



Vuokrasopimus

1. Osapuolet

1.1. Vuokranantaja

IP 3 Holding Oy, jonka osoite on Annankatu 12, 00120 Helsinki, y-tunnus 3139782–1

Yhteyshenkilö: Toni Turpeenniemi, puh. 040 415 4898) toni.turpeenniemi@innovestor.fi

(jäljempänä "Vuokranantaja")

1.2. Vuokralainen

Tampereen kaupunki / Tampereen seudun ammattiopisto TREDU, jonka osoite on PL 862, 33101 Tampere, y-tunnus 0211675–2

Yhteyshenkilö: Jari Sisso, puh. 040 059 0088, jari.sisso@tampere.fi (jäljempänä "Vuokralainen")

Jäljempänä Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

Tämä vuokrasopimus jäljempänä "Sopimus".

2. Vuokrakohde ja käyttötarkoitus

Osoite: Jasperintie 340, 33960 Pirkkala

Vuokrakohteena on Pirkkalassa sijaitsevalla kiinteistöllä 604-418-1-463 (jäljempänä "Kiinteistö") Jasperintien ja Lentoasemantien kulmauksessa sijaitseva varasto- ja korjaamorakennus sekä sen piha-alue. Vuokrakohde on tarkemmin määritelty liitteessä 1.

(jäljempänä "Vuokrakohde")

Vuokrattujen tilojen kerrosala on noin 3 051 m². Vuokrattujen tilojen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu eikä vuokraa määritellä pinta-alaperusteisesti.

Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokrakohteen piha-aluetta pysäköintipaikkoineen liitteeseen 1 merkityn rajauksen mukaisesti.

Vuokralaisella on hallussaan Vuokrakohteen avaimet ja kulkutunnisteet jäljempänä kohdassa 3 tarkoitetun Aiemman vuokrasopimuksen perusteella, ja ne jäävät Vuokralaisen hallintaan. Vuokrakohteen lukitus on pääosin sähköinen (ILOQ). Vuokralaisen omien avainten ja kulkutunnisteiden liittämisestä lukitusjärjestelmään sekä Vuokrakohteen kulunvalvontajärjestelmästä aiheutuvista kustannuksista vastaa Vuokralainen.

Vuokrattujen tilojen käyttötarkoitus on varasto- ja korjaamotoiminta, jossa tiloja käytetään työvaltaisena oppimisympäristönä. Jos Vuokralainen haluaa poiketa sovitusta käyttötarkoituksesta osittain tai kokonaan, on tähän saatava Vuokranantajalta etukäteinen kirjallinen suostumus sekä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä. Käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvista kustannuksista (mm. lupakustannukset ja rakennuksen muutostöiden kustannukset) vastaa Vuokralainen.

Siltä osin kuin tilojen käyttö työvaltaisena oppimisympäristönä edellyttää muutosten tekemistä rakennukseen tai lupien hakemista taikka aiheuttaa muuta vastaavaa lisäkustannusta Vuokranantajalle verrattuna pelkkään varasto- ja korjaamokäyttöön, vastaa Vuokralainen kaikista tällaisista kustannuksista, ellei erikseen toisin sovita.



Vuokralaisen on hankittava ja pidettävä voimassa tiloissa harjoittamalleen toiminnalle tarvittavat viranomaisluvut ja vastaa kustannuksellaan ehtojen täyttämisestä.

3. Vuokra-aika

Tämä Sopimus on määräaikainen. Vuokra-aika alkaa 1.11.2027 ja on neljä (4) vuotta, päättyen 31.10.2031. Vuokralainen hallitsee Vuokrakohdetta jo sitä koskevan 12.2.2021 allekirjoitetun vuokrasopimuksen (jäljempänä "Aiempi vuokrasopimus") perusteella, ja hallinta jatkuu keskeytyksettä tämän Sopimuksen alkaessa.

Tämä Sopimus korvaa Aiemman vuokrasopimuksen sen päättyessä 31.10.2027. Aiemman vuokrasopimuksen mukainen Vuokralaisen oikeus 3+3 vuoden jatkosopimukseen raukeaa, ja vuokrasuhteen jatkumisesta on sovittu tällä Sopimuksella. Aiemman vuokrasopimuksen mukaiset vuokrat ja muut maksut, mukaan lukien investointivuokra, suoritetaan sen ehtojen mukaisesti 31.10.2027 saakka.

Sopimus päättyy määräaikaisen vuokrakauden päättyessä 31.10.2031, mikäli Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle kirjallisesti Sopimuksen päättymisestä viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen määräaikaisen vuokrakauden päättymistä eli viimeistään 31.10.2030.

Mikäli Vuokralainen ei tee edellä mainittua ilmoitusta määräajassa, Sopimus jatkuu määräaikaisen vuokrakauden päätyttyä automaattisesti toistaiseksi voimassa olevana. Kun Sopimus on muuttunut toistaiseksi voimassa olevaksi, on molempinpuolinen irtisanomisaika kaksitoista (12) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tapahtunut. Selvyyden vuoksi todetaan, että toistaiseksi voimassa olevaksi muuttuneen Sopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on 31.10.2031 ja ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä 31.10.2032.

4. Vuokra

4.1. Vuokran määrän muodostuminen ja pääomavuokra

Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta. Lisäksi Vuokralainen vastaa jäljempänä kohdissa 4.3 ja 4.4 tarkoitetuista ylläpito- ja hoitokustannuksista sekä erilliskorvauksista.

Vuokratuista tiloista perittävä pääomavuokra on vuokrasuhteen alkaessa 1.11.2027 sen suuruinen, johon Aiemman vuokrasopimuksen mukainen pääomavuokra on tarkistunut Aiemman vuokrasopimuksen mukaisessa lokakuun 2027 vuokrantarkistuksessa. Tiedoksi todetaan, että tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä Aiemman vuokrasopimuksen mukainen pääomavuokra on 33 227,57 euroa kuukaudessa (alv 0 %). Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun pääomavuokran määrän Vuokralaiselle kirjallisesti. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.11.2027.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (10/1951=100) samoin ehdoin kuin Aiemmassa vuokrasopimuksessa. Perusindeksinä käytetään Aiemman vuokrasopimuksen mukaisen lokakuun 2027 vuokrantarkistuksen tekohetkellä tiedossa ollutta viimeisintä indeksin pistelukua. Tarkistusindeksinä käytetään tarkistushetkellä tiedossa olevaa viimeisintä indeksin pistelukua. Uutta tarkistusindeksiä verrataan aina edellisen tarkistuksen tekohetkellä tiedossa olleeseen viimeisimpään indeksin pistelu-kuun.

Pääomavuokra tarkistetaan kerran vuodessa lokakuun alusta alkaen. Ensimmäinen tämän Sopimuksen mukainen tarkistus tehdään 1.10.2028.



Pääomavuokraa korotetaan tarkistusajankohtana täysimääräisesti indeksipisteluvun nousua vastaavalla määrällä. Pääomavuokran korotus on kuitenkin vähintään kaksi (2) prosenttia per tarkistuskerta, myös siinä tapauksessa, että indeksipisteluku ei nouse tai laskee. Perusindeksiä muutetaan vuokrantarkistuksen yhteydessä siten, että tarkistusindeksi muuttuu perusindeksiksi.

Tarkistettua pääomavuokravuokraa maksetaan Sopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta lukien. Vuokranantajalla on oikeus Sopimuksen mukaiseen vuokrantarkistukseen, vaikka Vuokranantaja ei lähettäisi ilmoitusta vuokrantarkistuksesta.

4.2. Investointivuokra

Tämän Sopimuksen perusteella ei makseta investointivuokraa. Aiemman vuokrasopimuksen mukainen investointivuokra päättyy 31.10.2027, jolloin Aiemman vuokrasopimuksen mukaiset investoinnit on maksettu kokonaisuudessaan. Mikäli Osapuolet sopivat vuokra-aikana uusista Vuokralaisen tarpeisiin tehtävistä investoinneista, niiden kustannuksista ja mahdollisesta investointivuokrasta sovitaan erikseen kirjallisesti.

4.3. Ylläpito- ja hoitokustannukset

Pääomavuokran lisäksi Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan kaikista Vuokrakohteen (rakennus ja Vuokralaiselle kuuluva piha-alue) käyttö- ja ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, vedestä, lämmöstä, hulevesimaksuista, tietoliikenneyhteyksistä, vartioinnista, kulunvalvonnasta, jätehuollosta sekä pihan aurauksesta ja hiekoituksesta.

Osapuolten vastuulla olevat tehtävät on määritelty tämän Sopimuksen liitteessä 2 olevassa ylläpidon vastuunjakotaulukossa.

Vuokralainen vastaa lisäksi Vuokrakohteen hoitokustannuksista (esim. vuosikorjaukset ja muut huollot) sekä tarvittavista vastaavista muutostalouksista ja muista näihin rinnastettavista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa Kiinteistön kiinteistöveroista ja kiinteistövakuutuksen kustannuksista osuutensa mukaisesti. Vuokralaisen osuus määräytyy Vuokrakohteen kerrosalan suhteessa Kiinteistön rakennusten yhteenlaskettuun kerrosalaan. Niin kauan kuin Vuokrakohte on Kiinteistön ainoa rakennus, Vuokralaisen osuus on sata (100) prosenttia.

Mikäli Kiinteistölle rakennetaan jatkossa useampia rakennuksia ja sille tulee muitakin käyttäjiä, jaetaan Kiinteistön hulevesimaksu Kiinteistön eri käyttäjille näiden käytössä olevien piha-alueiden pinta-alojen suhteessa.

Rakennuksen osien käyttöön päättymiseen liittyvistä perusparannuksista vastaa Vuokranantaja kohdan 6.1 mukaisesti. Kaikki muut kustannukset kuuluvat Vuokralaiselle.

Kustannukset pyritään osoittamaan suoraan Vuokralaisen maksettavaksi. Mikäli tämä ei onnistu, Vuokranantaja saa solmia tarvittavat palvelusopimukset ja laskuttaa kustannukset Vuokralaiselta hoitokuluvuokrana kulujen suuruusena lisättynä arvonlisäverolla. Vuokralaisella on halutessaan oikeus tutustua hoitokuluvuokran perusteena oleviin kuluihin ja saada niistä Vuokranantajalta luotettava selvitys.

4.4. Erilliskorvaukset

Vuokralainen vastaa kuluttamansa sähkön kustannuksista. Vuokralainen tekee itse sopimuksen sähkön toimittamisesta / sähkön kulutus voidaan laskuttaa Vuokranantajan toimesta erikseen sähkömittarin tai mittarin puuttuessa kulutusarvion mukaan.



Vuokralainen vastaa kuluttamansa veden kustannuksista. Vuokranantaja voi laskuttaa vedestä vesimittarin tai mittarin puuttuessa kulutusarvion mukaan, ellei Vuokralainen maksa vedestä suoraan toimittajalle tai kustannusta voida sisällyttää hoitokuluvuokraan.

Lisäksi Vuokralainen tekee tarvittavat sopimukset muista tarvitsemistaan hyödykkeistä (mm. siivous ja datayhteydet) ja vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja on tilannut Vuokrakohteeseen kuituliittymän. Kuituliittymän käyttökustannuksista vastaa Vuokralainen, joka tekee liittymää koskevan palvelusopimuksen suoraan liittymän toimittajan kanssa.

4.5. Vuokran maksaminen

Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) päivä, ja vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen. Vuokra maksetaan Vuokranantajan Vuokralaiselle lähettämän laskun mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa kulloinkin voimassa olevan korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti. Vuokra maksetaan Vuokranantajan tilille: [REDACTED] [REDACTED] Ensimmäinen tämän Sopimuksen mukainen vuokra erääntyy maksettavaksi 2.11.2027.

Mikäli Vuokranantaja laskuttaa kohdan 4.3 mukaisia kustannuksia hoitokuluvuokrana tai muutoin, tulee nämä summat suorittaa Vuokranantajalle kahden (2) viikon maksuajalla.

Vuokranantajalla on yksipuolinen oikeus purkaa tämä Sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokran tai tässä Sopimuksessa tarkoitettujen käyttökorvausten maksusuoritus viivästyy Vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta enemmän kuin 30 vuorokautta.

4.6. Arvonlisävero

Liikehuoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin sovittuun pääomavuokraan ja tämän Sopimuksen mukaisiin maksuihin ja korvauksiin (ml. hoitokuluvuokra) lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Jos Vuokranantajan maksettaviksi määrätään uusia Vuokrakohteesta tai vuokrasuhteesta aiheutuvia veroja tai maksuja tai verojen ja maksujen määräytymisperusteet muuttuvat, voidaan uusien tai muuttuneiden verojen ja maksujen määrä lisätä sellaisenaan vuokran määrään.

Jos Vuokranantaja veloitetaan maksamaan lisää arvonlisäveroa ja tämä johtuu Vuokralaisen toimenpiteestä tai hänen puolellaan olevasta syyistä, tulee Vuokralaisen korvata lisää maksettujen arvonlisäverojen määrä Vuokranantajalle.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta jatkuvasti arvonlisäverolaissa tarkoitettuun vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli Vuokrakohdetta käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon. Vahingon määrä vastaa valtiolle palautettavan arvonlisäveron tai vähennyskeltottoman arvonlisäveron määrää.

Vuokralaiselle ei makseta korvauksia Vuokralaisen Vuokrakohteessa mahdollisesti tekemistä muutostöistä, korjauksista tai muista vastaavista investoinneista, eikä niiden arvonlisäveron tarkistus-oikeus ja -velvollisuus siirry Vuokranantajalle, jollei Osapuolet erikseen toisin sovi.

5. Vuokravakuus



Tampereen kaupunki ei toimita rahallista vuokravakuutta, mutta se vastaa tähän Sopimukseen liittyvistä sopimusvelvoitteista.

6. Ylläpito

6.1. Ylläpitovastuu

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että Vuokrakohteen käyttäjät noudattavat Vuokrakohtetta koskevia järjestysmääräyksiä ja muita mahdollisia ohjeita.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen hoidosta, ylläpidosta ja korjauksista ylläpidon vastuunjakotaulukossa sovituin tavoin (liite 2). Vuokranantaja vastaa ainoastaan rakennuksen osien käyttöiän päättymiseen liittyvistä perusparannuksista. Kaikki muut korjaukset ja niistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat Vuokralaiselle.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa aiheuttamista kustannuksista kuten esim. viranomaismääräysten edellyttämistä muutosvaatimuksista. Jos Vuokralaisen toiminta edellyttää viranomaismääräysten mukaan peruskorjauksia, Vuokralainen vastaa myös kyseisten peruskorjausten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisen hoito- ja ylläpitovastuun toteuttamiseksi kiinteistölle on laadittu huoltokirja. Vuokralainen sitoutuu hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti Vuokralaisen Vuokranantajalle toimittaman ja Vuokranantajan hyväksymän huoltokirjan mukaisesti koko vuokrasuhteen ajan. Huoltokirjan merkintöjen asianmukaisuus ja Vuokrakohteessa suoritettut työt tarkistetaan Osapuolten yhteisissä katselmuksissa. Vuokrasuhteen päättyessä huoltokirja luovutetaan Vuokranantajalle.

Mahdollisissa hoidon laiminlyöntitilanteissa Vuokranantaja voi teettää tarvittavat huolto- ja korjaustoimet kolmannella Osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajat pitävät vähintään vuosittain Vuokrakohteessa katselmuksen (ylläpidon valvonta) Vuokranantajan etukäteen ilmoittaman ajankohtana. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa Vuokrakohteessa muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle. Katselmusten yhteydessä laaditaan raportti Vuokrakohteen kunnosta ja suoritetuista korjaus- ja muista vastaavista toimenpiteistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tässä tarkoitettu katselmus jäisi jostain syystä pitämättä, se ei poista Vuokranantajan oikeutta tarkastaa Vuokrakohtetta taikka vaatia Vuokralaista korjaamaan mahdollisia Vuokrakohteen ylläpidossa havaittuja puutteita tai laiminlyöntejä.

Vuokranantaja voi järjestää Vuokrakohteeseen huoltoon ja ylläpitoon liittyvät palvelusopimukset niitä tarjoavilta palveluntarjoajilta. Näiden kustannuksista vastaa kuitenkin Vuokralainen kohdan 4.3 mukaisesti.

6.2. Perusparannukset ja toimintahäiriöt

Vuokranantaja on oikeutettu tekemään Vuokrakohteessa vastuullaan olevia käyttöiän päättymiseen liittyviä perusparannustöitä. Työt pyritään suorittamaan siten, että Vuokralaisen harjoittamalle toiminnalle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

Vuokranantajan on ilmoitettava Vuokralaiselle kaikista korjaustoista etukäteen, vähintään kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Mikäli töiden tekemisestä aiheutuu Vuokralaisen toiminnalle haittaa, jota voidaan pitää vähäistä suurempana, on töistä ilmoitettava Vuokralaiselle vähintään kolme (3) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Ilmoitusvelvollisuudelle asetetut määräajat eivät koske kiireellistä korjausta vaativia töitä (häätätöitä), jotka Vuokranantaja on oikeutettu tekemään välittömästi.



Vuokralaisella ei ole oikeutta Sopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen, sillä perusteella, että Vuokranantaja teettää Vuokrakohteessa vastuullaan olevia perusparannustöitä. Mikäli töitä ei kuitenkaan kyetä toteuttamaan ilman, että Vuokralaisen toiminnalle aiheutuu merkittävää haittaa, Vuokranantaja sitoutuu neuvottelemaan vuokranalennuksesta töiden aiheuttama haitta ja häiriö sekä siitä aiheutuva Vuokralaisen tuoton menetys huomioiden. Mahdollisessa vuokranalennuksessa otetaan huomioon käytöstä poissa olevien tilojen määrä.

Viat, häiriöt, katkot ja rajoitukset (i) vesi-, viemäri-, lämpö-, jäähdytys- tai sähkölaitteissa, (ii) veden, lämmön, jäähdytyksen tai sähkön jakelussa tai (iii) muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen tai vuokran alennukseen, elleivät toimintahäiriöt ole johtuneet Vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan toimintahäiriöistä Vuokralaisen omaisuudelle tai Vuokrakohteessa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle syntyneitä vahinkoja. Vuokranantaja vastaa kuitenkin tuottamuksestaan aiheutuneista toimintahäiriöistä aiheutuneista vahingoista.

6.3. Talvikunnossapito

Vuokralainen vastaa piha-alueen sekä kiinteistön kohdalla olevien jalkakäytävien talvikunnossapidosta. Talvikunnossapito tarkoittaa lumen ja jään poistamista sekä liukkauden torjuntaa.

Vuokralaisen tulee myös huolehtia siitä, että kiinteistön katolta tai julkisivun ulokkeilta ei putoa lunta tai jäätä siten, että se aiheuttaa vaaratilanteita kiinteistössä asioiville, siellä työskenteleville tai ohikulkijoille taikka kadulle pysäköidyille ajoneuvoille. Kiinteistön turvallisuuden varmistamiseksi Vuokralaisen tulee huolellisesti huolehtia siitä, kattojen sekä julkisivun ulokkeiden lumi- ja jäättilannetta tarkkaillaan ja valvotaan säännöllisin välein. [Tarkkailu ja valvonta koskevat myös sisäpihan aluetta.] Lumisateen, sään muuttumisen kuten lauhtumisen ja kylmenemisen yhteydessä sekä muiden riskiolosuhteiden vallitessa seurannan tulee olla päivittäistä ja tarvittaessa useampia kertoja päivässä, esimerkiksi voimakkaan lumisateen tai sään äkillisen lämpötilan muutoksen jälkeen lumi- ja jäättilanne on käytävä aina tarkistamassa uudelleen.

7. Vakuutukset

Vuokralainen on velvollinen ottamaan ennen vuokra-ajan alkua toiminnassa tarvittavan vastuuvakuutuksen ja liiketoiminnan keskeytysvakuutuksen sekä vakuuttamaan Vuokrakohteessa olevan Vuokralaisen, Vuokranantajan tai kolmannen osapuolen omaisuuden vahinkojen varalta ja huolehtimaan siitä, että vakuutus on voimassa koko vuokrasuhteen keston ajan. Vuokralaisen on osoitettava vakuutuksen voimassaolo Vuokranantajalle pyydettäessä.

Vuokranantaja ottaa Kiinteistölle kiinteistövakuutuksen, jonka kustannuksista Vuokralainen vastaa osuutensa mukaisesti kohdan 4.3 mukaisesti.

8. Vuokrattujen tilojen kunto ja muutostyöt

8.1. Vuokrattujen tilojen kunto ja vuokra-ajan päättymisen

Vuokralainen on hallinnut Vuokrakohdetta Aiemman vuokrasopimuksen perusteella, ja Vuokralainen vastaanottaa Vuokrakohteen tämän Sopimuksen alkaessa siinä kunnossa kuin se on 1.11.2027. Aiemman vuokrasopimuksen päättymisen ei edellytä Vuokrakohteen luovuttamista Vuokranantajalle eikä Aiemman vuokrasopimuksen mukaisia katselmuksia. Vuokralaisen Aiemman vuokrasopimuksen mukaiset velvollisuudet, jotka koskevat Vuokrakohteen kuntoa sekä varusteiden, laitteiden ja muutostöiden poistamista ja palauttamista, siirtyvät sellaisinaan täytettäväksi tämän Sopimuksen päättyessä.



Osapuolet ovat sopineet, että vuokratuissa tiloissa ei tehdä muutostöitä ennen tämän Sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista.

Kuusi (6) kuukautta ennen kuin vuokra-aika päättyy, suoritetaan Vuokrakohteessa mahdollisuuksien mukaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen toimesta ennakkokatselmus, jossa Vuokrakohteen kunto yhteisesti todetaan. Katselmuksessa todetut sellaiset puutteellisuudet tai viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on Vuokralaisen korjattava viipymättä. Välittömästi vuokra-ajan päättymisen jälkeen Osapuolet suorittavat Vuokrakohteessa loppukatselmuksen, jossa Vuokrakohteen kunto yhteisesti todetaan. Mikäli loppukatselmuksessa todetaan edelleen korjaustarpeita, sovitaan niiden tarvittavasta korjauksesta erikseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollisesti ennakkokatselmuksessa huomaamatta jääneet puutteet eivät vapauta Vuokralaista velvoitteista, jotka Vuokranantaja huomaa loppukatselmuksen yhteydessä.

Muuttopäivä on vuokra-ajan päättymispäivä. Vuokrakohde luovutetaan Vuokranantajalle siivottuna ja hyvässä kunnossa normaalikäytöstä ja iästä johtuva tavanomainen kuluminen huomioon ottaen. Vuokralaisella on velvollisuus, ellei toisin kirjallisesti sovita, poistaa Vuokrakohteeseen asentamansa varusteet ja laitteet sekä siistiä asentamisesta ja/tai poistosta mahdollisesti aiheutuvat jäljet.

Vuokralainen palauttaa Vuokrakohteeseen tekemänsä muutostyöt kohtuullisessa määrin vastaamaan Aiemman vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden alkamispäivän tilannetta. Muutostöiden palauttamisvelvollisuus ei kuitenkaan koske muutostöitä, joista on kohdan 8.2 mukaisesti kirjallisesti sovittu Vuokranantajan kanssa, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu. Mikäli Vuokralainen laiminlyö sen vastuulle kuuluvat sovitut toimenpiteet, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa toimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella.

8.2. Vuokralaisen oikeus muutostöihin vuokra-aikana

Vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan Vuokrakohteessa harjoittamaansa käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan liittyviä muutostöitä, mutta muutostöistä on aina sovittava ensin Vuokranantajan kanssa kirjallisesti. Mikäli Vuokranantaja muutostyöstä sovittaessa kirjallisesti niin edellyttää, on tehdyt muutokset palautettava ennalleen vuokra-ajan päättyttyä. Muutostöiden toteuttamisessa tulee huomioida kulloinkin voimassa olevat rakennusmääräykset, ja ne tulee tehdä hyvää rakennustapaa noudattaen ja viranomaisten edellyttämällä tavalla. Vuokralainen on velvollinen päivittämään kustannuksellaan kaikki asianmukaiset piirustukset sekä tekniset dokumentaatiot, ja ai-neisto on toimitettava Vuokranantajalle. Muutostöistä ei vuokra-ajan päättyessä suoriteta Vuokralaiselle erillistä korvausta.

Vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan ottamaan asianmukaiset investointivakuutukset, rakennus- tai asennus- tai muut vastaavat sekä virhevastuuvakuutukset aina ennen muutostöiden aloittamista. Lisäksi Vuokralainen sitoutuu vastaamaan siitä, että kyseiset vakuutukset ovat voimassa myös silloin, kun työt teetetään ulkopuolisilla.

Vuokralainen on oikeutettu kiinnittämään omalla kustannuksellaan rakennukseen kyltit Vuokranantajan ja viranomaisen kanssa erikseen sovittaviin mainospaikkoihin. Vuokralaisen velvollisuutena on hakea ja pitää voimassa kaikki kyseisiin kyltteihin tarvittavat luvat, ja Vuokralaisen tulee viipymättä poistaa tai muuttaa kyltit viranomaisten määräysten ja päätösten vaatimalla tavalla. Vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen poistaa omalla kustannuksellaan mahdolliset teippaukset sekä mainos- ja nimikyltit ja palauttaa rakennuksen julkisivun tältä osin hyväksyttävään kuntoon.

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot



Vuokralaisella on oikeus alivuokrata Vuokrakohde. Alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa kaikista tämän Sopimuksen mukaisista Vuokralaisen velvollisuuksista. Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta eikä edelleenvuokrata Vuokrakohdetta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Vuokranantajalla on oikeus Vuokralaista kuulematta siirtää vuokrasopimukseen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa sekä Vuokrakohteen omistusoikeus kolmannelle osapuolelle, ilman että Vuokralaisella on tällä perusteella irtisanomisoikeutta.

Vuokralainen vakuuttaa toimintansa olevan ympäristölainsäädännön mukaista ja että hänellä on toimintansa harjoittamiseen tarvittavat luvat. Vuokralainen on vastuussa kaikista toimintansa ympäristölle aiheuttavista vaikutuksista ja vahingoista ja on velvollinen korvaamaan ympäristövaikutuksista Vuokranantajalle aiheutuvat kulut ja vahingot.

Kumpikin Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka aiheutuvat tämän Sopimuksen yhteydessä.

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät tiedonannot, pyynnöt ja muu yhteydenpito toimitetaan kirjallisesti Osapuolille kohdassa 1 mainituille yhteyshenkilöille tai myöhemmin kirjallisesti ilmoitettuihin osoitteisiin, ja ne katsotaan asianmukaisesti toimitetuiksi, kun ne on toimitettu henkilökohtaisesti, kuriirin välityksellä, sähköpostilla tai postitse ja kuitattu vastaanotetuiksi tai muutoin todistettavasti toimitetuiksi.

Kaikki muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti, ja ne tulevat voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

Mikäli tämä Sopimus tai tällä Sopimuksella toteutettava järjestely katsotaan osittain tai kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Sopimus muilta osin yhtä voimassa, ellei Sopimuksen osan pätemättömyys tai mitättömyys johda koko Sopimusta ajatellen niin merkittävään muutokseen, että Sopimuksen soveltaminen sen johdosta olisi kohtuutonta.

10. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän Sopimuksen ehdot luottamuksellisina. Vuokralainen on velvollinen pitämään kiinteistön turvallisuuteen liittyvät asiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

Osapuolilla on kuitenkin oikeus luovuttaa tietoja kolmansille osapuolille, jos laki tai viranomaismääräys sitä vaatii.

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus antaa tietoja Sopimuksesta ja sen ehtoista konserniyhtiöiden työntekijöille, edustajilleen tai neuvonantajille (ml. kiinteistövälittäjät).

Vuokranantaja on tietoinen siitä, että Vuokralaiseen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999). Tämän kohdan mukainen salassapitovelvollisuus koskee Vuokralaista vain siltä osin kuin se on mainitun lain mukaan mahdollista.

11. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, mukaan lukien kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, ellei tässä Sopimuksessa ole sovittu laista poikkeavista ehtoista.



Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä sopimukseen, erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

12. Allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle. Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa Sopimukseen ja sen liitteisiin ja sitoutuvat noudattamaan niitä.

Paikka:

Paikka:

Aika:

Aika:

IP 3 Holding Oy

Tampereen kaupunki / Tampereen seudun ammattiopisto TREDU

Nimi: Toni Turpeenniemi

Nimi: Kirsi Viskari

Titteli: Asset Manager

Titteli: johtaja, ammatillinen koulutus

13. Liitteet

Liite 1: Pohjapiirros ja asemapiirros vuokrakohteesta

Liite 2: Ylläpidon vastuunjakotaulukko

Liite 3: Liikehuoneiston vuokrauksen yleiset sopimusehdot

Liite 4: Green lease -ehdot

Liite 5: Tietosuojaliite

Jos Sopimuksen ja liitteiden välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa Sopimusta ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.