

# HANKESOPIMUS

## 1 OSAPUOLET

Tämä hankesopimus ("**Sopimus**") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

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

jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

## 2 TAUSTA

Osapuolet ovat neuvotelleet järjestelystä, jossa TAKK vuokraa Tredulle osan sen Nirvan kiinteistöllä ("**Kiinteistö**") sijaitsevista opetus- ja toimistotiloista ("**Tilat**") samalla, kun TAKK jatkaa omaa toimintaansa Tiloissa ja Kiinteistöllä. Järjestely mahdollistaa kummallekin Osapuolelle synergiaetuja toimintojensa toteuttamisessa. Vuokrasopimusluonnos on tämän Sopimuksen liitteenä 1.

Tredun tuleminen vuokralaiseksi ja toiminta edellyttää saneeraus- ja muutostöiden toteuttamista Tiloissa ja Kiinteistöllä. Tässä Sopimuksessa "**Hankkeella**" tarkoitetaan Osapuolten yhteistä saneeraus- ja muutostyöhanketta, joka sisältää kone- ja tuotantotekniikan yhteisen oppimisympäristön suunnittelun ja toteutuksen Kiinteistöllä. Osana Hanketta TAKK suunnittelee ja toteuttaa Tredulle tarpeelliset muutokset tulevan vuokrasopimuksen kohteena oleviin tiloihin.

Tredun tuleminen vuokralaiseksi nykyisiin Tiloihin tarkoittaa sitä, että TAKK tarvitsee omaa toimintaansa varten lisää tilaa. Siten Hankkeeseen liittyen, mutta kuitenkin Hankkeesta erillään, TAKK lisäksi rakennuttaa Kiinteistölle lisärakennuksen ("**Lisärakennus**"). Lisärakennuksen rakentaminen on edellytys sille, että TAKK voi ottaa Tredun vuokralaiseksi Tiloihin. Selvyden vuoksi, Tredu ei vastaa mistään Lisärakennuksen rakentamiseen liittyvistä kustannuksista.

Tällä Sopimuksella sovitaan Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheen aikana, Hanketta koskevien kustannusten jakamisesta ja muista Osapuolten keskinäisistä velvoitteista. Lisäksi Osapuolet sopivat aikataulusta, jonka mukaisesti he sitoutuvat allekirjoittamaan liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen.

[Tähän lisätään tieto sopimuksen hyväksymistä koskevasta kaupungin päätöksestä diaarinumeroineen]

## 3 HANKE

### 3.1 Hankkeen sisältö

Hanke jakautuu suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen. Hankkeeseen kuuluvat työt ja osat sekä alustava toteutusaikataulu on tarkemmin kuvattu toteutussuunnitelmassa, joka on liitteenä 2. Toteutussuunnitelmaa ja toteutusaikataulua päivitetään kohdassa 7 kuvatun ohjausryhmän toimesta Hankkeen edetessä tarpeen mukaan.

Toteutussuunnitelmassa määritellään myös Osapuolten käytettävät neliöt, joiden perusteella Hankkeen kustannuksia jaetaan Osapuolten välillä kohdassa 4 todetusti. Käytettävät neliöt tarkennetaan viimeistään toteutussuunnittelun aikana ohjausryhmän toimesta. Mikäli Osapuolet eivät sovi käytettävien neliöiden

osalta muuta, sovelletaan kohdan 4 kustannustenjaossa perusteena seuraavia prosenttiosuuksia: A-, B- ja C-talo: Tredu 53 % ja TAKK 47 %.

### 3.2 Osapuolten velvollisuudet

TAKK toimii Hankkeen toteuttajana. TAKK vastaa Hankkeen suunnittelusta, kilpailutuksista ja Hankkeessa tarvittavien suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja muiden toimittajien valinnasta, muista tarvittavista hankinnoista, sekä allekirjoittaa Hankkeeseen liittyvät urakka- ja hankintasopimukset. Tredu tukee TAKK:a Hankkeen toteuttamisessa muun muassa tekemällä tarvittavat päätökset ja toimittamalla tarvittavat tiedot Hanketta varten siltä osin, kun kyse on Hankkeen osasta, joka liittyy sen vuokrattavaksi tuleviin tiloihin. Osapuolten välistä vastuunjakoa voidaan tarkentaa toteutus suunnitelmassa.

Kumpikin Osapuoli osallistuu Hankkeeseen liittyvään päätöksentekoon kohdassa 7 tarkemmin kuvatun ohjausryhmätyöskentelyn kautta.

Tredu sitoutuu toimittamaan TAKK:n pyytämät Hankkeen toteuttamisen kannalta tarpeelliset hyväksynnät ja tiedot TAKK:lle ilman aiheetonta viivytystä sekä muutoinkin myötävaikuttamaan Hankkeen toteuttamisessa. Osapuolet sitoutuvat edistämään Hanketta omalta osaltaan kaikin kohtuullisin keinoin siten, että liitteenä 2 oleva alustava toteutusaikataulu toteutuu.

Mikäli Hanke tai sen osa viivästyy Osapuolesta johtuvasta syystä, vastaa ko. Osapuoli viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista.

## 4 KUSTANNUKSET

Hankkeen alustava kustannusarvio on toteutussuunnitelmassa. Ohjausryhmä päivittää kustannusarviota Hankkeen edetessä.

Ellei muuta sovi, Hankkeen kustannusten jakamisessa noudatetaan seuraavaa:

- (i) **Kustannusten periminen Tredulta.** Tredu korvaa TAKK:lle Tredun kustannusvastuulle kuuluvat kustannukset ensisijaisesti osana vuokrasopimuksen investointivuokraa, johon laskeetaan yhteen kaikki Tredun vastuulle kuuluvat Hankkeen kustannukset. Mikäli tämä Sopimus päättyy ennenaikaisesti ja/tai vuokrasopimusta ei koskaan solmita, sovelletaan Tredun kustannusten korvaamisveloitteen osalta kohdissa 5 ja 9 todettua.
- (ii) **Rahoituskustannukset.** TAKK huolehtii Hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheen aikaisesta rahoituksesta ja tilittää Hankkeeseen liittyvät maksusuoritukset urakoitsijoille ja muille toimittajille. Osapuolet vastaavat kaikista rahoituskustannuksista (mukaan lukien korkokustannukset) käytettävien neliöiden suhteessa.
- (iii) **Tarvesuunnittelun kustannukset.** Osapuolet vastaavat kaikista tämän Sopimuksen allekirjoitushetken mennessä toteutuneista ja tulevista Hankkeen tarvesuunnittelun kustannuksista yhtä suurin osuuksin (50/50).
- (iv) **Teknisen toteutussuunnittelun kustannukset.** Osapuolet vastaavat kaikista teknisen toteutussuunnittelun kustannuksista käytettävien neliöiden suhteessa.
- (v) **Hallinnointi- ja kilpailuttamiskustannukset.** Osapuolet vastaavat kaikista Hankkeen hallinnointi- ja kilpailuttamiskustannuksista käytettävien neliöiden suhteessa.
- (vi) **Toteutuskustannukset.** Osapuolet vastaavat kaikista Hankkeen toteutusvaiheeseen liittyvistä kustannuksista käytettävien neliöiden suhteessa, mukaan lukien urakka- ja hankintasopimuksiin perustuvat kustannukset.
- (vii) **Lisäkustannukset.** Mikäli Hankkeessa aiheutuu lisäkustannuksia, jotka johtuvat toisesta Osapuolesta (esimerkiksi tarpeiden muuttuminen Hankkeen aikana), vastaa ko. Osapuoli lisäkustannuksista kokonaisuudessaan.

TAKK vahvistaa Tredun vastattavaksi kuuluvan osuuden Hankkeen kokonaiskustannuksista sen jälkeen, kun Hanketta koskevien urakkasopimusten perusteella suoritettavat vastaanottotarkastukset on hyväksytysti suoritettu, Hanke on kokonaisuudessaan saatettu loppuun ja TAKK on vastaanottanut kaikki Hankkeeseen liittyvät laskut.

Kumpikin Osapuoli vastaa oman henkilöstönsä käyttämisestä aiheutuvista kustannuksista. Edellä todetusta huolimatta TAKK nimeää henkilöstöstään vastuuhenkilön ohjaamaan saneeraushankkeen osuutta, jonka työtunnit lasketaan osaksi edellä kohdassa (vi) tarkoitettuja Hankkeen toteutuskustannuksia.

## 5 VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT JA ALLEKIRJOITTAMINEN

Osapuolet vahvistavat tämän Sopimuksen allekirjoituksella, että liitteen 1 mukainen vuokrasopimus on sisällöltään hyväksyttävässä muodossa. Osapuolet täydentävät vielä ennen allekirjoittamista vuokrasopimuksessa keltaisella korostetut kohdat.

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen ennen Takarajapäivää, ellei jompikumpi Osapuoli ole sitä ennen irtisanonut tätä Sopimusta kohdan 8.2 mukaisesti.

”**Takarajapäivä**” tarkoittaa päivämäärää, joka määräytyy sen hetken mukaan, jolloin TAKK tekee Hankkeen toteutusvaihetta koskevan ensimmäisen hankintapäätöksen. Osapuolet tarkentavat tämän päivämäärän viimeistään ennen ensimmäisen toteutusvaihetta koskevan tarjouspyynnön julkaisemista. Mikäli Osapuolet eivät tarkenna päivämäärää, pidetään Takarajapäivänä päivämäärää, joka on seitsemän (7) vuorokautta ko. tarjouspyynnön julkaisupäivästä.

Mikäli Tredu kieltäytyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, TAKK:lla on edellä mainitun määräajan päätymisen jälkeen oikeus (i) eräännyttää kaikki jo aiheutuneet kustannukset, jotka kohdan 4 mukaan kuuluvat Tredun vastuulle kerralla maksettavaksi ja (ii) laskuttaa kaikki kohdan 4 mukaiset Tredun vastuulle kuuluvat tulevat maksusuodet Tredulta sitä mukaa, kuin TAKK vastaanottaa Hanketta koskevia laskuja urakoitsijoilta ja muilta toimittajilta. Edellä mainittu koskee kuitenkin vain kustannuksia töistä ja materiaaleista, jotka on jo tilattu tai joiden tilaamiseen on peruuttamattomasti sitouduttu ennen mainittua määräpäivää ja joiden veloittamiseen urakoitsijoilla ja muilla toimittajilla on oikeus. Maksuehto on 30 päivää laskun päiväyksestä. Viivästyneelle määrälle on maksettava viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteen 1 mukaisen vuokrasopimusten allekirjoittamisesta kieltäytymistä pidetään olennaisena sopimusrikkomuksena.

## 6 OHJAUSRYHMÄ

Hankkeessa on ohjausryhmä, johon kumpikin Osapuoli nimeää edustajansa. Kumpikin Osapuoli nimeää yhtä monta edustajaa.

Ohjausryhmä perustetaan Hankkeen aloittamisen yhteydessä. Ohjausryhmä kokoontuu vähintään kerran kuukaudessa kumman tahansa Osapuolen kutsumana tai aina, kun Hankkeen edistäminen sitä vaatii. Ohjausryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Ohjausryhmän tehtäviin kuuluu muun muassa:

- (i) päivittää ja muuttaa Hankkeen toteuttamissuunnitelmaa ja -aikataulua sekä päivittää Hankkeen kustannusarviota;
- (ii) valmistella Hankkeeseen liittyvää kilpailutusaineistoa TAKK:n apuna (mm. tarjouspyynnöt);
- (iii) hyväksyä Hankkeeseen liittyvät urakka- ja hankintasopimukset ennen kuin ne allekirjoitetaan;
- (iv) seurata Hankkeen etenemistä ja kustannuksia;
- (v) tehdä muut tarpeelliset Hankkeen läpivientiin tarvittavat päätökset; ja
- (vi) nimetä kummaltakin Osapuolelta kaksi edustajaa työmaakokouksiin.

Ohjausryhmä on päätösvaltainen vain, kun molempien Osapuolien nimeämistä jäsenistä paikalla on yhtä monta jäsentä. Päätökset ohjausryhmässä pyritään tekemään ensisijaisesti yksimielisesti. Mikäli yksimielisyyteen ei päästä kohtuullisessa ajassa, on TAKK:n edustajilla ratkaiseva ääni.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hankkeen toteuttajana TAKK vastaa Hankkeeseen liittyvien urakkasopimusten ja muiden sopimusten mukaisten vastaanottotarkastusten ja muiden tarkastusten suorittamisesta ja hyväksyntöjen antamisesta ja niiden antamisesta päättämisestä. Tredu sitoutuu hyväksymään em. TAKK:n suorittamat tarkastukset ja antamat hyväksynät.

Edellä todetusta huolimatta, mikäli Hankkeen osa koskee vain TAKK:a, ei asia kuulu ohjausryhmän toimivaltaan.

Kumpikin Osapuoli vastaa niistä kustannuksista, joita sille ohjausryhmätyöskentelyyn osallistumisesta aiheutuu.

## 7 YHTEYSHENKILÖT

TAKK:n edustajana toimii [XX] tai hänen valtuuttamansa henkilö.

- [yhteystiedot]

Tredun edustajana toimii [XX] tai hänen valtuuttamansa henkilö.

- [yhteystiedot]

Yhteyshenkilön ja yhteystietojen mahdollisista muutoksista on ilmoitettava viipymättä toiselle Osapuolelle.

## 8 VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

### 8.1 Voimassaolo

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

Sopimus on voimassa Hankkeen toteuttamisen ajan siihen saakka, kunnes Hanketta koskevat vastaanototarkastukset ja muut mahdolliset lopputarkastukset on hyväksytysti suoritettu sekä kumpikin Osapuoli on suorittanut kaikki Sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

### 8.2 Hankkeesta vetäytyminen ja Sopimuksen ennaikainen päättymisen

Ellei Osapuolet muuta sovi, Osapuolella on oikeus irtisanoa tämä Sopimus kirjallisesti kolmenkymmenen (30) päivän irtisanomisaikaa noudattaen (i) Takarajapäivään saakka tai (ii) kunnes Osapuolet ovat allekirjoittaneet liitteen1 mukaisen vuokrasopimuksen; sen mukaan kumpi tapahtuu aikaisemmin. Selvyyden vuoksi, tämän jälkeen Hankkeesta vetäytyminen ja Sopimuksen irtisanominen ei ole mahdollista, elleivät Osapuolet toisin sovi kirjallisesti.

Kustannusjako irtisanomistilanteessa riippuu irtisanomissyystä:

- (i) **Osapuolista johtumaton syy.** Mikäli irtisanominen on johtunut siitä, että Hankkeelle tai Lisärakennukselle ei myönnetä niiden toteuttamisen kannalta tarpeellisia rakennuslupia tai muita vastaavia viranomaislupia tai on selvää, että viranomaispäätökset tai muu Osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleva syy tulee estämään Hankkeen tai Lisärakennuksen toteuttamisen tai Force Majeure -tapahtuma on estänyt Sopimuksen toteuttamisen vähintään kolmen (3) kuukauden ajan, vastaavat Osapuolet vastaavat Sopimuksen päättymishetkeen asti syntyneistä Hankkeeseen liittyvistä kustannuksista yhtä suurin osuuksin (50/50).
- (ii) **Päättäminen ilman erityistä syytä (termination for convenience).** Mikäli irtisanomiselle ei ole erityistä syytä ja/tai irtisanominen johtuu Sopimuksen irtisanomiseen Osapuoleen liittyvästä syystä (kuten että Osapuoli haluaa vetäytyä Hankkeesta), vastaa Sopimuksen irtisanonut Osapuoli (a) Sopimuksen päättymiseen asti Hankkeesta syntyneistä kustannuksista käytettävien neliöiden suhteessa, siten että irtisanonut Osapuoli vastaa oman osuutensa lisäksi myös 50 % toisen Osapuolen osuudesta; sekä (b) mahdollisista Hankkeen toteuttamiseksi jo solmittujen muiden sopimusten ja sitoumusten päättämisestä (mukaan lukien mahdolliset ennaikaiseen päättämiseen liittyvät sopimussakot) aiheutuvista kustannuksista täysimääräisesti. Selvyyden vuoksi, irtisanomisen oletetaan tapahtuneen ilman erityistä syytä, ellei irtisanonut Osapuoli osoita, että irtisanomiselle on ollut kohdan (i) mukainen peruste.

Mikäli Osapuolet sopivat yhdessä Hankkeen ja Sopimuksen päättämisestä, maksetaan syntyneet kustannukset puoliksi.

Edellä todetun lisäksi Osapuolella on oikeus purkaa Sopimus, mikäli toinen Osapuoli olennaisesti rikkoo Sopimusta, eikä korjaa rikkomustaan kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa siitä, kun toinen Osapuoli on ilmoittanut purku-uhasta sopimusrikkomuksen perusteella. Selvyyden vuoksi, tällöin Sopimuksen purkamisella Osapuolella on oikeus vaatia vahingonkorvausta (ml. Hankkeesta aiheutuneet kustannukset) Sopimusta rikkoneelta Osapuolelta.

Tässä kohdassa mainituissa irtisanomis- ja päättämistilanteissa Tredun tulee suorittaa TAKK:lle tämän

Sopimuksen perusteella Tredun maksettavaksi kuuluva osuus Hankkeen toteutuneista kustannuksista kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa TAKK:n toimittaman laskun päiväyksestä. Viivästyskorko on korkolain (633/1982, muutoksineen) mukainen.

## 9 MUUT EHDOT

**Laki ja riitojen ratkaisu.** Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Mahdolliset Sopimuksesta johtuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet käsitellään Pirkanmaan käräjäoikeudessa ensiasteena.

**Salassapito.** Osapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisina tämän Sopimuksen ja toisiltaan saamansa aineistot ja tiedot, jotka on merkitty luottamukselliseksi tai jotka on sellaisiksi ymmärrettävä ("Luottamuksellinen tieto"), sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin tämän Sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Salassapitovelvollisuus ei kuitenkaan koske aineistoa ja tietoa, (i) joka on yleisesti saatavilla taikka muuten julkista, (ii) jonka Osapuoli on saanut kolmannelta osapuolelta ilman salassapitovelvollisuutta, (iii) joka oli vastaanottavan Osapuolen hallussa ilman niitä koskevaa salassapitovelvollisuutta ennen niiden saamista Osapuolelta tai (iv) jonka Osapuoli on itsenäisesti kehittänyt hyödyntämättä muilta Osapuolilta saamaansa aineistoa tai tietoa. Selvyyden vuoksi, tätä kohtaa ei sovelleta siinä määrin, kuin pakottava lainsäädäntö toisin määrää.

**Vastuunrajoitus.** Osapuoli ei vastaa mistään toiselle Osapuolelle aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista. Selvyyden vuoksi, Hankkeeseen liittyvien TAKK:n kolmansien kanssa solmimien sopimusten mukaisia sopimussakkoja pidetään välittöminä vahinkoina. Vastuunrajoitus ei koske vahinkoa, joka on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.

**Ylivoimainen este.** Ylivoimaisella esteellä ("Ylivoimainen este") tarkoitetaan esteitä, jotka ovat Osapuolen kohtuullisten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Ylivoimaisiin esteisiin kuuluvat muun muassa sota, vienti- ja tuontikiellot, epidemiat, terrorismi, valtiovallan toimenpiteet, lakot ja muut työtaistelut sekä luonnonmullistukset. Ylivoimaisen esteen tilanteessa kumpikaan Osapuoli ei ole vastuussa siitä, että se ei voi suorittaa velvoitteitansa, ja Osapuoli on oikeutettu automaattisesti saamaan pidennystä suoritusajansa.

**Sopimuksen siirto.** Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta osaksikaan ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

**Sopimusmuutokset.** Muutokset Sopimukseen tulee tehdä kirjallisesti molempien Osapuolten yksimielisellä hyväksynnällä.

## 10 LIITTEET

Liite 1	Vuokrasopimus
Liite 2	Alustava toteutus suunnitelma ja -aikataulu
Liite 2.1	Saneerattavat tilat [Sisältyy liitteeseen 1]

## 11 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

**TAMPEREEN AIKUISKOULUTUSSÄÄTIÖ  
SR**

**TAMPEREN KAUPUNKI, TAMPEREEN  
SEUDUN AMMATTIOPISTO TREDU**

\_\_\_\_\_  
Nimi:  
Titteli:  
Paikka ja aika:

\_\_\_\_\_  
Nimi:  
Titteli:  
Paikka ja aika:

\_\_\_\_\_  
Nimi:

\_\_\_\_\_  
Nimi:

Titteli:  
Paikka ja aika:

Titteli:  
Paikka ja aika:

## 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].[vvvv]. 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 remontti- ja muutostöitä vuokrattaviin tiloihin. Osapuolet ovat solmineet erikseen hankesopimuksen em. töistä ja niiden toteuttamisesta ("**Hankesopimus**"), jossa on myös kuvattu toteutettavat remontti- ja muutostyöt. Vuokralainen hyväksyy remontti- ja muutostöitä koskevat suunnitelmat Hankesopimuksen mukaisesti.

Hankesopimuksessa on tarkemmin kuvattu se, miten Vuokranantaja rahoittaa remontti- ja muutostyökustannukset sekä Osapuolten välinen yhteistyö ja vastuut remontti- 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 vuokralennukseen 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 kiinteistövuokauksen 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. vuokratuille 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 päättyttyä, 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, manuaali-koneistus	Työpajatila	322	x		100,00%	322
1. krs	Tredu, levyja hitsaus	Työpajatila	228	x		100,00%	228
1. krs	Tredu, levyja 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, vesileikkuritila A1116	Lämmin varastotila	24	x		100,00%	24
1. krs	Tredu, vesileikkuritila A1115	Lämmin varastotila	14	x		100,00%	14
1. krs	Tredu, CAD-tuokka, 1030D	Luokkatila	48	x		100,00%	48
1. krs	Tredu, koneistuksen aulatila (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 / väitintitila	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/tilat 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	Henkilöstöntaukoitila 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. krs	Tredu, sosiaalitila	Sosiaalitilat	44	x		100,00%	44
2. krs	Tredu, luokka A2094	Luokkatila	61	x		100,00%	61
2. krs	Tredu, luokka A2093	Luokkatila	60			100,00%	60
2. krs	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.

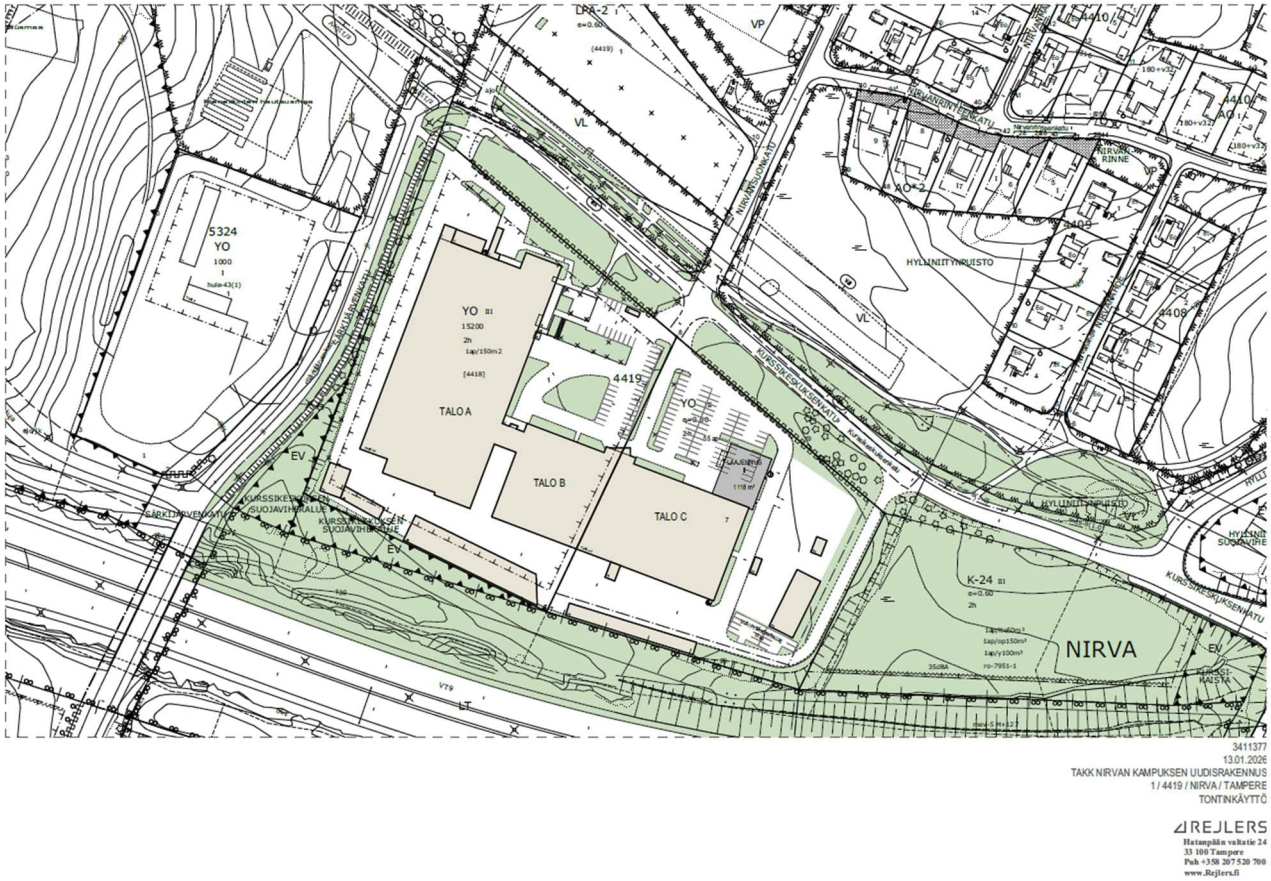
Yhteiset tilat taulukon 2 mukaiset.

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 sosiaali-tila	Sosiaali-tilat	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.



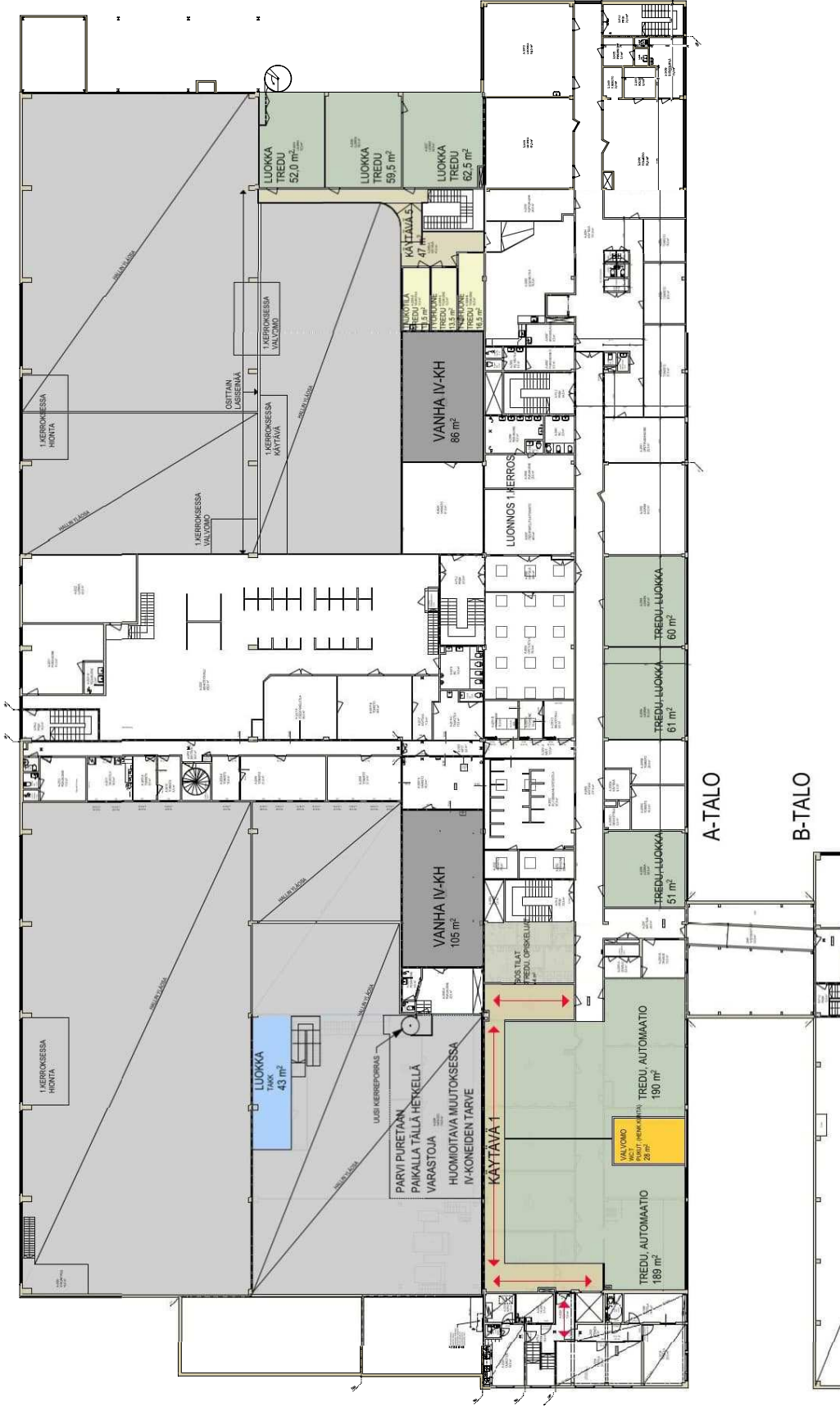
Kuva 1. Tontin käyttö (alustava)

### LIITTEET:

- Liite 1.1. Nirvan kampuksen saneerattavien tilojen alustavat suunnitelmapiirustukset  
10.03.2026



Liite 1.1 Saneerattavat tilat



LUONNOS 2. KERROS



Rivi-numero	Päivitetty 17.02.2026	VASTUUTAHO		VASTUUNJAKOTAUUKKO
		VUOKRALAINEN	VUOKRANANTAJA	
<b>1. KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA JÄRJESTÄMSVASTUU</b>				
1.1	Energia: Lampö		x	
1.2	Energia: Sähkö		x	Järjestämsvastuu Vuokranantaja, työhallien käyttökustannukset laskutetaan käytön mukaan (ostohinta +5%). Muut tilat sisältyy vuokraan
1.3	Energia: Vesi		x	
1.4	Jätehuolto		x	Kiinteistön jätepiesteestä, Kaupungin kerättäväksi velvoittamat jätelajit Järjestämsvastuu Vuokranantaja. Työhallien toiminnasta johtuvan erikoisjätteen toimitus jäteasemille. Ongelmajätteen noutoon liittyvät kustannukset veloitetaan erikseen vuokralaiselta. Paperiroskien toimittaminen kerrosastioihin vuokralaisen vastuulla
1.5	Jätehuolto: Vaarallisten jätteiden huolto	x		
1.8	Siivous	x	x	Vuokralaisten tilojen sekä yleisten tilojen siivous (taso: riittävän hyvä oppilaitostoimintaan),erillisen palvelunkuvaus mukaan. Teknisten tilojen siivous vuokranantajalla. Sähkösiivouksissa huomioitava erillisohje. Työsallien siivous vuokralaisen vastuulla, ei sisälly vuokraan.
1.9	Sisäpuolinen huolto		x	Järjestämsvastuu Vuokranantajalla. Vuokralaisen epäasiallisesta toiminnasta aiheutunut korjaustarve laskutetaan vuokralaiselta.
1.10	Tietoliikenne (mm. kiinteistön verkkokaapeloinnit)		x	Langattoman tietoverkon käyttöön hyödynnettävissä TAKKin langattoman verkon tukiasemat. Vuokralainen vastaa oman kuituyhteyden rakentamisesta sekä mahdollisen oman kiinteän verkon rakentamisen kustannuksista. Tietoverkon rakentamisen käytännöt sovitaan erikseen. Hallinto- ja opetusverkon järjestämsvastuu Tampereen kaupunki.
1.11	Ulkoalueiden hoito		x	Järjestämsvastuu Vuokranantaja
1.12	Vartiointi ja aulapalvelut		x	Kiinteistön vartiointi omaisuuden turvaamiseksi sekä aulapalvelut arkisin 8-15 ja pe 8-14, sisältyy vuokraan. Ei sisällä henkilöturvastamiseen liittyvää palvelua.
<b>2. YLEISET TEHTÄVÄT</b>				
2.1	Avainhallinta		x	Sis. tarvittaessa lisävaimien hankinta. Huolimattomuuden tai tahallisuuden aiheuttamat sarjoitustyöt maksaa aiheuttanut osapuoli.
2.2	Energiakulutustietojen keruu ja seuranta		x	
2.3	Erotuskaivojen täyttöasteen seuranta ja tyhjennys tiloissa, joissa vuokralaisen toiminnasta johtuva kaivo täyttyy usein	x		Esim. autotallit ja työhallit
2.4	Esteettömyyskartointi		x	Kartointuksen päivitystarpeesta ilmoittaminen vuokralaisella
2.5	Graffitiin poisto		x	Mikäli ilkeväkälä tekijä on tiedossa niin korvausvastuu siirtyy henkilölle.
2.6	Henkilörekisteri (mm. tallentava kameravalvontajärjestelmä)		x	Tavanomainen kulunvalvonta ja kameravalvonta. Erytystarpeet sovitaan erikseen
2.7	Huotokirjajärjestelmän ylläpito		x	
2.8	Huuviin suodattimien pesu	x		
2.9	Ikkunoiden pesu		x	Tarkemmin siivouksen palvelukuvauksessa
2.10	Ilmanvaihdon päätelaitteiden puhdistus		x	
2.11	Keskuspölynimurin tyhjennykset	x		Esim. työsalitilat tms.
2.12	Kiinteistökatselemus vuokralaisen kanssa	x	x	Järjestetään kerran vuodessa
2.13	Kiinteistön järjestelmien aikaohjelmien muutokset		x	Poikkeusaikaohjelmien tarpeesta ilmoittaminen asiakastukeen, tai muutokset voi tehdä itse, jos on annettu oikeudet (oikeuksia annetaan järjestelmästä riippuen)
2.14	Kiinteistön tarkkailu; havaituista vaaranpaikoista, ilkeväkälästä, voista, vuodoista, vaurioista ja ongelmista ilmoittaminen	x	x	
2.15	Kulunvalvonnan kulkutunnusteiden 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	Myös ko. valaisimien kunnossapito
2.22	Liputus		x	
2.23	Lukkojen ja saranoiden voitelu		x	Kalustelukot vuokralainen
2.24	Lukkokorjaukset		x	Kalustelukot vuokralainen
2.25	LVI-SKA-laitteiden säätö ja huolto		x	Lämpö-, vesi-, ilma-, sähkö-, kylmä- ja automaatiojärjestelmät Vuokralaisen omilla järjestelmissä vuokralaisella
2.27	Ovensulkulaitteiden testaus		x	
2.28	Pelastussuunnitelman laadinta ja päivitys	x	x	Sisältään mm. väestönsuojan käyttöönottosuunnitelman sekä turvataulut, vuokralainen täydentää oman toiminnan osalta.
2.29	Pihan leikki- ja ulkoilma-tilausten tarkastukset		x	
2.30	Pihan leikki- ja ulkoilma-tilausten osien talvisäilytys tarvittaessa		x	Esim. keinujen istuimet
2.31	Poistumis- ja turvavälokeskuksien testaus		x	
2.32	PTS-suunnittelu		x	Kiinteistön investointi- ja kunnossapitotarpeiden ohjelmointi
2.34	Rikosilmoituksen täyttäminen	x	x	Vuokranantaja kiinteistöön kohdistuneista rikoksista. Vuokralainen osaltaan.
2.35	Rajähdyssuojausasiakirjan laatiminen ja päivitys (ATEX)	x	x	Oppilaitostoiminnan asiakirja (Työturvallisuuslaki 738/2002). Vuokranantajan teettämässä ATEX-tilojen rakentamisessa/muutoksissa toimitetaan tekniikan osalta asiakirja.
2.36	Tekstiili- ja polynsuodattimien huolto	x	x	Mm. kiinteistön suodattimien puhdistus ja vaihto kiinteistön vuokranantaja, laitteiden vuokralainen
2.37	Tulityöluvat toiminnan tarpeisiin		x	Kiinteistön rakenteisiin ja järjestelmiin liittyvät tulityöluvat vuokranantajalta
2.38	Turvaväloiden tarkastukset		x	Vuokranantajan vastuulla myös opetuskäytössä olevat valjaskiskot
2.39	Valjaskiskojen tarkastukset		x	Kattoturvatuotteet ja kiinteät tiloissa olevat valjaskiskot
2.40	Työsallien verhojen puhdistus (esim. hitsausverhot)		x	Huomioitava paloturvallisuus, jos pesee
2.41	Viranomaisten ja urakoitsijoiden opastaminen ja avustaminen		x	
2.42	Yleisen järjestyksen valvonta		x	

Rivi-numero		VUOKRALAINEN	VUOKRANANTAJA	
<b>3. PÄIVYSTYSTEHTÄVÄT - PÄIVYSTÄJÄ POISTAA KIINTEISTÖÄ TAI IHMISIÄ UHKAAVAN VAARAN JA MINIMOI VAHINGOT SEKÄ VARMISTAA ETTEI KOHTEEN TOIMINNALLE SYNNY KOHTUUTONTA HAITTAA</b>				
3.1	Hälytyksissä virancmaisen avustaminen		x	
3.2	Ikkuna- ja oviaisien paikkaustyöt		x	
3.3	Lukkotyöt		x	
3.4	LVI-SKA-hälytysten vastaanotto/häiriötilan poistaminen		x	
3.5	Ovien avaaminen/lukitseminen työajan ulkopuolella		x	
3.6	Työajan ulkopuolella tehtävät vikakoraukset		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. istutusaltaisissa) 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 turvalliseksi 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 koneetyöt		x	Liukkauden torjunta, aeraus, lumien poiskuljetus, vihertyöt
<b>5. RAKENNUKSEN KALUSTEET JA VARUSTEET</b>				
5.1	Alkuseräkalusto: Kiinteistön tekniset tilat		x	
5.2	Alkuseräkalusto: Käsisammuttimet	x	x	Vuokrattuissa työhalleissa vuokralainen
5.3	Alkuseräkalusto: Opasteet		x	Ensikertaiset opasteet vuokranantaja. Käsisammuttimiin ja toimintaan liittyvän alkuseräkaluston opasteet jatkossa vuokralainen
5.4	Alkuseräkalusto: Palopostit		x	
5.5	Alkuseräkalusto: Sammukspeitteet	x	x	Vuokrattuissa työhalleissa vuokralainen
5.6	Alkuseräkalusto: Toimintaan liittyvä		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 saniteettikalusteet		x	Esim. Saippuapullotelinet, wc-harjatelinet, käsipaperitelinet
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, sisäjalapalomaalin 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	Pelit		x	Mm. liikuntasalin, pukuhuoneiden ja wc-tilojen kiinteät pelit
5.30	Pukukaapit		x	Investointiluontoiset pukukaappien päivitykset vuokranantaja. Kunnossapito vuokralaiselle hankinnan jälkeen.
5.31	Rullaverhot		x	Muut verhot vuokralainen
5.32	Sormisuojat (oven saranapuolella)		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	Sisältäen 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>				
6.1	AV- ja ICT-laitteet	x		Luokkien AV-laitteiden ylläpito ja uusinta, ko. tilan käyttäjä huolehtii. Verkko- ja muut työt laitteiston uusimisiin liittyen sovitaan erikseen.
6.2	Avunpyyntöjärjestelmät		x	esim. LE-wc
6.3	Erityisvalaisimet	x		Toiminnanharjoittajan toimintaan liittyvät
6.4	Induktiosilmukat		x	Tarve määrittänyt lainsäädännön mukaan. Vuokralaisen muissa tiloissa ei laajasti käytössä.
6.5	Kaasukeskukset ja kaasulaiteverkko		x	Kaasuverkosto liitettiin 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 investointiluoitokset laajimmat laiteasennukset vuokranantaja.
6.9	Keskuskellojärjestelmät		x	
6.10	Keskuspölynimurilaitteet ja -verkosto			Käyttäjä tarpeen mukaan.
6.11	Kiinteiden kohdepoistojen käyttölaitteet	x	x	Mm. pakokaasuumuri. Toimintaan liittyvät erillispoistot ja -järjestelmät vuokralainen
6.12	Kiinteistön ATEX-tiöiden 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 mikrofonit sekä äänilähteet vuokralainen. Vain kuulutuskäytön
6.18	LVISAK-järjestelmät		x	Mm. uusimis-, kunnossapito-, huolto- ja säätötoimenpiteet
6.19	Nostimet, hissit ja rosto-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 huollot.
6.22	Ovensulkijajärjestelmät		x	
6.23	Ovikellojärjestelmät		x	
6.24	Ovpuhelinjärjestelmät			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), ilmamaarta tyypillisten opetusikäikäytössä olevien laitteiden tarpeiden mukainen. Mahdollinen
6.27	Palo- ja turvajärjestelmän laitteet ja verkosto		x	Sis. rikosilmoitin-, paloilmoin-, palovaroitin-, sammutus-, turvavalo-, savunpoistojärjestelmät sekä kiinteistön järjestelmien UPS-akustot.
6.31	Päälekkarkausjärjestelmät		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	Valaisin kiskot ja va. ostrussit		x	
6.39	Yleiskaapelointiverkko			Katso kohdat 6.36 ja 1.10.
<b>7. KEITTIÖLAITTEET</b>				
7.1	Abukalusteet, kiinteät		x	
7.2	Keittiölaiteet Pienkeittiö (esim. sosiaalitalat, taukotilat)	x	x	Jääkaapit ja astianpesukoneet henkilökunnan taukotoiloissa sisältyvät vuokraan. Kahvinkeitin, mikroaaltouunin jne vuokralainen
7.3	Keittiölaiteet Suurkeittiö (kiinteä asennus)			
7.4	Kylmä- ja pakastehuoneet			
<b>8. ALUEVARUSTEET</b>				
8.1	Aidat ja portit		x	
8.2	Istutusalueet		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 ulkointuvälineet		x	
8.7	Pihan opastaulut		x	
8.8	Postilaatit	x	x	Vuokralainen saa kiinnittää oman laatikon sovitulle paikalle
8.9	Puut ja pensaat		x	
8.10	Pyörätelineet ja -katokset		x	
8.11	Roska-astiat (piha-alue)		x	

### Lite 3 Pääoma- ja ylläpito- sekä investointivuokra A, B ja C-rakennukset

17.2.2026

Pääoma- ja ylläpito- ja investointivuokra, A-, B- ja C-rakennus						
Tilalaji	Vuokratyht. €/m2	Pääomavuokra €/m2	Ylläpito- ja investointivuokra €/m2	Määrä m2	Yhteensä €/kk	Yhteensä €/v
Luokkatilat ja toimistotilat	15,6	4,8	10,8	903	14 092 €	169 107 €
Työpajattilat, 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>

Perusindeksi on joulukuun 2025 indeksiluku.

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

#### Vuokrahinnat alv 0%

1) Avioituu investointivuokra sisältää avioitun TAKKin vähennyskelpottoman alv-osuuden. Vähennyskelpoton alv-osuus voi muuttua avioitusta ja vaikutus investointivuokran suuruuteen tarkistetaan hankkeen valmistuttua. Selvyyden vuoksi todetaan, että vähennyskelpottoman alvin osuus siirretään investointivuokran perusteena olevaan investointikustannukseen euro eurosta.

# Kone- ja tuotantotekniikan yhteinen oppimisympäristö Nirvassa – alustava toteutussuunnitelma ja aikataulu

Juha Jokinen

# Sisällysluettelo

1.	Yleistä hankkeesta.....	2
1.1.	Toteutussuunnitelman ja projektiaikataulun muutosten hyväksyminen .....	2
2.	Nykyisen Nirvan A-rakennuksen saneeraus.....	2
2.1.	Nykyinen Nirvan A, B- ja C-rakennus, tilankäyttösuunnitelma .....	2
2.2.	Nirvan rakennusten saneerauksen ja tarvittavien kone- ja laiteinvestointien kustannusarvio ....	3
2.3.	Koneiden ja laitteiden siirtoihin liittyvät rakennus- ja talotekniset työt.....	3
2.4.	Siirron yhteydessä toteutettavat kone- ja laiteinvestointitarpeet .....	3
2.5.	Nirvan hankkeesta johtuvien saneeraustöiden kustannusarvio.....	3
3.	Hankkeen alustava toteutusaikataulu .....	4

# 1. Yleistä hankkeesta

Hankkeessa Tredun kone- ja tuotantotekniikan Hepolamminkadun toimipisteen toiminta siirrettäisiin vuokratiloihin TAKKin Nirvan kampukselle. TAKK toteuttaisi tarvittavat tilainvestoinnit ja Tredu vuokraisi tilat TAKKilta. Nirvan oppimisympäristöstä (Kursikeskuksenkatu 1, 33820 Tampere) muodostuisi Suomen mittakaavassa merkittävä kone- ja tuotantotekniikka-alan oppimisympäristö. Konepajakoulu - Industrial Academy on luonteva nimi oppimisympäristölle ja kokonaisuudelle. Hankkeessa toteutettaisiin suunnittelu ja saneeraus sekä muutostyömenpiteet Nirvan A-, B- ja C-taloissa niin, että mahdollistetaan tarvittavien työsalin, luokan, toimisto- ja liikuntatilojen vuokraaminen Tredulle. Tredun vuokratiloihin siirtyisi n. 4 998 m<sup>2</sup> tilat, joista osa on kokonaan Tredun käytössä ja osa yhteisiä tiloja.

Hanketta on valmisteltu oppilaitosten välisenä yhteistyönä esiselvitys – ja jatkoselvitysvaiheessa 21.8.2024 alkaen. Hankkeesta on tehty erillinen tarveselvitys, missä on tarkemmin esitetty esimerkiksi tilojen tekniset vaatimukset.

## 1.1. Toteutussuunnitelman ja projektiaikataulun muutosten hyväksyminen

Tässä dokumentissa on esitetty alustavat tilankäyttösuunnitelmat, aikataulut ja hankkeen kokonaiskustannusarvio. Hankkeen ohjausryhmä käsittelee ja hyväksyy hankesopimuksen mukaisesti mahdolliset toteutussuunnitelman ja aikataulun muutokset sekä mahdolliset kustannusarvion ylitykset hankesopimuksessa kuvatun prosessin mukaisesti.

# 2. Nykyisen Nirvan A-rakennuksen saneeraus

## 2.1. Nykyinen Nirvan A-, B- ja C-rakennus, tilankäyttösuunnitelma

Nykyisen A-talon tiloja saneerattaisiin niin, että liitteen 2.1 suunnitelmaluonnoksen mukaisesti TAKKin oppimisympäristöt ja kouluttajien tilat keskittyisivät A-talon eteläpäätyyn. Keskusvaraston toiminnot siirrettäisiin myös eteläpäätyyn. Nykyisiin keskusvarastotiloihin saneerattaisiin Tredun manuaalikoneistukselle sekä käytävätiloille ja Tredun opiskelijoille taukotilat. Tredun toiminnot keskitettäisiin levy- ja hitsauksen sekä koneistuksen osalta A-talon pohjoispäätyyn, mitä varten tilat saneerattaisiin tarvittavin osin. Koneenasennuksen tilat saneerataan 1. krs keskialueelle. Pohjoispäädyn luokkatilat 1. ja 2. kerroksessa tulisivat Tredun käyttöön ja alakerrasta muutettaisiin yhdistetty luokkatila, työsalin ja varastotilaksi. Sosiaalitalat saneerattaisiin opiskelijoille liitteessä 2.1 merkittyihin paikkoihin.

Nykyinen koneistuksen lastupuristin siirrettäisiin eteläpäädyn varastotilaan ja Tredun vesileikkurin vaatimat tilat otettaisiin käyttöön pohjoispäädyn nykyisestä lastunkäsittelyn tiloista. Tredun henkilöstön käyttöön rakennettaisiin myös uusia valvomotiloja. Valvomotilojen yhteyteen rakennettaisiin WC-tiloja lisää pääosin Tredun henkilöstön ja opiskelijoiden käyttöön.

A-talossa muutettaisiin nykyinen kuntosalitila ruokailu/muunneltavaksi kabinettitilaksi liitteen 2.1 mukaisesti. TAKKin talotekniikan hitsaustila siirretään TAKKin hitsauksen työtilaan ja talotekniikan putkityön

oppimisympäristö siirrettäisiin B-taloon saneerattavaan hydraulikkatilaan, joka puolestaan siirtyy hydraulikkalaboratorion puolelle. Tredun kouluttajien käyttöön jäisi nykyinen TAKKin koneistuksen kouluttajien taukotila sekä sen vieressä olevat toimistotilat. A-talon eteläpäädyssä olevan kylmän varastotila olisi oppilaitosten käytössä puoliksi.

B-talon 2. krs saneerataan TAKKin opiskelijoiden käyttöön sosiaalitilat. C-talossa rakennetaan parvirakenne laatoituksen työsalitilaan, mikä mahdollistaa kahden uuden luokan rakentamisen. C-talossa saneerataan myös kaksi luokkaa kuntosali- ja liikuntasalikäyttöön sekä niiden yhteyteen saneerataan myös tarvittavat sosiaalitilat.

Yleisten käytävätilojen, porraskäytävien ja ruokalatioiden sekä WC-tilojen vuokrattavat neliöt jaettaisiin arvioitujen rakennuksen tiloja käyttävien opiskelijoiden määrien suhteessa. Tarkemmin esitetty vuokrasopimusten liitteessä 1.

Teknisen toteutussuunnittelun aikana tilasuunnitelma päivittyy ja mahdolliset neliömäärien muutokset päivitetään vuokran määrityksen lähtötiedoiksi.

## 2.2. Nirvan rakennusten saneerauksen ja tarvittavien kone- ja laiteinvestointien kustannusarvio

Hankeeseen liittyisi myös koneiden ja laitteiden siirroista johtuvat rakennus- ja talotekniset työt sekä hankkeesta johtuvat laiteinvestointikulut. Toteutussuunnittelun aikana päivitetään myös arvio investointikustannuksista. Oppilaitosten omia, siirrosta riippumattomia kone- ja laiteinvestointeja ei ole arvioitu tässä kustannuksessa, vaan ne budjetoidaan oppilaitosten omiin vuosibudjetteihin erillisinä. Koneisen siirtokulut ovat myös oppilaitosten omia kuluja. Selkeästi yhteiskäyttöön investoitavat koneet ja laitteet tai siirron vuoksi toteutettavat investoinnit on esitetty alla investointitarpeena. Niiden poistot tehtäisiin investointivuokran sisällä Tredulle ja TAKKille normaalina investointipoihtona.

## 2.3. Koneiden ja laitteiden siirtoihin liittyvät rakennus- ja talotekniset työt

Hitsauspisteiden poistoilmakanavistojen asennukset, koneperustus, LVI-hitsauspisteiden poistoilmajärjestelmän sekä sähkönsyöttöjen ja hätäseisjärjestelmien asennukset ovat myös merkittävä osa kustannuksista. Näiden kustannukset arvioidaan olevan 280 000 € (alv 0 %).

## 2.4. Siirron yhteydessä toteutettavat kone- ja laiteinvestointitarpeet

Siirron yhteydessä tulisi hankittavaksi uusi 5 tn siltanostin, kaksi varastoautomaattia, varaston hyllyjärjestelmä, kaksi kaasukeskuskonttia linjoineen. Arvioidut laitehankinnoista johtuvat investointikulut ovat 320 000 € (alv 0 %).

## 2.5. Nirvan hankkeesta johtuvien saneeraustöiden kustannusarvio

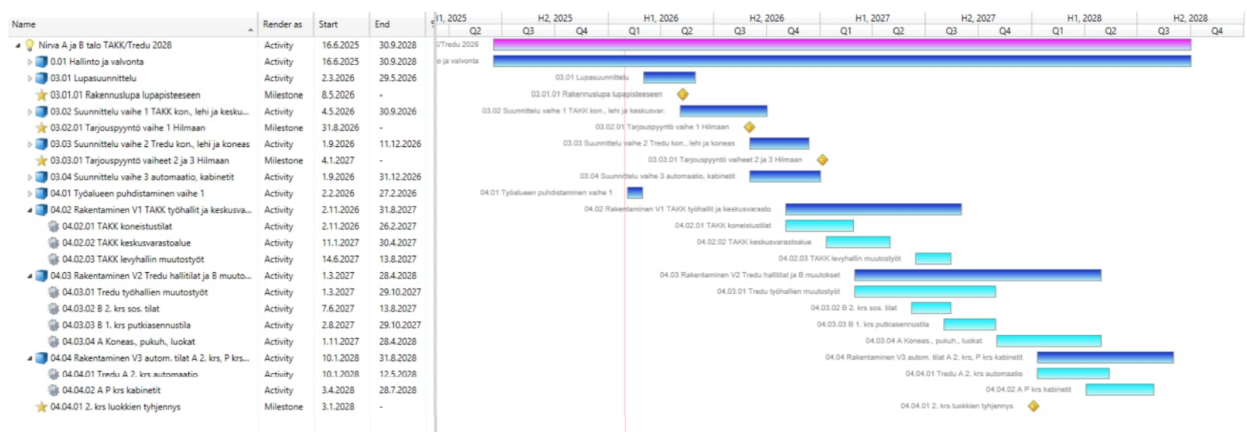
Saneeraustöiden, suunnittelun, projektinhoidon sekä projektivaruksen kustannusarvio on 10,1 M€ alv 0% (sisältäen TAKKin vähennyskeltottoman alv-osuuden). Kustannusarvio sisältää kohdassa 2.3. ja 2.4. mainitut

kustannukset. Kustannusarvio päivittyy teknisen toteutussuunnittelun edetessä sekä urakkatarjousten perusteella.

## 3. Hankkeen alustava toteutusaikataulu

Rakennusten saneerauksen ja laajennushankkeen alustavat aikataulut seuraavien Gant-kaavioiden mukaisesti. Saneeraustöiden toteutussuunnittelu aloitettaisiin mahdollisimman pian hankesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Laajennuksen toteutussuunnittelua edistetään jo ennen hankesopimuksen allekirjoitusta, TAKKin omaa investointina. Mikäli toteutussuunnittelu saadaan aloitettua toukokuun 2026 aikana, alustava toteutusaikataulu on esitetyn mukainen Toteutussuunnittelun viivästyminen siirtää aloitusajankohtaa vastaavasti.

A JA B-TALO MUUTOSTYÖT



Kuva 1. Nirva A- ja B-rakennus, saneerauksen alustava toteutusaikataulu

## LIITTEET

### - LIITE 2.1

- Nirvan kampuksen saneerattavien tilojen alustavat suunnitelmapiiirustukset 10.3.2026 [kts. vuokrasopimuksen liite]