

VUOKRASOPIMUS

ONKINIEMI, tehdasrakennus

4166-Mus-25

1. OSAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka, jäljempänä vuokranantaja
0211675-2
Frenckellinaukio 2 B
PL 487
33101 TAMPERE

jyrki.miettinen@tampere.fi
Puh. 040 173 0234

1.2. Vuokralainen

MUSAFYSIO Oy, jäljempänä vuokralainen
Y-tunnus: 0356610-6
Pyynikintori 8 A 16, 33230 Tampere

Yhteyshenkilön puhelinnumero:

Yhteyshenkilön sähköpostiosoite:

1.3. Alivuokralainen

Nimi: Ei ole alivuokralaista.
Puh.
Osoite:
Sähköposti:

1.4. Laskutustiedot

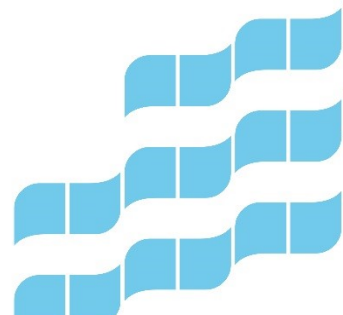
Musafysio Oy,
Pyynikintori 8 A 16,
33230 Tampere

2. VUOKRATTAVAT TILAT

Rakennus 4166 ONKINIEMI, tehdasrakennus, 4. kerros, huone 426 osoite Onkiniemenkatu 2, 33230 TAMPERE.
Tilan pinta-ala on 14,5 m2. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-ala perusteinen.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 1.9.2025 ja on voimassa toistaiseksi.
Irtisanomisaika on 3 kuukautta molemmin puolin.



4. SOPIMUSVAKUUS

Sopimuksen voimaantulo edellyttää, että vuokralainen hankkii kustannuksellaan ja antaa vuokranantajalle ennen vuokrakauden alkamista vuokranantajan hyväksymän kolmen (3) kuukauden vuokramääräisen 3 x kokonaisvuokra /kk on 448,50 euroa (alv 0 %), sopimusvakuuden kaikkien tästä vuokrasopimuksesta tai sen muutoksista johtuvien velvoitteiden (mm. vuokra, LVIS-maksut, viivästyskorot) täyttämistä sopimuksen edellyttämällä tavalla ja aikana.

Vuokralainen on velvollinen pitämään kustannuksellaan vuokranantajalle antamansa sopimusvakuuden täysimääräisenä voimassa jatkuvasti. Vuokranantaja ei maksa korkoa vakuudelle.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokra on 149,50 (alv 0 %) euroa kuukaudessa. Vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa.

6. VUOKRAN KOROTUS

Vuokran määrä korotetaan jäljempänä kohdassa 9 mainitun indeksiehdon mukaisesti.

Mikäli vuokranantajan kustannukset valtiovallan, kunnan tms. julkisen vallan toimenpiteitten takia nousevat, vuokranantaja on oikeutettu korottamaan vuokria tai maksuja samalla määrällä lähinnä seuraavan kuukauden alusta.

7. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

Vuokra ja siihen liittyvät maksut on suoritettava kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan määräämään paikkaan. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään sekä lisäksi kaupunginhallituksen ohjeiden mukainen lisämaksu myöhästymisen johdosta suoritetuista toimenpiteistä sekä oikeudenkäynti- ja perimiskulut.

8. KORKO

Korkolain mukainen.

9. VUOKRAN INDEKSIEHTO

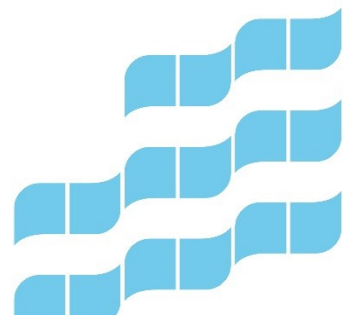
Voimassa olevan annetun lain mukaisesti edellä mainittu vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutoksiin. Vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1., jolloin vertauslukuna käytetään edellisen lokakuun indeksilukua siten, että vuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 01.01.2026, jolloin verrataan lokakuun 2025 indeksipistelukua lokakuun 2024 vastaavaan. Indeksien alenemista ei oteta huomioon. Siitä lähtien, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön, vuokra on ensimmäiseen tarkistusajankohtaan asti kohdassa 5 sanotun suuruinen.

10. VUOKRATILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrattavaa tilaa käytetään työ- ja varastotilana.

Vuokratilaa ei saa käyttää muuhun kuin tässä sopimuksessa mainittuun käyttötarkoitukseen tai tämän sopimuksen kohdan 20. nojalla annetun kirjallisen luvan mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokratilassa ei saa järjestää kokoontumislain 1999/530 1 luvun 2§:n mukaisia kokouksia tai tilaisuuksia, jotta vuokranantaja kykenee takaamaan vuokralaisille turvalliset olosuhteet tiloissa.



11. JÄTTEET

Vuokralaisella on oikeus toimittaa konttorijätteensä vuokranantajan osoittamiin jättesäiliöihin. Näiden jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa vuokranantaja, joka perii tästä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralainen vastaa muusta jätteestä kustannuksellaan.

12. VARTIOINTI

Kiinteistössä voidaan suorittaa vuokranantajan hankkimaa vartiointia ja kulunvalvontaa. Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta muuttaa, poistaa tai lisätä alueen vartiointia ja kulunvalvontaa. Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokratilansa vartioinnista ja valvonnasta.

13. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO

- 13.1. Vuokranantaja luovuttaa tilan vuokralaisen käyttöön sellaisena kuin se luovutushetkellä on. Vuokralainen on tietoinen siitä, että kiinteistössä kevään 2017 aikana suorituissa laajoissa tutkimuksissa, on löytynyt asbestia. Vuokranantaja on suorittanut vuoden 2018 aikana saneeraustoimenpiteitä, jolla se on pyrkinyt poistamaan mahdolliset terveydelle haitalliset ongelmat asbestin suhteen. Vuokranantajan toimenpiteet mahdollistavat ainoastaan tilojen väliaikaisen käyttämisen.
- 13.2. Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokralaisen vuokraama tila saattaa vaatia korjaustoimenpiteitä myös vuokrasopimuksen voimassaolon aikana, mistä saattaa aiheutua mm. keskeytyksiä tai viivästyksiä tilan käytölle.
- 13.3. Tämän sopimuksen allekirjoituksin vuokralainen luopuu oikeudestaan Lain liikehuoneiston vuokrauksesta 2 luvun 21 §:n mukaiseen korvaukseen, lukuun ottamatta vuokralaisen oikeutta saada hinnanalennusta tai vapautus vuokranmaksusta korjausajalta. Vuokranantaja huolehtii siitä, ettei sen edellä mainituista mahdollisista korjaus- tai muista toimenpiteistä aiheudu enempää haittaa vuokralaiselle kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

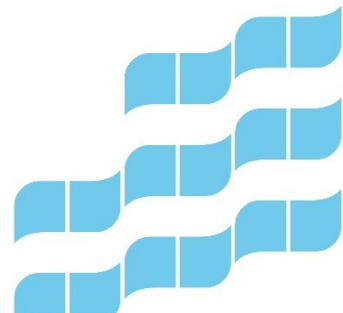
14. LIIKENNEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

Vuokralainen saa vuokranantajan luvulla ja valtuutuksen saatuaan kiinnittää liikemerkkejä tms. rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin alueella. Vuokralaisen on saatava ennen merkkien kiinnittämistä myös rakennusvalvonnan ao. lupa. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen välittömästi poistamaan kiinnittämänsä liikemerkit uhalla, että vuokranantaja poistaa ne vuokralaisen kustannuksella, jolloin vuokranantaja saa menetellä näiden liikemerkkien suhteen samalla tavalla kuin jäljempänä kohdassa 22 on mainittu.

15. VUOKRATUN TILAN HOITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja ylläpitämään sen kuntoa, eikä saa suorittaa siellä muutos- tai korjaustöitä sopimatta asiasta kirjallisesti vuokranantajan kanssa. Vuokralainen vastaa vuokraamansa huoneiston ja tilan ja siellä käyttämiensä sekä tilaan itse asentamiensa laitteiden ja rakenteiden kunnosta ja kunnossapidosta. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.

Vuokralainen vastaa hänen luvallaan huoneistossa olevan henkilön tahallaan tai tuottamuksesta huoneistolle aiheuttamasta vahingosta.



Lain liikehuoneiston vuokrauksesta 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai puutteista ja myös jos huoneisto jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

Tavaroiden säilytys käytävillä, auloissa yms. yhteisissä tiloissa sekä rakennuksen läheisyydessä on kielletty ilman erillistä sopimusta.

Pysäköinti lastauslaiturin läheisyydessä on kielletty.

16. KULKU VUOKRATILAAN

Vuokralainen saa käyttää ainoastaan vuokranantajan ilmoittamia kulkureittejä vuokratilaan. Vuokralainen hyväksyy vuokranantajan ilmoittamat muut pysäköinti ja kulunvalvontajärjestelyt ja muut vastaavat kiinteistöjä koskevat vuokranantajan kulloinkin antamat järjestysmääräykset ja yleiset järjestysmääräykset ja vuokralainen sitoutuu noudattamaan niitä.

17. LVIS- YMS. LAITTEIDEN HUOLTO

Vuokranantaja vastaa vain kiinteistöön itse asentamistaan LVIS-järjestelmistä.

Vuokranantajalla on oikeus päästä huoltamaan vuokratiloissa olevat sähkö-, lämmitys-, ym. laitteet ja muutoinkin menetellä kuten laissa liikehuoneiston vuokrauksesta on määrätty.

18. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan rakennuksen palovakuuttamisesta, mutta ei ole vastuussa vuokratuissa tiloissa olevasta vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudesta, joiden vakuuttamisesta vastaa vuokralainen kustannuksellaan.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esim. vesi-, viemäri vahingot, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvat häiriöt ja tulipalot. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ilkeistä aiheutuvia vahinkoja.

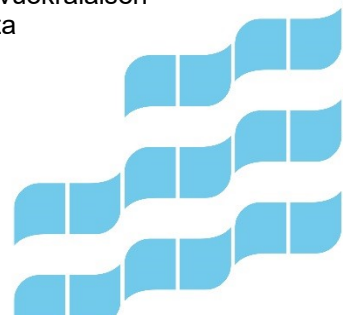
Vuokranantaja ei vastaa sähkön, veden jäteveden, paineilman, lämmön eikä lämpimän veden jakelussa tai verkostossa mahdollisesti tapahtuvista rajoituksista tai puutteellisuuksista tai niitä aiheutuvista vahingoista.

19. KULJETUKSET

Vuokralainen saa järjestää tavaroidensa päivittäisen kuljetuksen klo 06.00–22.00 välisenä aikana siten, että se ei aiheuta tarpeetonta häiriötä muille alueella.

20. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTOKIELTO

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa vuokratiloja tai niiden osaa toiselle. Kirjallista lupaa pyydettyä tulee vuokralaisen ilmoittaa vuokranantajalle tiedot mm. ali- tai edelleen vuokralaisen nimestä ja siitä, mihin käyttötarkoitukseen kyseinen vuokralainen tilaa käyttää. Kirjallinen lupa edellä mainittuun vuokratilan tai niiden osan luovutukseen toiselle tulee pyytää jokaisen ali- tai edelleen vuokralaisen osalta erikseen. Kirjallinen lupa tulee saada vuokranantajalta kirjallisesti allekirjoitettuna.



Päävuokralainen vastaa kaikista vuokrasopimukseen liittyvistä velvoitteista, eikä ali- tai edelleen vuokralaisella ole oikeutta jatkaa tilassa päävuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Päävuokralainen on myös velvollinen tiedottamaan ali- tai edelleen vuokralaista tämän sopimuksen kohdassa 13 mainituista vuokratilan kuntoa koskevista seikoista sekä tämän sopimuksen kohdassa 10. tai kohdan 20. nojalla annetussa kirjallisessa määritellystä käyttötarkoituksesta ja käyttörajoituksista.

21. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen sitoutuu vuokra-ajan päätyttyä luovuttamaan tilat siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa normaalikäytöstä johtuvaa kulumista lukuun ottamatta.

22. TILAN TYHJENNYS VUOKRASUHTEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

Mikäli vuokralaiselta jää vuokrasuhteen päättyessä, laissa liikehuoneiston vuokrauksesta määritellyn muuttoajan jälkeen, vuokrattuun tilaan kalusteita tms. laitteita ja tavaroita tai rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin kyseisen kiinteistön alueella, on vuokranantajalla oikeus:

- tarvittaessa murtaa lukko
 - tyhjentää huone ja siirtää tavarat toiseen paikkaan
 - myydä mahdolliset myytävissä olevat tavarat haluamallaan tavalla ja aikana sekä muiden tavaroiden suhteen menetellä parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokralainen on velvollinen säilyttämään erotettavissa olevan mahdollisen kolmannelle kuuluvan omaisuuden
 - oikeus kuitata myynnistä saatavilla tuloilla vuokrarästejä, siivous ja tyhjennyskuluja
 - mahdollinen ylijäävä rahasumma talletetaan ko. vuokralaisen tilille
- velvollisuus esittää vuokralaiselle selvitys edellä esitetystä menettelystä.

23. KUITTAUS

Vuokranantaja on oikeutettu kuittaamaan tähän sopimukseen perustuvaa saatavaansa vuokralaiselle maksettavaa velkaansa vastaan.

24. SÄHKÖN MITTAUS JA LASKUTUS

Normaali toimistosähkö sisältyy vuokraan.

25. SÄHKÖLAITTEIDEN HUOLTO JA LAMPPUJEN VAIHTO

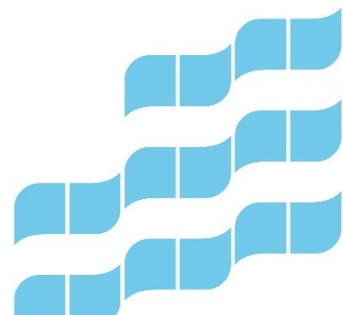
Vuokralainen vaihtaa itse kustannuksellaan vuokraamissaan tiloissa loisteputket yms. lamput.

26. MAKSU VEDESTÄ JA JÄTEVEDESTÄ

Vesi ja jätevesi sisältyvät vuokraan.

27. VUOKRATILOJEN LÄMMITYS

Lämpö sisältyy vuokraan.



28. ULKOALUEIDEN HOITO

Vuokranantaja vastaa rakennuksen ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta.

29. MUUT PALVELUT

Muista kuin vuokrasopimuksessa mainituista vuokranantajalta pyydyistä palveluista suorittaa vuokralainen vuokranantajalle tämän kulloinkin vahvistaman palkkion ja kulujen korvauksen.

30. KAHDEN JA USEAMMAN VUOKRALAISEN YHTEISVASTUU

Kahden ja useamman vuokralaisen yhteisestä vuokratilasta ja siihen liittyvistä vuokrista, koroista ja muista maksuista vastaa kukin vuokralainen yhteisvastuullisesti.

31. PALOSUOJELU

Vuokranantaja on osoittanut vuokralaiselle poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat ja antanut rakennuksen palosuojelua koskevat määräykset. Vuokrattavien tilojen alkusammutuskaluston hankinnasta ja huollosta vastaa vuokralainen.

32. VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten ja vuokranantajan antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä sekä osallistua pelastussuunnitelman laadintaan ja ylläpitoon.

33. VUOKRANANTAJAN OIKEUS SIIRTÄÄ SOPIMUS

Vuokranantaja voi siirtää vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle.

34. MUUT EHDOT

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle viipymättä kaikista yhteys- ja laskutustiedoissaan tapahtuvista muutoksista. Ilmoitus tulee tehdä kirjallisesti ja sen tulee sisältää kaikki tarvittavat tiedot, jotta vuokranantaja voi päivittää tiedot ajantasaisiksi.

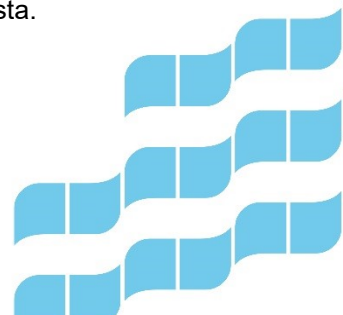
35. SOPIMUKSEN TULKINTA

Mikäli jokin tämän sopimuksen ehdoista todettaisiin mitättömäksi, jää sopimus muilta osin voimaan muuttumattomana. Sopimusta on tällöin tulkittava mahdollisimman pitkälle sopimuksen alkuperäiset ehdot ja osapuolten tarkoitus huomioiden.

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

36. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.



37. ALLEKIRJOITUKSET

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

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen. Vuokrasopimuksen on allekirjoittanut Tampereen kaupungin puolesta kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja vuokralaisen puolesta vuokralainen [REDACTED]

38. LIITTEET

Sopimuksen ja sen liitteiden kesken noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

- 1) sopimuksen sisältö ja
- 2) sopimuksen liitteet numerojärjestyksessä pienimmästä isompaan.
 - Liite 1 Vuokrakohteen tilaluettelo
 - Liite 2 Pohjapiirustus

