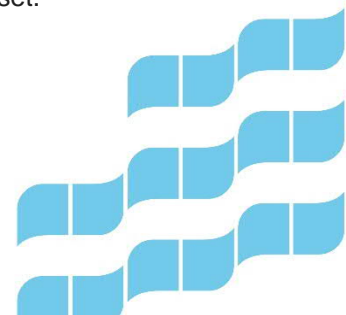
Mikäli vuokrakohteelle on oma sähkön käyttöpaikka, tekee vuokralainen sähkönsopimuksen suoraan sähkön myyjän/toimittajan kanssa. Muutoin vuokralainen maksaa käyttämänsä sähkön vuokranantajalle alamittauksen tai arvion perusteella sähkönkulutuksesta aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Sähkö laskutetaan arviopohjaisesti vuokralaskun yhteydessä ja tasataan vuosittain seuraavan vuokralaskun yhteydessä, mikäli mittaus- tai toteumatietoa on käytettävissä.

Mittarinluvusta vastaa vuokralainen tai tämän valtuuttama. Mittarilukema toimitetaan osoitteeseen tilapalvelut.vuokrat@tampere.fi vuosittain 30.10. mennessä. Mikäli kohteessa ei ole alamittausta, laskutetaan kulutus arviopohjaisesti muiden vastaavien kohteiden kulustietojen pohjalta. Mikäli vuokralainen ei toimita mittarilukemaa sovittuun aikaan mennessä, laskutetaan arviokulutus puolitoistakertaisena. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan kulutuslukemat pyydettyäessä myös kohteissa, joissa vuokralainen ostaa energiansa omalta toimittajaltaan.

Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista olla hiilineutraali toimija vuoteen 2030 mennessä. Mikäli vuokralainen hankkii vuokrakohteen energian itse, vuokralainen sitoutuu hankkimaan käyttämänsä energian ympäristöystävällisesti tuotettuna.

Vuokralaiselta voidaan lisäksi periä kulunvalvontaan liittyviä kustannuksia (esim. luovutetuista avaimista).

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle laskutusosoitteessa tapahtuneet muutokset.



5 Vuokran tarkistaminen ja vakuus

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2020 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksia. 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 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.

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

Vuokralaiselta ei peritä vuokravakuutta tämän ollessa erikseen valittu palveluntuottaja.

6 Tukiaseman asennus-, muutos- ja huoltotyöt

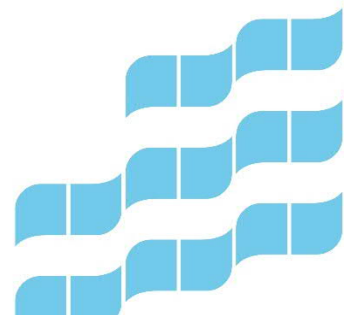
6.1 Asennus- ja työsuunnitelmat tulee kirjallisesti hyväksyttävä vuokranantajalla ja kiinteistönpitoyksikössä ennen asennuksien toteutusta. Mikäli asennuksilla on kaupunkikuvallinen muutosvaikutus, tulee asennukset hyväksyttävä erikseen myös kaupungin rakennusvalvonnassa. Ennakkoon hyväksyttävistä suunnitelmista ensi-, muutos-, tai laajennusasennuksissa ovat työstä riippuen:

- asennussuunnitelma
- turvallisuussuunnitelma työn osalta
- aikataulu työn suorittamisesta
- nostosuunnitelma, jolla kuvataan käytännön nostotöiden toteutus
- antennien osalta yleisesti voimassa olevat työturvallisuusohjeet mastojen läheisyydessä työskentelystä esim. mahdolliset aikarajoitukset yms.

6.2 Myös vuokra-aikana tehtävät laajennus- tai muutostyöt tulee kirjallisesti hyväksyttävä vuokranantajalla ja kiinteistönpitoyksikössä ennen asennuksien toteutusta. Mahdollisesti käytöstä poistuvat laitteet ja kaapeloinnit tulee poistaa vuokrakohteesta muutosten yhteydessä. Muutosten yhteydessä vuokranantaja pidättää itsellään oikeuden tarkastaa vuokran määrää, mikäli mm. käyttötarkoitus, tilan tarve, arvio sähkön kulutuksesta tai kiinteistöhoiton kuluista muuttuu. Jos muutostöillä on kaupunkikuvallinen muutosvaikutus, tulee muutostyöt hyväksyttävä erikseen kaupungin rakennusvalvonnassa.

Laajennus- ja muutosasennukset tulee päivittää sopimuksen liitteeksi.

6.3 Huolto- tai ylläpitotyöllä vuokra-aikana tarkoitetaan tässä sopimuksessa jo asennettuun kokonaisuuteen liittyvää ennakoivaa toimea, jolla ennaltaehkäistään vian tai häiriön syntyminen muuttamatta varsinaisia laite- tai johtoasennuksia rakennuksessa. Korjaustyöllä tarkoitetaan tässä sopimuksessa jo ilmenneen vian tai häiriön korjaaminen jo asennetussa



kokonaisuudessa. Muut suoritteet katsotaan asennusmuutostöiksi ja niiden vaikutus vuokrasopimuksen päivittämiseksi tulee varmistaa etukäteen.

- 6.4 Muutos- ja huoltotyöt tulee tehdä siten, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa, tai häiriötä rakennuksen käyttäjille. Mikäli hyväksytyistä muutos- tai huoltotöistä aiheutuu rakennuksessa toimiville häiriötä, tulee suoritettavasta työstä tiedottaa kiinteistönpitoyksikköä ja suoraan kohteessa toimivia tiedotteella. Tiedotteesta on käytävä ilmi vähintään työn perusluonne, aiheutuva häiriö ja sen arvioitu kesto.
- 6.5 Ensisijaisesti rakennuksessa asioidaan sen aukioloaikoina. Päivystysaikoina vuokralainen sopii kohteeseen pääsyn kiinteistönpitoyksikön HelpDeskin kautta kustannuksellaan. Kulkuavaimien luovutuksesta sovitaan erikseen vain perustellusta syystä.

7 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa kohteeseen vain tämän vuokrasopimuksen tarkoittaman toiminnan kannalta tarpeelliset laitteet, antennit, johdot ja kaapelit ennakkoon sovittuihin paikkoihin. Vuokralaisella on oikeus käyttää toteutuksiin sitä pinta-alaa, joka huoneistosta on vuokrattu. Asennuksissa ja laitteiden loppusijoittamisissa hyödynnetään ensisijaisesti valmiita tiloja, kaapelihyllyjä ja reittejä, mikäli näiden käyttäminen on tilakäytöllisesti mahdollista. Vuokralainen rakentaa ja purkaa tarvitsemansa laitetilat ja suorittaa laitto- ja poistoasennuksiin liittyvät rakennus-, sähkö- ja teletekniset työt kustannuksellaan mukaan lukien perustettava sähkönkulutuksen mittausta, ellei sitä voida valmiina rakennuksesta tarjota.

Vuokralainen vastaa laitteidensa ja muiden asennusten perustamisen kustannusten lisäksi niihin liittyvistä huollon kustannuksista ja kaapeloinnista. Vuokralainen vastaa siitä, että sen laitteet ja asennukset täyttävät kulloinkin voimassa olevat radioverkkoja ja säteilyturvallisuutta koskevat määräykset. Vuokralainen pitää kiinteistöön sijoittamansa laitteet sellaisessa kunnossa, ettei niistä aiheudu haittaa rakennukselle tai sen käyttäjille. Mahdollisessa häiriötilanteessa vuokralaisen tulee ryhtyä viipymättä toimenpiteisiin asiantilan korjaamiseksi.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että tilassa voi käydä myös muuta huoltohenkilökuntaa ja vastaa laitteidensa turvallisesta kiinnittämisestä ja lukitsemisesta.

Vuokralainen huolehtii mahdollisista katuluvista, mikäli asennus, muutos- tai huoltotyön suorittaminen (esim. nostotyöt) niin edellyttävät.

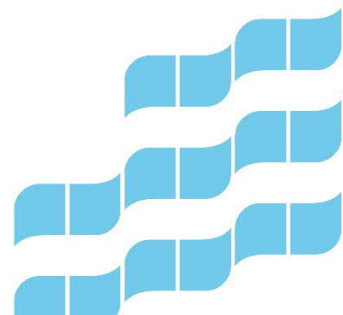
Vuokralainen vastaa käyttämiensä tilojen ja paikkojen siisteyden ylläpitämisestä omalta osaltaan, eikä tiloissa saa säilyttää asennus- tai pakkausjätteitä.

Vuokralaisella on oikeus käyttää alihankkijoita em. töiden ja toimenpiteiden suorittamiseen. Vuokralainen vastaa mahdollisesti käyttämiensä alihankkijoiden suorituksesta kuin omastaan.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle ja kiinteistönpitoyksikölle, mikäli vuokralaisen puolesta toimiva valtuutettu urakoitsija, tai huoltoyhtiö vaihtuu.

8 Vuokranantajan oikeudet ja velvoitteet

Mikäli vuokranantaja aikoo suorittaa rakennuksessa, tai kiinteistöllä muutos- tai korjaustöitä, joiden vuoksi vuokralaisen laitteita, johtoja, kaapeleita tai antennejä joudutaan siirtämään, vuokranantaja pyrkii ilmoittamaan tästä vuokralaiselle hyvissä ajoin. Osapuolet vastaavat siirtotoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista omien järjestelmiensä osalta, ellei toisin



sovita. Mikäli vuokranantajan suorittamat työt eivät edellytä laitteiden tai asennuksien siirtoa, pyrkii vuokranantaja suorittamaan työt mahdollisimman vähällä haitalla vuokralaisen laitteiden toiminnalle.

Vuokranantaja valtuuttaa erikseen sovittaessa vuokralaisen hakemaan vuokralaisen omalla kustannuksella vuokralaisen laitteiden rakentamisen ja sijoittamisen mahdollisesti edellyttämät viranomaisluvut.

9 Vuokraoikeuden siirto ja alivuokraus

Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudella Vuokranantajalle. Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta alivuokrata tämän sopimuksen mukaista oikeutta kolmannelle, tai muutoin luovuttaa tiloja, antenni- tai asennuspaikkoja käytettäväksi kolmannelle osapuolelle. Vuokralainen vastaa edellä mainituissa tilanteissa kolmannen toimenpiteistä kuin omistaan.

10 Luottamuksellisuus

Sopijapuolet tiedostavat, että vuokrasopimuksesta tehdään viranhaltijan päätös, jonka liitteenä on vuokrasopimus. Julkisuusperiaatteen mukaisesti viranomaisten asiakirjat ovat julkisia, ellei laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta toisin säädetä. Mikäli vuokralainen haluaa asettaa jonkin asiakirjoihin liittyvät tiedon salaiseksi, on se tehtävä mainitun lain edellytysten mukaisesti.

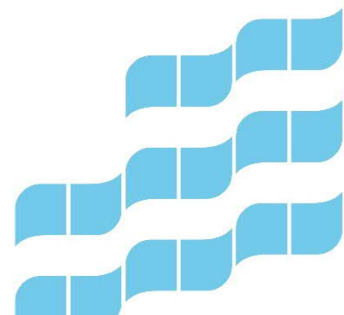
11 Ylivoimainen este

Mikäli ylivoimainen este estää jonkin sopimusehdon noudattamisen, sopijapuoli vapautuu ehdossa tarkoitetusta velvoitteesta esteen keston ajaksi. Ylivoimaisena esteenä pidetään sotaa, pakko-ottoa tai takavarikkoa julkiseen tarpeeseen, työselkkausta, tulvaa tai muuta sellaista kolmannelle osapuolelta tai luonnonolosuhteista johtuvaa seikkaa, jota sopijapuoli ei ole sopimusta tehdessään voinut ottaa huomioon eikä estää tai voittaa sen vaikutuksia. Esteestä ja sen päättymisestä on viipymättä ilmoitettava toiselle sopijapuolelle.

12 Vakuuttaminen ja vaaranvastuu

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista. Kiinteistössä tehtävien tarpeellisten ylläpitötöiden aiheuttamat tilapäiset häiriöt tai katkokset vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- tai sähköjärjestelmissä eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkvallasta 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 kustannuksellaan toimintansa, omaisuutensa sekä käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa koko vuokra-ajan.

Sopijapuolen tulee korvata tahalliseksi tai tuottamukselliseksi menettelyllä toiselle sopijapuolelle aiheuttamansa vahinko, samoin kuin mahdollisesta sopimuksen purkamisesta kohdan 13 perusteella aiheutuva vahinko. Vuokranantajan vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä on kaikissa tapauksissa yhden vuoden vuokraa vastaava määrä.

Vuokralainen ei ole vastuussa vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista välillisistä tai epäsuorista vahingoista. Vuokralaisen vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä on kaikissa tapauksissa kaksikymmentätuhatta (20.000) euroa. Vahingonkorvausvastuun rajoitukset eivät koske tilannetta, jossa vuokralainen on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella, joiksi katsotaan hyvän rakennustavan vastainen toiminta, esim. läpiviennit, joita ei ole tiivistetty ympäröivää rakennetta vastaavaan tiiveystasoon sekä sellaiset kiinnitystavat ja työmenetelmät, jotka aiheuttavat vahinkoa rakenteelle tai rakennukselle.

13 Sopimuksen purkaminen

Sopimusosapuolella on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömin oikeusvaikutuksin, mikäli:

- a) toinen sopimusosapuoli on asetettu konkurssiin tai muutoin todettu maksukyvyttömäksi; tai
- b) ylivoimainen este, joka on jatkunut tai jonka perustellusti voidaan olettaa jatkuvan yli kuusi kuukautta, estää sopimuksen täyttämisen; tai
- c) toinen osapuoli on syyllistynyt olennaiseen sopimusrikkomukseen; tai
- d) toinen osapuoli on syyllistynyt vakavaan sopimusrikkomukseen eikä ole korjannut menettelyään 14 päivän kuluessa kirjallisen ilmoituksen saatuaan; tai mikäli
- e) sopimuksen purkamiseen on muutoin oikeus lain mukaan.

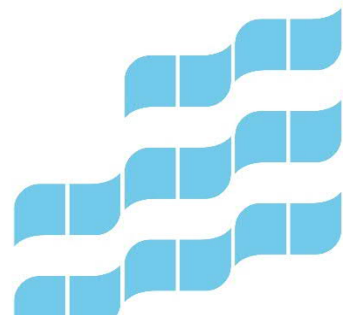
14 Toimenpiteet sopimuksen päättymisen yhteydessä

Vuokralaisen tulee vuokra-ajan loppuun mennessä poistaa rakennukseen asentamansa laitteet, antennit ja kaapeloinnit ja esimerkiksi hyllyt, sekä tukkia läpimenot, ellei niiden paikalleen jättämisestä ole erikseen toisin sovittu.

Vuokralaisen tulee ennallistaa vuokrakohde kustannuksellaan mahdollisista rakennelmista ja tilaratkaisuista vuokranantajan edellyttämään kuntoon, joita vuokralainen on saanut toteuttaa, ellei näiden purkamisesta ole toisin sovittu. Laitteistojen poistamisen ja mahdollisten muiden ennallistamistöiden jälkeen vuokralainen luovuttaa tilat vuokranantajalle siinä kunnossa ja siisteydessä, kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, lukuun ottamatta tavanomaista käytön aiheuttamaa kulumista. Vuokranantajan kiinteistönpitoyksikön edustus valtuutetaan suorittamaan tekniset lopputarkastukset.

Mikäli vuokralaiselle, tai tämän valtuutetulle yhtiölle on luovutettu kohteeseen avaimia, tulee avaimet palauttaa kirjausta vastaan vuokranantajalle tai osoittamalleen viipymättä tilan poisluovutuksen yhteydessä.

15 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen



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).

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

16 Allekirjoitukset

Allekirjoituksin hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo vuokralaista heti ja vuokranantajaa vasta, kun asiaa koskeva viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman. Digitaalisesta allekirjoituksesta on oltava tämän sopimuksen yhteydessä varmennetunniste. Mahdollinen valtakirja on laitettava sopimuksen liitteeksi.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen. Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Telia Finland Oyj:n puolesta valtakirjalla Rejlers Oy:n edustaja palvelupäällikkö Tommi Nurmi.

LIITTEET

1. asennussuunnitelma 10.3.2023, Enersense TN Oy
(hyväksytyy Tampereen Tilapalvelut Oy:ssä 15.6.2023)
2. valtakirja Telia Finland Oyj – Rejlers Oy

