

# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

Vuokranantaja RR Enterprises Oy  
Y-tunnus: 0732105-0  
(Vuokranantaja)

Vuokralainen Tampereen kaupunki  
Tampereen seudun ammattiopisto, Tredu  
Y-tunnus: 0211675-2  
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

## 2. VUOKRAKOHDE

2.1 Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella liiketilat osoitteessa Keskustie 40, 35300 Orivesi. Vuokrasuhteen alkaessa vuokrattava ala on 630 m<sup>2</sup>.

## 3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1 Tämä vuokrasopimus astuu voimaan kun:  
- Vuokrasopimus on allekirjoitettu  
- Vuokralaisen osalta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.  
- rakennusvalvontaviranomainen on antanut luvan rakennuksen käyttöönotolle ja vuokranantaja on tästä ilmoittanut vuokralaiselle.

3.2 Vuokra-aika alkaa 1.7.2022 ja on voimassa 30.6.2025 saakka. Remontin ajalta 1.4.2022 - 30.6.2022 maksetaan 50 % pääomavuokrasta sekä ylläpitovuokra kokonaisuudessaan.

Vuokrasopimus on määräaikainen ja vuokrakausi päättyy ilman

irtisanomista kolmen (3) vuoden kuluttua vuokrakauden alkamis-päivästä lukien.

Määräaikaisen kolmen (3) vuoden vuokrakauden jälkeen on vuokralaisella oikeus kahden (2) vuoden jatkosopimukseen erikseen sovitavilla ehdoilla. Jatkosopimuksen käyttämisestä tulee ilmoittaa Vuokranantajalle 12 kuukautta ennen varsinaisen sopimuskauden päättymistä.

#### 4. VAKUUS

4.1 Vakuutta ei aseteta.

#### 5. VUOKRAN MÄÄRÄ

5.1 Vuokran määrä muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta.

**Pääomavuokra:**

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokralainen suorittaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle pääomavuokraa 10 €/m<sup>2</sup> kuukaudessa.

**Ylläpitovuokra:**

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaa ylläpitovuokraa, joka on vuokrasuhteen alkaessa n. 3,00 €/ m<sup>2</sup> kuukaudessa.

Ylläpitovuokra on pinta-alaperusteinen. Ylläpitovuokraa vastaan Vuokranantaja vastaa kohteen ylläpidosta liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Ylläpitovuokrana käytetään vastuunjakotaulukon mukaisia kuluja. Ylläpitovuokra määritetään 1.4.2022 edellisen 12 kk toteutuneiden kulujen mukaan.

Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat mm. henkilöstökulut, hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi, hulevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat, kiinteistövero, korjauskulut ja muut hoitokulut.

Veloitettaviin korjauskuluihin luetaan myös ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa hoitokuluiksi.

Ylläpitokustannuksiin ei sisälly siivousta, jonka Vuokralainen järjestää itse. Siivouksen taso määritellään kohdassa 11.6.

#### **Investointivuokra:**

Vuokralainen on ilmoittanut halukkuutensa muutostöille, joiden kustannuksista vastaa Vuokralainen investointivuokrana, joka suoritetaan Vuokranantajalle normaalin pääomavuokran lisäksi kuukausittain tällä sopimuksella sovitulle kolmen (3) vuoden vuokra-ajalla.

Investointien kokonaisvastuut kartoitetaan sopimuksen allekirjoituksen jälkeen asetettujen vaatimusten perusteella yhteistyössä vuokralaisen ja vuokranantajan sekä rakennusvalvonnan asettamien vaatimusten perusteella.

5.2

Vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään voimassa olevan lain mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohtetta jatkuvasti arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa toiminnassa ja muutoinkin varmistamaan käytettävissä olevin keinoin sen, että tilat säilyvät vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan palautettavan arvonlisäverovähennyksen määrän Vuokranantajalle, jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta palauttamaan arvonlisävähennyksiä.

## **6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN**

6.1 Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7.1 määritellyn indeksiehdon mukaisesti.

6.2 Vuokranantaja tarkistaa Vuokralaiselta kunakin kalenterivuonna veloitetun Ylläpitovuokran oikeellisuuden vertaamalla sitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin kohdassa 5.1 ylläpitovuokra määriteltyihin kuluihin. Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet kulut ovat Vuokranantajan tiedossa (kuitenkin viimeistään kunkin vuoden huhtikuun 30. päivään mennessä). Mikäli veloitettu Ylläpitovuokra poikkeaa toteutuneista kuluista, erotus hyvitetään Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta tarkistusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

- 6.3 Mikäli Vuokranantajan vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät kustannukset nousevat vuokraustoimintaan välittömästi liittyvien verojen viranomaismaksujen tai -vaatimusten vuoksi, on Vuokranantajalla oikeus korottaa vuokraa tällaista nousua vastaavalla määrällä korotusta seuraavan vuokranmaksun yhteydessä.

## 7. VUOKRAN INDEKSIEHTO

- 7.1 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään 3/2022 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokaan kuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. kesäkuuta lähtien. Ensimmäisen kerran pääomavuokra tarkistetaan vuodelle 2023. Pääomavuokran vähimmäiskorotus on 1 % per tarkistuskerta.
- 7.2 Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

## 8. VUOKRAN MAKSUAIKA JA PERINTÄ

- 8.1 Vuokralainen suorittaa Pääomavuokran, Ylläpitovuokran ja Investointivuokran Vuokranantajalle kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 3. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle suomalaiselle pankkitilille Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokranantajan toimittamassa laskussa eritellään Pääomavuokra, Ylläpitovuokra ja Investointivuokra.
- 8.2 Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle viivästyskorkoa korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisesti.

## **9. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS**

- 9.1 Vuokrattavat tilat toimivat pääasiassa oppimisympäristöinä tai opilaitostoiminnan tarvitsemina tukipalvelutiloina. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava vuokranantajan kanssa erikseen.
- 9.2 Tilojen käyttötarkoituksen muutoksista on aina neuvoteltava Vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

## **10. LUOVUTETTAVAN TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET**

- 10.1 Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on sopimuksen allekirjoitushetkellä ja siten, että tilat ovat remontoitu kuntoon ennen varsinaista käyttöönottoa. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta.

## **11. VUOKRAKOHTTEEN HOITO**

- 11.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistöteknisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.
- Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti.
- Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta, kunnossapidosta, viranomaisluvista ja näiden Vuokrakohteelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.
- 11.2 Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle viipymättä Vuokrakohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta Vuokranantaja on vastuussa. Lisäksi Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle, mikäli Vuokrakohte jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.
- 11.3 Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieläydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan korjaus ja muutostöihin liittyvistä viranomaisluvista. Vuokralaisen tulee toimittaa korjaus ja muutostöihin liittyvät suunnitelmat ja muun dokumentaation sekä valmiiden töiden ajan tasakuvat Vuokranantajalle Vuokranantajan niin pyytäessä.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

11.4 Vuokranantaja saa suorittaa tai teettää hoitotoimenpiteen tai korjaus- tai muutostyön, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä Vuokrakohteen käyttämiselle ilmoitettuaan siitä vuokralaiselle vähintään 7 päivää ennen työn aloittamista.

11.5 Vuokrakohteen käytölle olennaista haittaa tai häiriötä aiheutuviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yhtä (1) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Mikäli muutostyö on Vuokralaisen tilaama, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokralennukseen.

11.6 Vuokralainen vastaa kiinteistön siivouspalveluiden toteutumisesta ja siivouksen laatutason säännöllisestä valvonnasta. Siivouksen järjestämisessä tulee huomioida oppilaitostoiminnan erityisvaatimukset sekä riittävän siivouksen vaikutukset kiinteistön terveellisiin ja turvallisiin sisäilmaolosuhteisiin.

## **12. JÄTTEET**

12.1 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.

## **13. VARTIOINTI**

13.1 Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen valvonnasta. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan asentaa turvallisuutta lisääviä laitteita ja järjestelmiä.

## **14. LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN**

- 14.1 Liikemerkkien, tarrojen mainoskilpien, mainosvalojen ja vastaavien laitteiden (Kyltit) kiinnittäminen Vuokrakohteen ulkoseiniin tai muulle 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.
- 14.2 Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa ja ennallistamaan asennuskohdan kustannuksellaan. 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 18 määritellyllä tavalla.

## **15. LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO**

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

## **16. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU**

- 16.1 Vuokranantaja hankkii kustannuksellaan Vuokrakohteelle täysarvo-vakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassa-oloajan.
- 16.2 Vuokranantaja vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa

Vuokranantajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

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.

- 16.3 Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.
- 16.4 Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

## **17. TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ**

- 17.1 Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10. mukaisesti.
- 17.2 Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa katselmuksen Vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Vuokralainen korjaa katselmuksessa mahdollisesti todetut ja katselmuksessa pidettävään pöytäkirjaan kirjattut puutteet ilman aiheutonta viivästystä, edellyttäen että puutteet eivät johdu Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta.
- Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut asianmukaisia korjaustoimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella
- 17.3 Vuokralainen on velvollinen teettämään kohteessa loppusiivouksen kustannuksellaan.



## **18. VUOKRAKOHTEN TYHJENTÄMINEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYESSÄ JA VUOKRALAISEN ALUEELLE JÄTTÄMÄ OMAISUUS**

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

- i) tarvittaessa murtaa Vuokrakohteessa olevat lukot;
- ii) tyhjentää Vuokraohde 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 Vuokraohteen tyhjentämiskustannuksia. Vuokranantaja tallettaa kuittausoikeuden käyttämisen jälkeen jäljelle jääneet varat Vuokralaisen pankkitilille.

18.2 Mikäli Vuokranantaja aikoo käyttää tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18.1 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.

## **19. MUUT PALVELUT**

19.1 Muista kuin Vuokrasopimuksessa ja/tai sen liitteessä 2 olevassa vastuunjakotaulukossa mainituista Vuokranantajalta ostetuista palveluista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulukorvauksen.

## **20. PALOSUOJELU**

- 20.1 Vuokranantaja on osoittanut Vuokralaiselle palosuojeluviranomaisen hyväksymät poistumisreitit, ja alkusammutuskaluston paikat sekä antanut Vuokrakohteen palosuojelua koskevat määräykset.
- 20.2 Vuokranantajan hallinnassa olevissa teknisissä- tai niihin rinnastettavissa tiloissa ei saa varastoida sinne kuulumatonta materiaalia.

## **21. PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN**

- 21.1 Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

## **22. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS**

- 22.1 Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.
- 22.2 Vuokralainen ei saa siirtää Vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.
- 22.3 Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tilojaan kolmansille osapuolille. Vuokralaisen tulee hyväksyttää alivuokralainen Vuokranantajalla ennen alivuokrasopimuksen allekirjoittamista.

## **23. MUUT EHDOT**

- 23.1 Voimaantulo Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan vuokranantajan puolelta heti kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokralaisen puolelta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.
- 23.2 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:

Antti Riihimäki, [antti@rroy.fi](mailto:antti@rroy.fi), 040-5611 993

RR Enterprises Oy, Y-tunnus: 0732105-0  
Sattulantie 68, 13720 Parola

Vuokralainen:

Kirsi Viskari, [kirsi.viskari@tampere.fi](mailto:kirsi.viskari@tampere.fi), 040-037 6420  
Virpi Siiranen, [virpi.siiranen@tampere.fi](mailto:virpi.siiranen@tampere.fi), 050-4418823  
Harri Jokinen, [harri.t.jokinen@tampere.fi](mailto:harri.t.jokinen@tampere.fi), 040-806 3056

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

### 23.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

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

23.3.2 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.

23.4 Kulut Osapuolet vastaavat tämän Vuokrasopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

23.5 Salassapito Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa julkisuuslain mukaisia salassa pidettäviä tietoja.

## 24. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

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

## 25. ERIMIELISYYDET

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

## ALLEKIRJOITUKSET

**VAKUUDEKSI**, että Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen.

Päivämäärä: \_\_\_\_\_

Tampereen kaupunki  
Tampereen seudun ammattiopisto, Tredu

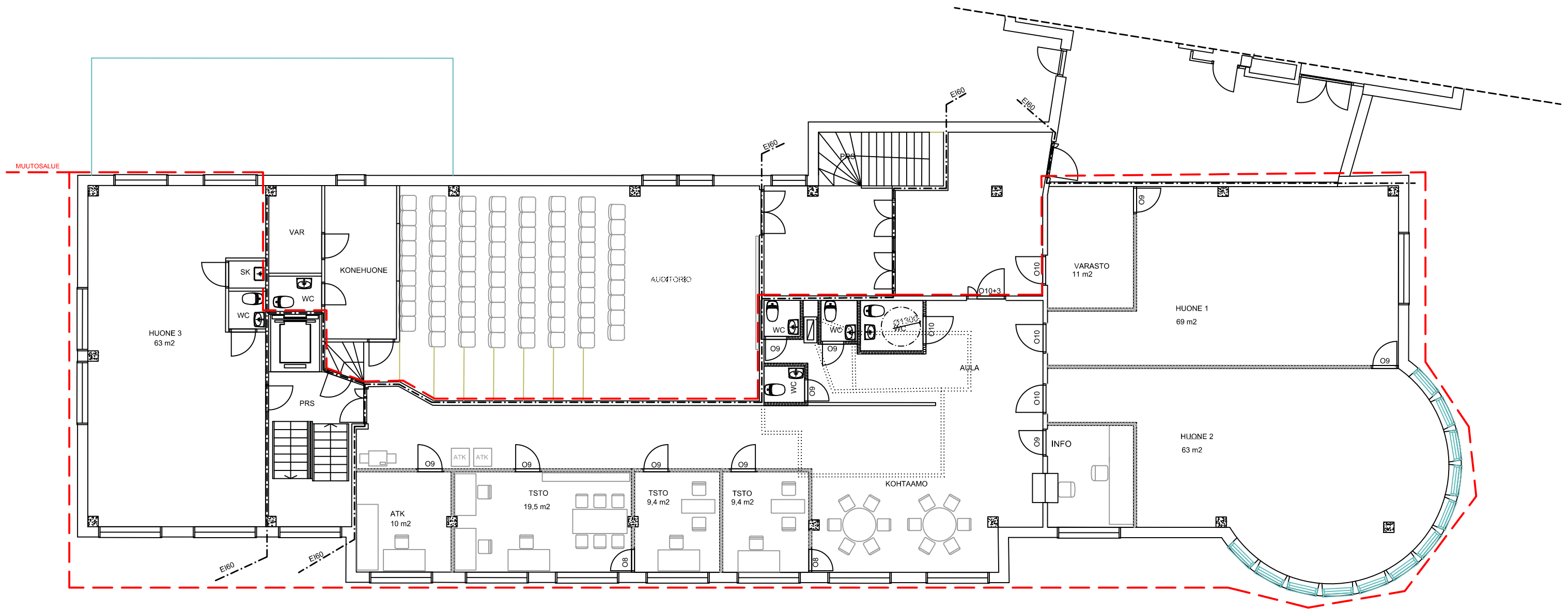
RR Enterprises Oy

\_\_\_\_\_  
Kirsi Virskari  
johtaja, ammatillinen koulutus

\_\_\_\_\_  
Reijo Riihimäki  
toimitusjohtaja

## LIITTEET

Liite 1 Vuokrakohteen tilat  
Liite 2 Vastuunjakotaulukko



## Vastuunjakotaulukko

## Liite 1

*Vuokranantaja / Vuokralainen*

*Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralainen vastaa kiinteistön käyttöön ja ylläpitoon liittyvistä tehtävistä kustannuksineen. Tämä vastuunjakotaulukko kuvaa rajapintojen vastuukysymyksiä*

x\* merkityt kohdat: Vuokranantaja vastaa laitteiden peruskorjauksista. Vuokralainen vastaa kiinteistöhoitoon, kunnossapitoon ja käyttöön liittyvistä kuluista.

x\*\* merkityt kohdat: Vuokranantaja maksaa ja veloittaa kulut samansuuruisina vuokralaiselta, vuokralaiselle kuuluvan jako-osuuden mukaan

Termien selityksiä:

- peruskorjaus = suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettava korjausrakentaminen rakennuksen osien tai teknisten järjestelmien käyttöiän ollessa lopussa, tai sellaisessa kunnossa, etteivät ne ole kohtuullisin kustannuksin ylläpidettävissä tai niistä aiheutuu haittaa / vaaraa kiinteistössä toimiville.
- kiinteistön hoito = kiinteistön ylläpitoon liittyvä säännöllinen toiminta, jolla pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla
- kunnossapito = kiinteistön ylläpitoon liittyvä toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pidetään uusimmalla tai korjaamalla violliset ja kuluneet osat, ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso oleellisesti muuttuu

	YLLÄPITOVASTUUT	Vuokranantaja	Vuokralainen
1	YLEISTEHTÄVÄT		
	Kiinteistön/kiinteistöyhtiön hallinto	X	
	Kiinteistövakuutus	X**	
	Kiinteistövero	X**	
	Irtaimistovakuutus		X
	Pelastussuunnitelma		X
	Viranomaistarkastukset (kiinteistö) vuokranantaja osallistuu tarvittaessa	X	x
	Viranomaistarkastukset (toiminta)		X
	Avainrekisterin ylläpito		X
	Lukot ja avaimet		X
	Lisäavaimet ja mahdolliset käyttäjän edellyttämät muutokset lukkojärjestelmään		X
2	YLEISHOITO JA VALVONTA		
	Kiinteistöhuolto huoltokirjan sekä laite- ja järjestelmäkohtaisten ohjeiden mukaisesti		X
	Tilojen, rakennuksen osien ja ulkoalueiden puhtaanapito		x
	Tilojen käytön (toiminnan) valvonta		X
	Virheellisestä käytöstä tai huollon ja puhtaanapidon laiminlyönnistä johtuvat korjaukset		x
	Kiinteistöautomaatiikka		X
	Irtaimiston suojaus- ja vartiointi		X

	Järjestyksen ylläpito		X
	Liputus		X
	Kiinteistöpäivystys		X
	Sisäiset muutot		X
3	KIIINTEISTÖN PERUSKUNNOSSAPI TO JA TALOTEKNI I KKA		
	Rakennuksen vaippa, rakenteet, talotekniikka ja ulkoalueet	X*	X
	Pintojen maalaus/pintakäsittelyt vuokra-aikana tarvittaessa		x
	Ovien ja ikkunoiden tiivistyskorjaukset ja käyntien säädöt		x
	Huolto- ja paikkamaalaukset tarvittaessa		x
4	LÄMPÖ- JA ILMASTOINTI HUOLTO		
	Lämpö- ja ilmastointi laitteiden valvonta, korjaus ja huolto		X
	Lämmönkulutuksen seuranta		X
	Lämmönkulutuksen optimointi		X
	Lämpöenergiälaskut		X
	Ilmanvaihtokoneiden huolto ja korjaus		X
	Ilmanvaihtojärjestelmän määräaikaishuollot		X
5	SÄHKÖHUOLTO		
	Sähkösopimukset		X
	Sähkölaskut		X
	Kiinteistön sähkölaitteiden korjaus ja huolto		X
	Sähkönkulutuksen seuranta		X
	Sähkönkulutuksen optimointi		X
	Valaisinhuolto: kiinteistön kiinteät valaisimet		X
	Valaisinhuolto: toiminnan omat erillisvalaisimet		X
	Uloskäytävämerkkivalot		X
	Valaisulähteiden uusiminen (lamppujen vaihto)		x
6	VESI HUOLTO		
	Kiinteistön vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta, korjaus ja huolto		X
	Vedenkulutuksen seuranta		X
	Vedenkulutuksen optimointi		X
	Vesi- ja jätevesilaskut		X
7	ERITYISLAITEHUOLTO		
	Palo- ja vss-varusteet (lakisääteiset)		X
	Sprinklerijärjestelmän huolto ja vaadittava testaus järjestelmätoimittajan ohjeiden mukaisesti		X
	Alkusammutuskalusto sekä niiden huolto		X
	Automaattiset palohälytyslaitteet, paloilmoinjärjestelmä		X
	Pesulan koneet ja laitteet (luettelo)		X
	Valmistuskeittolaitteet (luettelo)		X
	Puhelinverkko	X*	X
	Puhelinlaitteet		X
	Tietoliikenneverkko	X*	X
	IT-laitteet		X
	TV antenniverkko	X*	X
	TV laitteet		X
	Kodinkoneiden uusiminen vuokra-aikana		x
	Toimintaan liittyvät erityislaitteet, hoitajakutsujärjestelmä		X

8	SIIVOUSPALVELU		
	Tilojen siivous ja huolto pintamateriaalien ohjeiden mukaisesti		X
9	JÄTEHUOLTO		
	Jäteaitaus		X
	Ulkojätesäiliöt		X
	Jätehuoltokustannusten optimointi		X
	Sisäjäteastiat		X
	Jätteiden lajittelu ja kierrätys		X
	Jätteiden vienti ulkosäiliöön		X
	Jätteiden kuljetus		X
	Jätehuoltomaksut		X
	Jätepaperi (kierrätyskelpoinen ja tuhottava)		X
	Ongelmajätteet ja muut erityisjätteet toiminnan osalta		X
	Ongelmajätteet ja muut erityisjätteet kiinteistön ylläpidosta ja korjauksista aiheutuva		X
10	ULKOALUEET (vuokrattujen alueiden osalta + jako-osuus yleisistä alueista)		
	Istutukset		X
	Viher- ja piha-alueiden kesähoito		X
	Rikkaruohojen kitkeminen		X
	Lumityöt koneella		X
	Lumityöt käsin		X
	Liukkauden torjunta		X
	Sulamisvesien poisjohtaminen		X
	Kattolumivaroitukset		X
	Kattolumen poisto		X
	Tontin siivous sekä roskien poisto		X
	Kiinteiden ulkovarusteiden kunnossapito		X
	Käyttäjän hankkimien irtoukokalusteiden kunnossapito		X
	Kevät- ja syyssiivoukset		X
11	MUUT		
	Toiminnan edellyttämät opasteet		X
	Kiinteistön opasteet		X
	Vuokralaisen hankkimat koneet, laitteet sekä muu vuokralaisen irtaimisto		X