LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1.1 Vuokranantaja

Tampereen kaupunki
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu
PL 217, 33101 Tampere
Y-tunnus: 0211675–2
Yhteyshenkilö: Jari Sisso, jari.sisso@tampere.fi, 0400 590088

(jäljempänä Vuokranantaja)

1.2 Vuokralainen

Joen Service Oy
Lentoasemantie 30, 80140 Joensuu
Y-tunnus: 460464–5
Yhteyshenkilö: Tomi Viitanen, tomi.viitanen@joenservice.fi, 050 573 5374

(jäljempänä Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

2.1 Osoite

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan tilat osoitteessa Myötätuuli 71, Pirkkala (Vuokrakohde).

2.2 Käyttötarkoitus

Vuokrattavat tilat ovat Vuokralaisen liiketoiminnan käytössä. Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista ja hyväksynnöistä.

2.3 Tilat

Tiloihin kuuluu toimistotila C1 027 (23,7 m²) ja osa tilasta C1 073 (lentokonehalli 5) (296 m²). Sopimuksen liitteessä 1 on esitetty vuokrakohteen tilat tarkemmin. Vuokralainen järjestää itse tilan irtokalustamisen ja varustamisen.

Sopimus oikeuttaa Vuokralaista käyttämään Henkilökunnan pukuhuonetta (A0 028) ja yleisessä käytössä olevia 1. kerroksen WC-tiloja. Lisäksi sopimus oikeuttaa Vuokralaista käyttämään tarvittaessa tiloja A1 027, A1 028, A1 029, A1 030, A1 031, A1 032, A1 034, A1 036, A1 037 ja A1 038

3 VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1 Voimassa oloaika

Vuokrasopimus on määräaikainen ja voimassa 1.12.2026–28.11.2027, jolloin se päättyy ilman erillistä irtisanomista. Vuokrakohteen hallinta luovutetaan vuokralaiselle ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkamispäivänä, ellei tässä sopimuksessa ole erikseen toisin sovittu.

4 VAKUUS

4.1 Vakuuden asettaminen

Vakuutta ei aseteta.

5 VUOKRAN MÄÄRÄ JA TARKISTAMINEN

5.1 Vuokra

Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokrantarkistus suoritetaan vuosittain tammikuun 1. päivänä. Perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 indeksipistelukua ja tarkistusindeksinä tarkistushetkeä (tammikuun 1. päivä) edeltävän lokakuun indeksipistelukua. Tarkistettua Pääomavuokraa maksetaan ensimmäisen kerran kunkin kalenterivuoden helmikuun vuokranmaksun yhteydessä. Vuokran tarkistus suoritetaan vuosittain tammikuun 1. päivänä.

Pääomavuokra:
Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa toimistotilasta 325,16 euroa (13,72 euroa/m²/kk, alv 0 %) kuukaudessa ja Lentokonehallitilasta 4 641,28 euroa (15,68 euroa/m²/kk, alv 0 %) kuukaudessa, joka sisältää Vuokrakohteen rakennuksesta ja yhteiskäyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran (Pääomavuokra). Pääomavuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin (määritellään tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 5.2) perustuvaa ylläpitovuokraa toimistotilasta 89,59 euroa (3,78 euroa/m²/kk, alv 0 %) kuukaudessa ja Lentokonehallitilasta 1 278,72 euroa (4,32 euroa/m²/kk, alv 0 %) kuukaudessa.

Vuokran määrä on vuokrasuhteen alussa yhteensä 6 334,75 euroa kuukaudessa (alv 0 %).

5.2 Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra muodostuu ylläpitokuluista, jotka sisältävät Vuokrakohteen sähköön, lämmitykseen, veteen, jäteveteen, jätehuoltoon, kiinteistönhuoltoon, siivoukseen, kunnossapitoon ja ulkoalueiden hoitoon liittyvät kustannukset (Ylläpitokustannukset).

Ylläpitokustannukset määritellään vuosittain ja ne perustuvat osaltaan edeltävän kalenterivuoden toteutuneille Vuokrakohteen Ylläpitokustannuksille.

Ylläpitokustannuksiin sisältyy toimistotilan siivous, jonka vuokranantaja on järjestänyt yhteistyössä palveluntuottajan kanssa. Pirkanmaan Voimia Oy on puhtauspalvelun tuottajana vuokrakohteen tiloissa.

Ylläpitovuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

6 VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran ja Ylläpitovuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra ja Ylläpitovuokra sekä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

7 TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohde on sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden huoltamisesta sekä uusien asentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

8 VUOKRAKOHTEEN HOITO

Kiinteistön omistaja Tredu-Kiinteistöt Oy vastaa kiinteistöteknisten tehtävien käytännön toteuttamisesta Vuokranantajan ja Tredu-Kiinteistöt Oy:n välisen järjestelyn mukaisesti. Tämä ei rajoita Vuokranantajan tämän sopimuksen mukaista vastuuta Vuokralaista kohtaan.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohdetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohde jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

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

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

Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä aiheutuviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään kahta (2) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Vuokralaisella on oikeus täysimääräiseen vuokranalennukseen niiden tilojen ja ajanjakson osalta, joka aiheutuu olennaisen haitan tai häiriön aiheuttavista

korjaus- ja muutostöistä. Mikäli muutostyö on Vuokralaisen tilaama, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen.

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen siltä ajalta ja siinä suhteessa kuin Vuokrakohdetta ei voida Vuokranantajan vastuulla olevan korjaus- tai muutostyön vuoksi käyttää sovittuun käyttötarkoitukseen. Alennus lasketaan käyttökelvottomuutta vastaavasta osuudesta Pääomavuokrasta ja Ylläpitovuokrasta.

Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt lisätään Pääomavuokraan investointivuokrana, jossa kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika korotettuna kuudella (6) prosentilla.

Vuokralainen vastaa siitä, että kohteen siivouksen taso on riittävän hyvä toimintaansa. Kohteen kunto tai arvo ei myöskään saa laskea siivouksen puutteen vuoksi.

9 JÄTTEET

Vuokralaisella on oikeus toimittaa tavanomaiset jätteensä Vuokranantajan osoittamiin jätesäiliöihin. Jätesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpitovuokraan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

10 VARTIOINTI

Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokrakohteen vartioinnista ja valvonnasta.

11 LIIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

Liikemerkkien, tarrojen mainoskilpien, mainosvalojen ja vastaavien laitteiden (Kyltit) kiinnittäminen Vuokrakohteen ulkoseiniin tai muualle Vuokrakohteen alueella edellyttää Vuokranantajan lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.

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

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä Vuokrasopimuksen kohdassa asetetun velvollisuutensa, on Vuokranantajalla oikeus poistaa Kyltit Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokranantajalla on oikeus menetellä Kylttien kanssa tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 15 määritellyllä tavalla.

12 LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO

Vuokranantaja vastaa vain Vuokrakohteeseen asentamiensa tai asennuttamiensa lämpö-, vesi-, ilmastointi ja sähköjärjestelmien huoltamisesta.

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

13 VAKUUTTAMINEN JA VAHINGONKORVAUSVASTUU

Kiinteistön omistaja Tredu-Kiinteistöt Oy on vakuuttanut Vuokrakohteen sisältävän rakennuksen omien vakuutusjärjestelyjensä mukaisesti. Kiinteistön vakuutus ei kata Vuokralaisen omaisuutta, toimintaa, liiketoiminnan keskeytymistä eikä Vuokralaisen vastuulla olevia vahinkoja.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden (sekä lämmin että kylmä vesi), viemäröinnin, paineilman tai lämmön rajoituksista taikka niihin liittyvistä häiriöistä, eikä niiden johdosta Vuokralaiselle aiheutuvista vahingoista, ellei rajoitus, häiriö tai Vuokralaiselle aiheutunut vahinko johdu Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

14 TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohde oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan.

Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjatut puutteet ilman aiheetonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.

15 VUOKRAKOHTEEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS

15.1 Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus:

i. tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
ii. tyhjentää Vuokrakohde sekä siirtää Vuokrakohteessa olevat tavarat toiseen paikkaan;
iii. myydä tavarat parhaaksi katsomallaan tavalla ja ajankohtajana sekä muuten menetellä tavaroiden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokranantaja on velvollinen säilyttämään mahdollisesti kolmannelle kuuluvan omaisuuden, joka on erotettavissa muusta omaisuudesta; ja
iv. kuitata tavaroiden myynnistä saatavilla tuloilla Vuokralaiselta saamatta olevia vuokria sekä Vuokralaisen poismuuttoon liittyviä loppusiivous- ja Vuokrakohteen tyhjentämiskustannuksia. Vuokranantaja tallettaa kuittausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jääneet varat Vuokralaisen pankkitilille.

15.2 Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 15.1 tarkoitettuja oikeuksiaan, tulee Vuokranantajan ilmoittaa oikeuden käyttämisestä Vuokralaiselle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen oikeuksien käyttöajankohtaa. Lisäksi Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle yksityiskohtaisen selvityksen oikeuksien käyttämisen yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä.

16 MUUT PALVELUT

Muista mahdollisista palveluista (mm. vahtimestaripalvelut, atk-palvelut) sovitaan osapuolten kesken erikseen.

17 PALOSUOJELU

Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit ja alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokralaiselle Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.

18 PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia palotuvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

19 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan, luovuttaa Vuokrakohdetta tai sen osaa kolmannen käytettäväksi eikä alivuokrata Vuokrakohdetta ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä vuokrasopimus Tredu-Kiinteistöt Oy:lle ilmoittamalla siirrosta kirjallisesti Vuokralaiselle.

20 MUUT EHDOT

20.1 Voimaantulo

Tämä vuokrasopimus tulee osapuolia sitovaksi, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sen ja vuokrausta koskeva Tampereen kaupungin päätös on saanut lainvoiman.

20.2 Ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset (mukaan lukien kaikki muu viestintä) on toimitettava todisteellisesti alla mainituille toisen Osapuolen osoittamille henkilöille. Osapuolen tulee ilmoittaa muuttuneista yhteystiedoista viipymättä.

Vuokranantaja:
Kirsi Viskari: kirsi.viskari@tampere.fi, 0400 376 420
Jari Sisso: jari.sisso@tampere.fi, 0400 590088

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

Vuokralainen:
Joen Service Oy
Lentoasemantie 30, 80140 Joensuu
Y-tunnus: 460464–5
Yhteyshenkilö: Tomi Viitanen, tomi.viitanen@joenservice.fi, 050 573 5374

20.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

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

Osapuoli ei menetä oikeuttaan vedota toisen Osapuolen sopimusrikkomukseen, tämän Vuokrasopimuksen oikeaan tulkintaan tai tästä Vuokrasopimuksesta seuraavaan oikeusvaikutukseen, ellei Osapuoli kirjallisesti ilmoita luopuvansa tällaisesta oikeudesta. Osapuolen mahdollinen oikeudesta luopuminen koskee vain kyseisessä ilmoituksessa yksilöityä sopimusrikkomusta tai muuta seikkaa, eikä se estä toista Osapuolta vaatimasta muilta osin tämän Vuokrasopimuksen noudattamista.

Sopimusta on mahdollista muuttaa kesken sopimuskauden, mikäli lainsäädäntö edellyttää muutoksia tähän sopimukseen.

20.4 Kulut

Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

20.5 Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

21 SOVELLETTAVA LAKI

21.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

21.2 Siltä osin kuin tässä Vuokrasopimuksessa ei ole muuta sovittu, tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, muutoksineen).

22 ERIMIELISYYDET

Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään sopimaan keskinäisin neuvotteluin. Mikäli sopimukseen ei päästä ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

23 ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli on saanut sopimuksesta samansisältöisen kappaleen. Allekirjoituspäivät näkyvät allekirjoitusdokumentissa.

VAKUUDEKSI, että Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen.

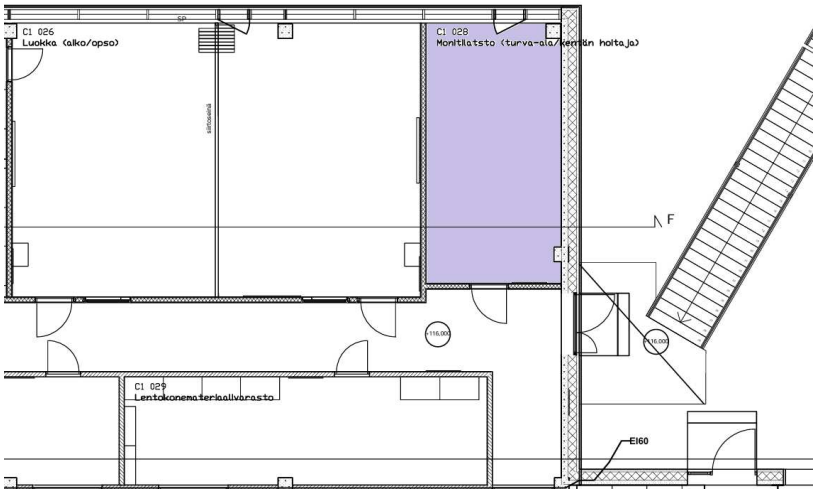
Joen Service Oy	Tampereen kaupunki Tampereen seudun ammattiopisto Tredu
Tomi Viitanen Toimitusjohtaja	Kirsi Viskari Johtaja, ammatillinen koulutus

24 LIITTEET

24.1. Vuokrakohteen tilat

Vuokrakohteen tilat sijaitsevat Pirkkalan kampuksella (Myötätuuli 71, Pirkkala) rakennuksen C-osassa (1. krs):

- Tila C1 027 (23,7 m²)



- Tila C1 073 (lentokonehalli 5) (296,0 m²) (Kuvassa suuntaa antavasti)

